Missverständnisse zur Mietpreisbremse

Timo Laven

27.02.2026 doi: 10.59704/ed5c8761ab81839d

Mit Beschluss vom 8. Januar 2026 hat das BVerfG die Verlängerung der Mietpreisbremse für verfassungsgemäß erklärt. Damit bestätigt es eine Entscheidung aus 2019, in der es bereits die – zunächst zeitlich befristete – Einführung der Mietpreisbremse gebilligt hatte. Auf den ersten Blick scheint die bloße Bestätigung der früheren Entscheidung kaum der Rede wert. Wie so oft teilt Karlsruhe die relevanten Nachrichten aber nicht im Tenor, sondern zwischen den Zeilen mit. Bei genauerem Hinsehen räumt das Gericht nämlich mit einer Reihe von Missverständnissen auf, für die seine frühere Entscheidung Anlass gegeben haben mag.

Unwirksam und doch grundrechtsverletzend?

Die Mietpreisbremse des § 556d Abs. 1 BGB begrenzt die maximale Miethöhe bei Vertragsschluss auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dabei gilt die Begrenzung nicht flächendeckend, sondern nur in Regionen, die die jeweilige Landesregierung als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt deklariert hat (§ 556d Abs. 2 Satz 1 BGB), was inzwischen die meisten Großstädte betrifft. In der Theorie soll so gewährleistet werden, dass Mietpreise in urbanen Regionen nicht mehr ungehindert steigen können. In der Praxis hat die Mietpreisbremse allerdings gleich in doppelter Hinsicht einen schlechten Ruf. So kritisieren die einen, dass die Mietpreisbremse Vermieter*innen in ihrer Eigentumsfreiheit zu stark einschränke und eigentlich erwünschte Investitionen in den Wohnungsmarkt unattraktiv mache. Die anderen beklagen dagegen, dass sie nicht geeignet sei, den drastisch steigenden Mieten entgegenzuwirken. Trotz der Mietpreisbremse stiegen die Mieten in den letzten zehn Jahren in deutschen Großstädten nämlich um durchschnittlich 47,55 %; in Berlin sogar um 81,06 %. Die Gründe hierfür liegen auch in den zahlreichen Ausnahmen und Umgehungsmöglichkeiten der Mietpreisbremse, die die Bundesjustizministerin Hubig nun zum Teil adressieren will: Schon von Gesetzes wegen sind sämtliche Gebäude ausgenommen, die nach 2014 errichtet oder umfassend modernisiert wurden (§ 556f Satz 1 BGB). Zudem lässt die Regelung Möblierungszuschläge zur Miete zu. Vor allem aber schreckt die ganz überwiegende Mehrheit der Mieter*innen davor zurück, Ansprüche durchzusetzen, sodass die Anzahl der geltend gemachten Ansprüche im Promillebereich liegt.

Verfassungsrechtliche Altlasten

Gegen die Einführung der Mietpreisbremse hatte die zuständige Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts keine Bedenken. Die Verfassungsbeschwerde einer Vermieterin aus Berlin nahm es 2019 nicht zur Entscheidung an. Warum also musste das Gericht überhaupt erneut über die Mietpreisbremse entscheiden? Die Mietpreisbremse durch Erlass einer Rechtsverordnung anzuwenden, war von Beginn an nur zeitlich befristet möglich, was bereits zweimal verlängert wurde (derzeit gemäß § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB bis Ende 2029). Gegen die erste Verlängerung wendete sich nun die Beschwerdeführerin.

Dass auch gegen die Verlängerung der Mietpreisbremse Verfassungsbeschwerde(n) erhoben werden würde(n), hat das Gericht möglicherweise selbst verursacht: In seinem Beschluss von 2019 stützte es die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes unter anderem darauf, dass der Eingriff in seiner Intensität dadurch gemildert würde, dass die Mietpreisbremse nur für den zunächst festgesetzten Zeitraum von fünf Jahren gelte (2019, Rn. 86). Daraus folgerten manche, das Gericht habe eine längerfristig geltende Mietpreisbremse für verfassungswidrig erklärt. In der Reform von 2024 begründete Marco Buschmann die vermeintliche Notwendigkeit einer Eingrenzung des Anwendungsbereichs mit der zeitlich zunehmenden Eingriffsintensität. Auch Vermietervereinigungen warnten vor Grund-

rechtsverletzungen. Hieraus entstand auch in der Rechtswissenschaft das Narrativ, das BVerfG habe entschieden, dass die Mietpreisbremse nur als vorübergehende Maßnahme verfassungsgemäß sei (bspw. Kreuter-Kirchhof, DÖV 2021, 103 (107)). Eine Verlängerung intensiviere den Grundrechtseingriff, sodass er nicht mehr zu rechtfertigen sei (dazu schon kritisch auf diesem Blog).

Erinnerung an vergessen Maßstäbe

Die neue Entscheidung kann als Absage an jene Argumente verstanden werden. Deshalb nahm das BVerfG die Verfassungsbeschwerde bereits nicht zur Entscheidung an (§ 93b Satz 1 BVerfGG). Gleichzeitig hob es aber hervor, dass es die Verlängerung für verfassungsgemäß hält und bediente sich dazu einer für Nichtannahmebeschlüsse untypisch langen Begründung. Die Begründung nutzt das Gericht, um bisherige Maßstäbe zu rekapitulieren, wegen derer Preiseingriffe wie jene der Mietpreisbremse keine Verletzung der Eigentumsgarantie der Vermieter*innen darstellen. Darin liegt eine willkommene Erinnerung, werden diese im politischen Diskurs doch allzu oft vergessen.

So stellt das BVerfG erneut klar, dass Art. 14 Abs. 1 GG von vornherein nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums schützt (2026, Rn. 45, zuvor schon BVerfGE 91, 294, Rn. 60). Art. 14 Abs. 1 GG schützt aus Sicht des BVerfG zwar grundsätzlich die freie Nutzung des Eigentums, aber nicht die Erwartung auf maximalen Profit, beispielsweise aus dessen Vermietung. Diesem eigenen Obersatz kommt das BVerfG allerdings in der Folge nicht konsequent nach. Denn nimmt man das Gericht beim Wort, so läge in einer Begrenzung der maximalen Renditeerwartung eigentlich schon kein Eingriff in Art. 14 Abs. 1 GG: Was nicht vom Schutzbereich umfasst ist, darin lässt sich schon nicht eingreifen.

Das Gericht bejaht dennoch einen Eingriff durch die Mietpreisbremse in „die Freiheit, aus der vertraglichen Überlassung des Eigentums zur Nutzung durch andere den Ertrag zu ziehen, der zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt“ (2026, Rn. 26). Hier hätte die Chance gelegen, auf das hinzuweisen, was mit Blick auf die Eigentumsgarantie häufig untergeht: Das Grundgesetz schützt das Eigentum nicht als vorgefundenes Naturrecht. Erst die Rechtsordnung bestimmt den Inhalt des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG); sie legt fest, was als schutzwürdiges Eigentum anerkannt und welcher Gebrauch geschützt wird. Bei konsequenter Anwendung der eigenen Maßstäbe hätte das Gericht eigentlich keinen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht nach Art. 14 Abs. 1 GG, sondern in die von der allgemeinen Handlungsfreiheit umfasste Privatautonomie prüfen müssen.

Der in der Begrenzung der Höchstmiete liegende Eingriff ist nach ständiger Rechtsprechung (2019, Rn. 69 sowie BVerfGE 91, 294, Rn. 60) des BVerfG allerdings erst dann nicht mehr verhältnismäßig, wenn die Miethöhenregulierung auf Dauer zu Verlusten für die Vermieter*innen oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führt (2026, Rn. 42). Vor dem Hintergrund dieses Maßstabs hätte das Gericht eigentlich nicht viel mehr sagen müssen. Dass eine 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Miete nicht geeignet wäre, die Instandhaltungskosten zu tragen oder dass sie dauerhafte Verluste verursachen würde, dürfte praktisch ausgeschlossen sein. Dass das Gericht dennoch in eine Abwägung einsteigt, relativiert den Maßstab wieder.

Mietenbegrenzung als legitime Reaktionsform

Auf Grundlage der ausführlichen Entscheidungsgründe dürften nun jedenfalls einige Missverständnisse der Entscheidung aus 2019 aus der Welt geschafft sein: Das darin noch angeführte Argument, die zeitlich vorübergehende Ausgestaltung mindere die Eingriffsintensität (2019, Rn. 87), sucht man in dieser neuen Entscheidung jedenfalls vergeblich. Dass die Mietpreisbremse nur als befristete Maßnahme verfassungskonform sein soll, lässt sich auch im Übrigen nicht mehr aus der aktuellen Entscheidung herauslesen. So betont das Gericht, dass sich auf angespannten Märkten Preise bilden können, die „im Hinblick auf die soziale Funktion des Eigentumsobjekts nicht mehr angemessen“ sind. Es sei daher verfassungsrechtlich legitim, „die Nutzung nicht völlig dem freien Spiel der Kräfte und dem Belieben der Einzelnen zu überlassen“ und regulierend in den Preismechanismus einzugrei-

fen (2026, Rn. 32). Zwar kann nach dieser Argumentation ein entsprechender Eingriff nur gerechtfertigt sein, solange der Wohnungsmarkt unter (großer) Anspannung steht. Dass dies durch eine Befristung der Mietpreisbremse selbst sichergestellt werden muss, gibt das Gericht aber gerade nicht vor. Vielmehr deutet es an, dass der Verordnungsgeber schon durch die vorgegebene Maximalgeltungsdauer der Mietenbegrenzungsverordnungen die Verhältnismäßigkeit ausreichend regelmäßig prüft (2026, Rn. 47). Dem Gesetzgeber stünde es also frei, die derzeit in § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB vorgesehene Befristung bis Jahresende 2029 aufzuheben und es stattdessen dem Verordnungsgeber zu überlassen, regelmäßig zu überprüfen, ob und wie lange eine (erneute) Mietenbegrenzung erforderlich ist.

Auch wenn es sich schon aus der Grenze der dauerhaften Verluste ergibt, sieht sich das Gericht hinsichtlich der konkreten Mietobergrenzen zu einem obiter dictum im Detail veranlasst. In einem Nebensatz führt es aus, dass Art. 14 Abs. 1 GG keine Orientierung der Mieten am unregulierten Markt (2026, Rn. 49) vorgebe. Hier deutet das Gericht (in Form der Kammer) zumindest an, dass es auch gegenüber einer stärkeren Regulierung, etwa in Form eines Mietendeckels oder einer Wohnraumbewirtschaftung, keine grundlegenden materiell-verfassungsrechtlichen Bedenken hätte.

Dass gesetzliche Mietobergrenzen nicht zwingend am Markt orientiert sein müssen, entkräftet auch einen weiteren Einwand, der gegen Verlängerungen der Mietpreisbremse vorgebracht wurde: Mit fortschreitender Zeit unterfällt ein wachsender Anteil an Mietverträgen der Mietpreisbremse, sodass der Mietspiegel zunehmend von den bereits regulierten Mieten beeinflusst ist und dadurch seinerseits weniger stark ansteigt. Dass dieser Mechanismus wegen der kurzen Dauer noch nicht griff, diente 2019 noch als weiterer Grund für die Verfassungsmäßigkeit (2019, Rn. 84 f.). Das Argument greift sieben Jahre später zwar weniger – muss es aber auch nicht, wenn die Mieten ohnehin nicht zwingend am Markt orientiert sein müssen. Jedenfalls die Möglichkeit der zehnprozentigen Überschreitung wiegt aus neuerlicher Sicht des Gerichts den Eingriff auf (2026, Rn. 50).

Finanzialisierung statt Gentrifizierung

Der vielleicht größte Unterschied zwischen beiden Beschlüssen liegt aber gerade in dem, was das Gericht nun nur noch am Rande heranzieht: Der frühere Beschluss stützte sich maßgeblich auf die Verhinderung von Gentrifizierung als Rechtfertigungsgrund für die Begrenzung der Mieten. Während zweifelsfrei Gentrifizierung eine Rolle in der Mietentwicklung spielt, stellt die jüngere stadtsoziologische Forschung deren Bedeutung in Frage. Wichtiger sei die Finanzialisierung, d. h. die wachsende Bedeutung von Immobilien als Objekte des Finanzmarktes. Mieten steigen danach vor allem aufgrund von Bodenspekulation und renditegetriebener Profitmaximierung. Eine Begrenzung der Mieten kann hier Abhilfe schaffen, indem sie zugleich Immobilien als Anlageobjekt weniger attraktiv macht. Das spricht das BVerfG zwar nicht ausdrücklich aus, aber zwischen den Zeilen an: Es stützt seine Argumentation primär auf die allgemein problematische Wirkung steigender Mieten mit Blick auf soziale Ungleichheitslagen (insbesondere 2026, Rn. 31); Gentrifizierung tritt lediglich als ergänzendes Argument daneben (2026, Rn. 53). Die Mietpreisbremse ist also nicht erst gerechtfertigt, wenn Bevölkerungsteile verdrängt werden, sondern bereits dann, wenn die Mieten für alle in problematischem Ausmaß steigen. Sie verfolgt schlicht das Ziel, „drastische Mietanstiege einzudämmen und Mieterinnen und Mieter vor den negativen Effekten zu schützen, die damit einhergehen, dass auf angespannten Mietmärkten Vermieterinnen und Vermieter Erträge realisieren können, die mit der Sozialgebundenheit ihres Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 2 GG nicht in Einklang stehen“ (Rn. 57). So rückt das BVerfG die problematische Mietpreisentwicklung an sich in den Vordergrund, ohne auf stadtpolitisch orientierte Hilfsargumente zurückgreifen zu müssen.

Rechtspolitische Folgen

Dass die Verlängerung der Mietpreisbremse verfassungsgemäß ist, dürfte nur wenige überraschen. Der Beschluss erinnert aber darüber hinaus an die gesetzgeberischen Spielräume im Mietpreisrecht. Künftige

rechtspolitische Diskussionen sollten nicht erneut den Missverständnissen des früheren Beschlusses unterliegen. Dass Jan-Marco Luczak in der Entscheidung nun eine „klare Absage an überbordende Regulierungsfantasien“ sieht, kann eigentlich nur als bewusste und interessengeleitete Fehlinterpretation der Entscheidung verstanden werden. Denn Karlsruhe lässt keinen Zweifel daran, dass eine Mietpreisbremse jedenfalls so lange zulässig ist, wie die Lage auf den Wohnungsmärkten in Ballungsgebieten derart angespannt ist. Mehr noch: Unter diesen Bedingungen kann der Gesetzgeber sogar darüber hinausgehen, etwa mit einem Mietendeckel auf Bundesebene.

AUTOR*IN

Timo Laven
Timo Laven ist Wissenschaftlicher Mitarbeiter und Habilitand an der Friedrich-Schiller-Universität Jena und promovierte zuvor an der Universität zu Köln aus rechtshistorischer Perspektive zu Art. 15 GG.

EMPFOHLENE ZITATION
Laven, Timo: Missverständnisse zur Mietpreisbremse, Verfassungsblog, 27.02.2026, doi: 10.59704/ed5c8761ab81839d.

Lizensiert unter CC BY-SA 4.0.

Langzeitarchiviert bei IntRechtDok unter: doi.org/10.17176/20260228-145438-0.