

Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e.V.
Haus der Demokratie und Menschenrechte
Greifswalder Straße 4 | 10405 Berlin
Tel 030.417 235 55 | Fax 030.417 235 57
www.rav.de - kontakt@rav.de



Presseerklärung vom 21.9.2017

RAV hält Mietpreisbremse für verfassungskonform und übt Kritik an Entscheidung des Landgerichts Berlin

Die 67. Kammer des Landgerichts Berlin vertritt in einem Hinweisbeschluss vom 14.09.2017 Ansicht, die Mietpreisbremse sei verfassungswidrig. Der Gleichheitssatz sei verletzt.

Das Landgericht stützt seine Rechtsauffassung im Wesentlichen auf zwei Punkte:

- **Die Mietenbremse benachteilige die Vermieter in den betroffenen Regionen. Darüber hinaus stelle sie Vermieter etwa in München wegen des abweichenden Preisgefüges besser als Vermieter in Berlin.** Dies ist falsch. Der Gleichheitssatz verlangt, Gleiches gleich zu behandeln und Ungleiches ungleich. Dabei hat der Gesetzgeber alle relevanten Aspekte zu erwägen. Tatsächlich aber hat das Landgericht in seiner Entscheidung allein die Vermieterinteressen berücksichtigt. Dies reicht so aber kaum aus. Der Gesetzgeber wollte Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung schützen. Dieser Aspekt fehlt in dem Beschluss ebenso wie der Umstand, dass auch die Allgemeinheit, insbesondere der Steuerzahler, über die Mietenbremse geschützt werden soll. Schon jetzt gibt die öffentliche Hand über 17 Milliarden für Mietunterstützungen aus. Ungleich ist nicht nur das Mietenniveau in München und Berlin, sondern auch das Einkommensgefüge in beiden Städten. Regionen, in denen die Bevölkerung nicht ausreichend mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen versorgt werden können, unterscheiden sich von Gegenden mit einem entspannten Wohnungsmarkt, diese unterschiedlichen Teilmärkte müssen auch unterschiedlich behandelt werden. Dabei ist die ortsübliche Vergleichsmiete gleicher Maßstab für alle.
- **Das Landgericht bemängelt zudem, dass die schon vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse vereinbarte höhere Miete weiterhin zulässig sei. Bescheidene Vermieter würden so benachteiligt.** Tatsächlich wurde diese Regelung aus Gründen des Vertrauensschutzes aufgenommen. Der Vermieter, der vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse höher vermietet hatte, durfte darauf vertrauen, dass er dies auch in Zukunft tun konnte.

Bei der gesamten Diskussion über die Begrenzung der Mieten ist zu berücksichtigen, dass eine Begrenzung der Mieten in Deutschland Tradition hat. Seit Einführung der Friedensmiete 1917 war die Miethöhe mehr oder weniger durchgehend begrenzt. Bis Anfang der 60-er Jahre – in Westberlin bis Ende der 80-er Jahre – galt sogar noch ein restriktiveres Mietpreisrecht. Die Zulässigkeit derartiger Begrenzungen stand jedoch nie in Frage. Sie trugen wesentlich zur Beseitigung der Wohnungsnot in den 20-er Jahren und nach dem 2. Weltkrieg bei. Seit 1954 gilt in angespannten Wohnungsmärkten eine Mietbegrenzung auf 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete – auch für Neubauwohnungen. Diese Regel ist mittlerweile nur deshalb praktisch bedeutungslos, weil der BGH 2004 die Anforderungen derart angezogen hat, dass sich ein preisrechtlicher Verstoß in der Praxis nicht mehr beweisen lässt.

Eine Mietpreisbremse ist sinnvoll, die aktuelle geht jedoch nicht weit genug, hierzu verweisen wir auf unser bereits kannten Kritik im Gesetzgebungsverfahren: <http://bit.ly/2yr6vIT>

Kontakt:

Rechtsanwalt Benjamin Raabe, Mehringdamm 50, 10961 Berlin, Tel: 030-780 96 66 20
Rechtsanwalt Henrik Solf, Marienburger Str. 3, 10407 Berlin, Tel: 030-442 93 86