

Wiss. Mit. Laura Maria Wolfstädter und Stud. Mit. Chris-Marlon Rump, Bielefeld*

„Mietpreisbremse“

THEMATIK	Grundrechte
SCHWIERIGKEITSGRAD	Mittel
BEARBEITUNGSZEIT	3 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestexte

■ SACHVERHALT

E hat vor vielen Jahren von ihrer Großmutter ein großes Mehrfamilienhaus in Bielefeld geerbt. Die darin befindlichen zwei Wohnungen vermietet sie privat, um mit den Einnahmen einen Teil ihres Lebensunterhalts zu bestreiten. Aus den Medien hatte E erfahren, dass der Gesetzgeber als Maßnahme gegen Wohnungsmangel in Ballungsräumen auf Grundlage des Art. 74 I Nr. 1 GG eine neue Regelung, die sog. Mietpreisbremse, erlassen hat. Der § 556 d BGB ist am 1.6.2019 in Kraft getreten. Der Gesetzgeber will damit der Verdrängung wirtschaftlich leistungsschwächerer Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohngebieten entgegenwirken. Nachdem in den letzten Jahren immer mehr Menschen Bielefeld entdeckten und die Stadt erheblich an Attraktivität gewonnen hat, kommt es zunehmend zu Wohnungsknappheit in der Stadt und einer signifikanten Erhöhung des durchschnittlichen Mietpreises für Wiedervermietungen. Die Landesregierung NRW nutzt daher sogleich das neue Gesetz, um gemäß der Verordnungsermächtigung in § 556 d II BGB das Stadtgebiet von Bielefeld am 27.6.2019 durch Verordnung (§ 1 MietbegrenzungsVO) als „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ iSv § 556 d I BGB auszuweisen.

E ist hierüber wenig erfreut, denn sie hatte gerade vorgesehen, eine der Wohnungen, die nach einem Auszug zurzeit leer steht, demnächst an einen bereits in Verhandlung stehenden Mieter zu vermieten. Nun ist sie bei der Wiedervermietung an die Regelung des § 556 d I BGB gebunden, nach der sie ihre Wohnungen nicht für mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete wiedervermieten darf. E sieht sich hierdurch in ihrem Grundrecht auf Eigentum verletzt. Sie meint, das Gesetz könne an der Angebotsknappheit auf dem Wohnungsmarkt gar nichts ändern. Viel sinnvoller wäre es, wenn der Staat den Bau neuer Sozialwohnungen fördern würde.

Weil § 556 d I BGB auf regional abweichende ortsübliche Vergleichsmieten abstellt, sieht sich E im Vergleich zu Eigentümern in anderen Gegenden mit wesentlich höheren Vergleichsmieten benachteiligt. Ihre Cousine in München etwa, die ebenfalls eine Wohnung vermietet, könne aufgrund der schon bestehenden hohen örtlichen Vergleichsmieten unterm Strich viel mehr von ihren Mietern abkassieren. Dies sei doch eine nach Art. 3 I GG unzulässige Ungleichbehandlung.

Außerdem will die zutiefst rechtstreue E jetzt wissen, was Sache sei. Sie habe keine Lust, die Frage mit ihrem neuen Mieter vor Gericht zu klären und am Ende Rückzahlungen leisten zu müssen. Dieser würde aufgrund des Wettbewerbsdrucks auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt sowieso keinen Rechtsstreit anstrengen, weswegen die Frage also nicht aus der Welt zu schaffen sei. E erhebt am 4.10.2019 Verfassungsbeschwerde gegen § 556 d I BGB iVm § 1 MietbegrenzungsVO vor dem BVerfG. Hat die Verfassungsbeschwerde der E Aussicht auf Erfolg?

Bearbeitervermerk: Art. 2 I GG und Art. 12 GG sind nicht zu prüfen. Von der Verfassungsmäßigkeit der MietbegrenzungsVO und ihrer Ermächtigungsgrundlage (§ 556 d II BGB) ist auszugehen.

§ 556 d BGB

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen ...

§ 558 BGB

(1) ...

* Die Autoren sind Mitarbeiter am Lehrstuhl für Öffentliches Recht, Europarecht, Völkerrecht, Migrationsrecht und Rechtsvergleichung Prof. Dr. *Mattias Wendel*, Maître en droit (Paris 1) an der Universität Leipzig.

ÜBUNGSBLÄTTER STUDENTEN · BASICS **KLAUSUR ÖFFENTLICHES RECHT · „MIETPREISBREMSE“**

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.