

18. Mietpreisbremse und Mietendeckel

Tim Wihl

Mehr als die Hälfte der deutschen Bevölkerung wohnt in Mietwohnungen.¹ Zugleich wird das Wohnen zur Miete von Jahr zu Jahr teurer.² Die wohnungspolitischen Instrumente der Mietpreisbremse und des Mietendeckels sollen dem entgegenwirken. Beide dienen dem Zweck, die Miethöhe für Mieter*innen von Wohnungen zu begrenzen, unterscheiden sich aber in Hinblick auf Wirkweise und rechtliche Ausgestaltung in vielerlei Hinsicht.

Die Mietpreisbremse ist in § 556d BGB geregelt. Die Vorschrift ermächtigt die Landesregierungen dazu, Rechtsverordnungen zu erlassen, die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten für höchstens fünf Jahre festlegen. Solche Gebiete liegen dann vor, wenn die »ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist« (§556d Abs. 2 S. 2 BGB).

Gebiete wie diese befinden sich aktuell überwiegend in Groß- und Universitätsstädten und deren Umgebung, aber auch in ländlichen Gebieten insbesondere in Süddeutschland. In Gebieten, für die im Rahmen einer Rechtsverordnung ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt wurde, greift die Regel, dass Neumieten nicht mehr als zehn Prozent über der nach dem Mietpiegel zulässigen Miete liegen dürfen (§556d Abs. 1 letzter Hs. BGB).

Rechtspolitisch birgt dieser Ansatz an mehreren Punkten Probleme. Entschließt sich eine Landesregierung überhaupt zum Erlass einer entsprechenden Verordnung? Ist diese ausreichend begründet? Gibt es einen ak-

1 Statistisches Bundesamt (Destatis): Gesellschaft und Umwelt, Wohnen, Wohnsituation privater Haushalte 2022 in Deutschland. Siehe: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/ergebnisse_zusatzprogramm.html, zuletzt abgerufen am 01.11.2024.

2 Dazu *Susanne Heeg und Hannes Langguth: Finanzialisierung – ein Problem in der Stadt wie auf dem Land* in diesem Band.

tuellen Mietspiegel, der wissenschaftlichen Standards entspricht, aus dem sich die ortsübliche Vergleichsmiete rechtssicher ermitteln lässt? Und am wichtigsten ist die Frage, ob womöglich eine Ausnahme von dieser Bremse vorliegt (siehe §§ 556e und f BGB)? Ausnahmen greifen, außer beim Neubau, auch dann, wenn entweder die Vormiete bereits überhöht war – dann gilt sie als Grenze – oder wenn umfassende Modernisierungen durchgeführt worden sind. Vor Gericht kann insbesondere Letzteres zum Streitfall werden.

Zudem besteht ein großer Nachteil darin, dass sich Mieter*innen zur Durchsetzung der Mietpreislösung zunächst selbst an Vermieter*innen und dann notfalls an das örtliche Amtsgericht wenden müssen. Die Möglichkeit, dass sie sich mit ihrem Anliegen an die Kommune richten und deren Verwaltung einen Anspruch auf Mietsenkung gegenüber Vermieter*innen durchsetzt, die überhöhte Mieten verlangen, besteht nicht. Die Mieter*innen tragen aufgrund dieser Regelung ein, wenn auch geringes, Kostenrisiko. Mieter*innenvereine und in einigen Städten bestehende professionelle Rechtsdienstleister*innen, die im Internet aufzufinden sind, übernehmen Prozesse gegen Gebühren oder eine Erfolgsvergütung.

Das Ziehen der Mietpreislösung ist nicht nur aus Eigeninteresse sinnvoll, weil teils hohe Erstattungen und Mietsenkungen winken. Es ist auch geboten, um die durchschnittlichen Mieten und damit den Mietspiegel nicht immer schneller steigen zu lassen.

Das Bundesverfassungsgericht hat die Mietpreislösung ausdrücklich gebilligt.³ Der Eingriff in das Privateigentum der Vermieter*innen ist gerechtfertigt, um eine hohe Mietkostenbelastung zu vermeiden. Der Richtwert wird dabei für gewöhnlich bei 30 Prozent des Nettoeinkommens angesetzt. Die Beschränkung des Privateigentums ist aber auch deshalb legitim, weil die Politik so einer sozialen Entmischung (Segregation) der Städte vorbeugen kann.

Denselben Grundgedanken verfolgte auch der sogenannte Mietendeckel in Berlin: eine durch die Verwaltung selbst durchgesetzte generelle Mietbegrenzung – nicht nur für Neumieten, sondern auch im Bestand.⁴ Dies-

3 BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, Rn. 1-121. Siehe: https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2019/07/lk20190718_1bv1000118.html, zuletzt abgerufen am 14.10.2024.

4 Dazu T. Wihl: Zur Nichtigkeit des Berliner Mietendeckels. Erste Anmerkungen zu einem eklatanten Fehlurteil, Verfassungsblog, Beitrag vom 15.04.2021. Siehe: <https://verfassungsblog.de/zur-nichtigkeit-des-berliner-mietendeckels/>, zuletzt abgerufen am 25.10.2024.

er war nur wenige Monate in Kraft, bis ihn das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) 2021 aufhob, mit der Begründung, dass nur der Bund zur Regelung der Mietpreise in privaten Rechtsbeziehungen befugt sei. Dem Land Berlin fehle es an der Zuständigkeit, so das BVerfG, denn das Recht der Miethöhe sei »bürgerliches Recht«, welches der Bundeskompetenz unterfällt (Art. 74 Absatz 1 Ziff. 1 GG). Hätte das Gericht den Zweck des Instrumentes, die Miethöhe zu begrenzen, hingegen des Wohnungswesens zugeordnet, wäre das Urteil anders ausgefallen. Hierfür haben die Bundesländer nämlich seit der letzten großen Föderalismusreform die Gesetzgebungskompetenz.

Der Mietendeckel hatte gegenüber der geltenden Mietpreisbremse zwei große Vorteile. Einerseits die zentrale und zwangsweise Durchsetzung des Deckels gegenüber Vermieter*innen durch die Verwaltung, andererseits die flächendeckende Stabilisierung oder Senkung der Preise, teils sogar unter ortsübliche Vergleichsmieten, bei extrem engen Ausnahmeregeln (etwa – wie bei der Mietpreisbremse – für Neubauten).

Abschließend gilt es zu hoffen, dass der Bundesgesetzgeber von seiner Kompetenz Gebrauch macht und einen »Bundesmietendeckel« oder einen »Mietenstopp« verabschiedet. Angesichts der derzeitigen Wohnkostenkrise, die sich bereits nicht nur in England zu einer Krise der Lebenskosten verschärft hat, wäre dieser Schritt dringend angezeigt. Dies zeigte sich auch in der Reaktion der Berliner*innen auf die BVerfG-Entscheidung, als spontan Tausende gegen die Abschaffung des Mietendeckels auf die Straßen gingen.

Exkurs

Die Durchsetzung der Reduktion der Miete nach der Mietpreisbremse erfordert Eigeninitiative der Mieter*innen und im Einzelfall womöglich einiges an Risikobereitschaft. Schließlich müssen hierfür auch die Vermietenden konfrontiert werden. Um diesen Weg zu wählen, müssen Mieter*innen von den Möglichkeiten wissen, die ihnen der § 556d BGB eröffnet. Oft ist das nicht der Fall. Das hat ein Forschungsteam rund um die Ethnologin *Felicitas Sommer* (TU München) herausgefunden, das im Rahmen eines gemeinsamen Forschungsprojektes mit der LMU München 10.000 Mieter*innen in München angeschrieben und zum Thema befragt hat. Die Auswertung zeigte, dass viele Mieter*innen nicht von der Möglichkeit der Mietpreisbremse wissen.¹ Deswegen oder um den

Aufwand, die Kosten oder andere Risiken zu vermeiden, entscheiden sich viele dagegen, sie zu ziehen.

Berliner Mieter*innen soll durch einen Online-Rechner das Ziehen der Mietpreisbremse erleichtert werden.² Diesen hat die Initiative *Deutsche Wohnen & Co. Enteignen* entwickelt und anlässlich der Veröffentlichung des neuen Berliner Mietspiegels im Frühjahr 2024 gestartet. Der Rechner prüft kostenlos, niedrigschwellig und in verschiedenen Sprachen, ob und wenn ja, in welcher Höhe, die Miete gegen die Mietpreisbremse verstößt.

- 1 F. Sommer/R. Schade/D. Prokosch/I. B. Coelho/A.-C. Haensch/F. Kreuter: Survey on the effectiveness of the rent brake in Munich, Social Data Science + AI Lab. Siehe: www.mietpreis-check.de/ergebnisse, zuletzt abgerufen am 20.12.2024. Berichterstattung dazu: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/mietpreisbremse-wohnungsnot-100.html>, zuletzt abgerufen am 25.10.2024. Verwertet werden konnten nur 350 Antworten der 10.000 angeschriebenen Personen.
- 2 Online Rechner Mietencheck: <https://mietencheck.de>, zuletzt abgerufen am 09.11.2024; Deutsche Wohnen & Co enteignen, News vom 30.05.2024: <https://dwentaignen.de/aktuelles/neuigkeiten/d-wenteignen-startet-online-rechner-zur-mietpreisbremse>, zuletzt abgerufen am 25.10.2024.