



Stürzer: „Mietpreisbremse kein Dauerrecht“

Nach den Bestimmungen der Mietpreisbremse (§ 556 d BGB) darf die Miete bei Neuvermietung einer Wohnung in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt die ortsübliche Vergleichsmiete, d.h. in der Regel die Mietspiegelmietete höchstens um 10 % übersteigen. Diese Bestimmungen sind nach dem am 20.8.2019 veröffentlichten Beschluss des Bundesverfassungsgerichts nicht verfassungswidrig. Sie verstoßen nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts nicht gegen das Grundrecht auf Eigentum, die Vertragsfreiheit oder den allgemeinen Gleichheitssatz, teilt uns Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von HAUS + GRUND MÜNCHEN, in seiner Pressemitteilung mit.

Stürzer weiter: „Allerdings hat das Bundesverfassungsgericht in den Gründen des Beschlusses mehrfach darauf hingewiesen, dass diese Beurteilung maßgeblich auf der Ausgestaltung der Mietpreisbremse als ‘vorübergehende’ Maßnahme, d.h. ihrer Befristung auf längstens fünf Jahre beruht. Durch diese beschränkte Geltungsdauer sei nämlich eine ‘hinreichende Anbindung der ortsüblichen Vergleichsmiete an die jeweilige Marktmiete’ noch gewährleistet. Anders ausgedrückt: Wenn sich die ortsübliche Vergleichsmiete, d.h. die Mietspiegelmietete, zu weit

von der Marktmiete, d.h. der Neuvertragsmietete entfernt, kann dies zur Verfassungswidrigkeit der Regelung führen. Genau darauf hat sich die Große Koalition auf Druck der SPD aber jetzt verständigt. Zum einen soll die Mietpreisbremse um 5 Jahre bis 2025 verlängert werden. Zum anderen soll der Zeitraum, der zur Bestimmung der ortsüblichen Miete herangezogen wird, von derzeit vier auf sechs Jahre verlängert werden. Beide Maßnahmen – insbesondere in ihrer Kumulation, würden dazu führen, dass ortsübliche Vergleichsmiete und Marktmiete immer weiter auseinanderdriften und die vom Bundesverfassungsgericht vorausgesetzte ‘hinreichende Anbindung’ der ortsüblichen Vergleichsmiete an die Marktmiete nicht mehr gewährleistet ist. Darüber wird die Große Koalition jetzt noch einmal nachdenken müssen – wenn sie nicht aus populistischen Gründen eine verfassungswidrige Neuregelung verabschieden will. Eines ist durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aber klargestellt worden: Eine schleichende Überführung der zunächst zeitlich begrenzten Mietpreisbremse in Dauerrecht – wie es sich viele erhofft haben und wie es bei zahlreichen ‘befristeten’ Gesetzen schon der Fall war – wird bei der Mietpreisbremse nicht funktionieren (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18).“



„Wenn sich die ortsübliche Vergleichsmiete, d.h. die Mietspiegelmietete, zu weit von der Marktmiete entfernt, kann dies zur Verfassungswidrigkeit der Regelung führen. Die Große Koalition müsse jetzt noch einmal nachdenken“, so Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von HAUS + GRUND MÜNCHEN.