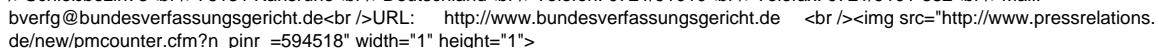




Verfassungsbeschwerde gegen 'Mietpreisbremse' in Berlin unzulässig

Verfassungsbeschwerde gegen "Mietpreisbremse" in Berlin unzulässig
Pressemitteilung Nr. 52/2015 vom 10. Juli 2015
Beschluss vom 24. Juni 2015
1 BvR 1360/15
Mit heute veröffentlichtem Beschluss hat die 2. Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts eine Verfassungsbeschwerde gegen die "Mietpreisbremse" und die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung wegen Unzulässigkeit nicht zur Entscheidung angenommen. Aufgrund des Subsidiaritätsgrundsatzes muss der Beschwerdeführer zunächst den Zivilrechtsweg beschreiten. Mit der Entscheidung erledigt sich zugleich der Antrag auf einstweilige Außervollzugsetzung des Gesetzes.
Sachverhalt:
Zum 1. Juni 2015 ist das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 in Kraft getreten. Hierdurch wird u. a. die "Mietpreisbremse" eingeführt. Nach 556d Abs. 1 BGB darf die Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt bei neu abgeschlossenen Wohnraummietverträgen um höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Landesregierungen sind unter den Voraussetzungen des 556d Abs. 2 BGB ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung zu bestimmen. In Berlin ist zum 1. Juni 2015 eine Rechtsverordnung in Kraft getreten, die das gesamte Stadtgebiet als solches Gebiet ausweist. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer Wohnung in Berlin. Er sieht sich durch die genannten Regelungen daran gehindert, die Wohnung ab dem 1. August 2015 zu angemessenen Konditionen weiterzuvermieten.
Wesentliche Erwägungen der Kammer:
Der Zulässigkeit der Verfassungsbeschwerde steht der Subsidiaritätsgrundsatz entgegen. Bei einer Rechtssatzverfassungsbeschwerde ist besonders sorgfältig zu prüfen, ob der Beschwerdeführer alle zur Verfügung stehenden prozessualen Möglichkeiten ergriffen hat, um die geltend gemachte Grundrechtsverletzung im sachnächsten Verfahren zu verhindern oder zu beseitigen.
Demnach ist der Beschwerdeführer zunächst auf die Beschreitung des Zivilrechtswegs zu verweisen. Sollte er bei der Neuvermietung der Wohnung gegen die "Mietpreisbremse" verstoßen, ändert dies nichts an der Wirksamkeit des Mietvertrags. Unwirksam ist lediglich die Abrede über die Höhe der Miete und auch dies nur insoweit, als die zulässige Höchstgrenze überschritten wird (vgl. 556g Abs. 1 Satz 2 BGB). Hält der Beschwerdeführer diese Begrenzung für nichtig, so ist er nicht gehindert, die gesamte vertraglich vorgesehene Miete vor den Zivilgerichten einzuklagen. Diese haben dann zu prüfen, ob die Entgeltabrede teilweise unwirksam ist. Hierzu kann auch die Prüfung gehören, ob die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung mit höherrangigem Recht im Einklang steht.
Bundesverfassungsgericht
Schloßbezirk 3
76131 Karlsruhe
Deutschland
Telefon: 0721/91010
Telefax: 0721/9101-382
Mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de
URL: <http://www.bundesverfassungsgericht.de>


Pressekontakt

Bundesverfassungsgericht

76131 Karlsruhe

bundesverfassungsgericht.de
bverfg@bundesverfassungsgericht.de

Firmenkontakt

Bundesverfassungsgericht

76131 Karlsruhe

bundesverfassungsgericht.de
bverfg@bundesverfassungsgericht.de

Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe wacht über die Einhaltung des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland. Seit seiner Gründung im Jahr 1951 hat das Gericht dazu beigetragen, der freiheitlich-demokratischen Grundordnung Ansehen und Wirkung zu verschaffen. Das gilt vor allem für die Durchsetzung der Grundrechte. Zur Beachtung des Grundgesetzes sind alle staatlichen Stellen verpflichtet. Kommt es dabei zum Streit, kann das Bundesverfassungsgericht angerufen werden. Seine Entscheidung ist unanfechtbar. An seine Rechtsprechung sind alle übrigen Staatsorgane gebunden. Die Arbeit des Bundesverfassungsgerichts hat auch politische Wirkung. Das wird besonders deutlich, wenn das Gericht ein Gesetz für verfassungswidrig erklärt. Das Gericht ist aber kein politisches Organ. Sein Maßstab ist allein das Grundgesetz. Fragen der politischen Zweckmäßigkeit dürfen für das Gericht keine Rolle spielen. Es bestimmt nur den verfassungsrechtlichen Rahmen des politischen Entscheidungsspielraums. Die Begrenzung staatlicher Macht ist ein Kennzeichen des Rechtsstaats.