

ZfIR 2016, A 6

Gutachten: Mietpreisbremse in Baden-Württemberg verfassungswidrig

Die beiden Haus & Grund-Verbände Baden und Württemberg haben gemeinsam eine verfassungsrechtliche Prüfung der Mietpreisbremsenverordnung des Landes Baden-Württemberg in Auftrag gegeben. Der Gutachter, Prof. Dr. *Rüdiger Zuck*, Stuttgart, kommt zum Ergebnis, dass die Umsetzung der Mietpreisbremse in Baden-Württemberg verfassungswidrig ist.

Die grün-rote Landesregierung hat die Mietpreisbremse Mitte 2015 für Baden-Württemberg umgesetzt. Mit Wirkung zum 1. 11. 2015 wurde die sogenannte Mietpreisbegrenzungsverordnung, umgangssprachlich auch Mietpreisbremse genannt, in Kraft gesetzt. Diese sieht vor, dass in 68 Städten und Gemeinden bei Abschluss eines neuen Mietvertrages über eine Wohnung die Miete gedeckelt wird. Diese darf dann laut der Verordnung nur 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Das von den Verbänden in Auftrag gegebenen Rechtsgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Ist der Vermieter schon an der uneingeschränkten Ermittlung der für den angespannten Wohnungsmarkt maßgeblichen Tatsachen gehindert, so gilt das erst Recht für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, wenn es keinen Mietspiegel gibt.

In den meisten der 68 Kommunen gibt es faktisch keine Mietspiegel, so dass der Vermieter ein gravierendes Ermittlungsproblem hinsichtlich der ortsüblichen Vergleichsmiete hat. Hier fehlt es an der Planungssicherheit für den vermietenden Eigentümer, aus der sich bereits eine Teilnichtigkeit der Verordnung begründen lässt.

Die fehlende Planungssicherheit, die fehlenden Anhaltspunkte für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie die unzulässige Nutzungsbeschränkung in Gebieten ohne Mietspiegel führt dazu, dass der Ortskatalog des § 1 Mietpreisbremsenverordnung laut dem Gutachten als unangemessen zu beurteilen ist und somit einen Verstoß gegen Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG darstellt. In Orten ohne Mietspiegel wird der Vermieter zum bloßen Objekt staatlicher Wohnungsmarktpolitik. Der Eingriff in seine Eigentumsrechte verlagert das Risiko einer fehlerhaften Nutzungsentscheidung ausschließlich auf den Vermieter. Das hatte der Bundes-Gesetzgeber jedoch gerade vermeiden wollen, indem er der Landesregierung eine Begründungspflicht auferlegt hatte. Unangemessen im Sinne des Prinzips der Verhältnismäßigkeit ist deshalb die Einschränkung und Nutzbarkeit des Privateigentums auf einer insgesamt unbekanntem Datengrundlage. Unangemessen ist aber auch, dass dem Vermieter das volle Risiko für die Ermittlung des maßgeblichen Ausgangspunkts für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete auferlegt worden ist.

„Somit verstößt § 1 Mietpreisbremsenverordnung orts- und einzelfallbezogen gegen Artikel 14 Abs. 2 Grundgesetz“, urteilt Prof. Dr. *Rüdiger Zuck*.

(Quelle: Pressemitteilung Haus & Grund Baden, AG Baden-Württemberg vom 29. 2. 2016)