

Bundesverfassungsgericht stützt Mietpreisbremse und Berliner Mietendeckel nimmt konkrete Formen an

*Steigende Mieten, zu wenige Wohnungsangebote in Ballungszentren, kein ausreichender sozialer Wohnungsbau. Diese Schlagwörter sind in aller Munde. Das enorme Defizit an bezahlbarem Wohnraum in vielen Städten Deutschlands ist nunmehr endlich von der Politik als solches erkannt worden. Doch was folgt daraus?*

## **Die Mietpreisbremse ist verfassungsgemäß**

Bereits seit einigen Jahren gilt die Mietpreisbremse für bestimmte Regionen Deutschlands. Durch sie wird die Miethöhe zu Mietbeginn für nicht preisgebundenen Wohnraum in einigen Gebieten Deutschlands reguliert. „Auch wenn dieses Instrumentarium bei weitem nicht ausreichend ist, um effektiv gegen überhöhte Mieten vorzugehen, so ist es doch ein kleiner Schritt in die richtige Richtung“, sagt Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e. V. „Wichtig wäre es jedoch, den Geltungsbereich stark zu erweitern. Bislang sind zu viele Städte ausgenommen, in denen aus unserer Sicht ein klarer Bedarf für die Mietpreisbremse vorhanden ist. So gilt bspw. die Mietpreisbremse nicht im Saarland, bzw. im Ruhrgebiet.“

Seit dem 20.08.2019 herrscht zumindest Klarheit über die Verfassungsgemäßheit der Mietpreisbremse. Eine Berliner Vermieterin hatte Verfassungsbeschwerde eingelegt, da das Landgericht Berlin sie zur Zurückzahlung einer überzahlten Miete verurteilt hatte. Nach Anwendung der Mietpreisbremse war die verlangte Miete zu hoch. Der Mieter verlangte die zu viel geleistete Miete zurück. Die Vermieterin rügte, dass gegen ihr Grundrecht auf Eigentum und ihre allgemeine Handlungsfreiheit verstoßen wird und auch der Gleichheitsgrundsatz missachtet wird. Das Bundesverfassungsgericht wies dies zurück und nahm die Verfassungsbeschwerde mangels hinreichender Erfolgsaussichten nicht zur Entscheidung an. Ein Eingriff in das Eigentum liege vor, sei aber gerechtfertigt. Das öffentliche Interesse daran, auch weniger wohlhabenden Mietern das Wohnen in beliebten Stadtteilen zu ermöglichen, lässt den Eingriff zu. Ein Eingriff in die Vertragsfreiheit sei ebenfalls gegeben, der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz aber gewahrt.

## **Berliner Mietendeckel**

Vermieter sprechen hier von einer verkappten Enteignung. Sie befürchten, dass sie zukünftig keine ausreichenden Gelder mehr haben, um in den Wohnungsbestand zu investieren und diesen zu sanieren. Doch stimmt das tatsächlich oder ist der Berliner Vorstoß vielmehr als eine Art beispielhafte Notwehrreaktion des Landes Berlin zu verstehen, das sich angesichts immer größerer Wohnungsnot gezwungen sah, zu handeln?

Der Berliner Senat hat ein Eckpunktepapier beschlossen, nach dem die Mieten in Berlin für fünf Jahre eingefroren werden sollen. Außerdem soll bei einer Neuvermietung die Miethöhe des vorherigen Mietverhältnisses nicht überschritten werden und Mietobergrenzen festgelegt werden, sodass bereits sehr teure Mieten auf Antrag abgesenkt werden können. Damit geht das Land Berlin deutlich über die Regularien der Mietpreisbremse hinaus. „Berlin hat erkannt, dass es so nicht weitergehen kann,“ erläutert Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e. V. „Weitreichende mieterschützende Regelungen müssen im ganzen Bundesgebiet kommen. Die Mietpreisbremse ist in der praktischen Anwendung für Mieter viel zu kompliziert, daher sind Regelungen für ganze Regionen zu begrüßen.“

Selbstverständlich lässt sich über die Durchsetzbarkeit des Berliner Vorhabens aus juristischer Sicht vortrefflich streiten und sicherlich ist das letzte Wort hierzu noch nicht gesprochen. Aber eins sollte klar sein. Wenn wir weiterhin wollen, dass Mieter aller Einkommensklassen und mit allen denkbaren beruflichen und sozialen Hintergründen die Möglichkeit haben, in sämtlichen Bereichen unserer Städte zu leben und diese dadurch zu bereichern, kann die Politik den immer weiter uferlos steigenden Mieten nicht tatenlos zusehen. „Eine klare Begrenzung der Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete, und zwar deutlich unter 15% oder 20% innerhalb von drei Jahren und eine erhebliche Reduzierung der Mieterhöhung nach Modernisierungsarbeiten müssen kommen, auch muss die Erweiterung des Betrachtungszeitraum bei der Aufstellung von Mietspiegeln von derzeit vier Jahren auf demnächst sechs Jahren deutlich verlängert werden.“ fordert Claus O. Deese.

4.341 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

*Der Mieterschutzbund e.V. ([www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)) hat ca. 44.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Herne und Wuppertal.*