



LTMK Blog | Beitrag vom 18.02.2026

Mietpreisbremse bleibt – Verlängerung nicht verfassungswidrig – Beschluss des BVerfG

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat die Verfassungsbeschwerde gegen die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2025 sowie gegen die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung nicht zur Entscheidung angenommen. Damit bleiben die gesetzlichen Begrenzungen für die Miethöhe bei Wiedervermietungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt in Kraft. Die Entscheidung erging durch die 2. Kammer des Ersten Senats und betrifft die Nichtannahme einer Beschwerde gegen ein vorangegangenes Urteil des Bundesgerichtshofs sowie mittelbar gegen [§ 556d Bürgerliches Gesetzbuch \(BGB\)](#) in der Fassung vom 19. März 2020 und die Berliner Verordnung vom 19. Mai 2020. Die Entscheidung des BVerfG ist (Az.: 1 BvR 183/25) abrufbar unter folgendem [Link](#).

Zum Sachverhalt

Die Mietpreisbremse wurde 2015 in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) eingeführt. Sie begrenzt in bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Miethöhe bei Mietbeginn auf höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Landesregierungen können solche Gebiete per Rechtsverordnung für einen befristeten Zeitraum bestimmen. Die gesetzliche Ermächtigung wurde 2020 dahingehend geändert, dass Gebiete „jeweils“ für höchstens fünf Jahre bestimmt werden dürfen; die Verordnung muss spätestens zum 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Zugleich wurden Begründungs- und Planungspflichten der Länder konkretisiert. Das Land Berlin machte hiervon Gebrauch und erklärte ab 1. Juni 2020 per Verordnung das gesamte Stadtgebiet zum Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Der Gesetzgeber begründete die Verlängerung 2020 damit, dass die Ausgangslage mit stark steigenden Wiedervermietungsmieten fortbestehe und eine Mietpreisbremse bis zu einer spürbaren Entspannung weiterhin ein geeignetes Flankierungsinstrument sei. Später wurde die Höchstgeltungsdauer der Landesverordnungen 2025 gesetzlich bis Ende 2029 ausgedehnt, um den weiterhin angespannten Wohnungsmärkten Rechnung zu tragen. Im Ausgangsverfahren vermietete die Beschwerdeführerin eine Berliner Wohnung seit 2015 staffelweise; die Mieter verlangten Rückzahlung überhöhter Miete und die Feststellung einer niedrigeren Miete wegen Über-

schreitung der zulässigen Miethöhe. Amts- und Landgericht gaben den Mietern weitgehend Recht; der Bundesgerichtshof bestätigte die Verfassungsmäßigkeit der seit April 2020 geltenden Fassung der §§ 556d ff. BGB und wies die Revision zurück.

Entscheidung des BVerfG

Das Bundesverfassungsgericht sah zwar einen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht der Vermieterinnen und Vermieter, den es aber als verhältnismäßig und damit gerechtfertigt bewertete. Der Eingriff betrifft die Freiheit, aus der Vermietung Erträge zu erzielen, fällt aber als Begrenzung künftiger Erträge weniger schwer ins Gewicht als substanzielle Eingriffe in das Eigentum.

Der Gesetzgeber verfolge mit der Mietpreisbremse legitime Zwecke: Er wolle die Mietendynamik in Ballungsräumen verlangsamen, strukturelle Ungleichgewichte zwischen Mietenden und Vermietenden ausgleichen und die Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen verhindern. Diese Ziele sind im öffentlichen Interesse und vom Sozialstaatsprinzip getragen.

Die Regelung ist geeignet, weil sie zur Verlangsamung der Mietsteigerungen, zur finanziellen Entlastung von Mietenden und zur Verringerung des Auseinanderdriftens von Bestands- und Wiedervermietungsflächen beitragen kann. Dass Gesetze nicht immer vollständig beachtet werden, nimmt der Maßnahme ihre Eignung nicht. Von der Beschwerdeführerin behauptete negative Markteffekte sind nach der vorliegenden Evaluationslage nicht belegt.

Sie ist auch erforderlich. Andere Maßnahmen – etwa stärkerer sozialer Wohnungsbau oder erweitertes Wohngeld – wären mit größerer Belastung der Allgemeinheit verbunden; dass sie als kurzfristig gleich wirksamere und mildere Mittel zwingend hätten ergriffen werden müssen, ist nicht erkennbar.

Schließlich ist die Mietpreisbremse angemessen. Der Gesetzgeber hat einen gerechten Ausgleich zwischen Eigentumsfreiheit und Gemeinwohlbelangen gefunden. Eingriffsmildernd wirken die zeitliche Befristung und räumliche Begrenzung durch Landesverordnungen, die Ausnahmen (z.B. Neubauten ab 1. Oktober 2014 und umfassend modernisierte Wohnungen) sowie die Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einem Aufschlag von zehn Prozent. Diese Mechanismen schonen das Vermieter Eigentum und verhindern, dass die Privatnützigkeit der Wohnungen ausgehöhlt wird.

Auch wenn sich die ortsübliche Vergleichsmiete von einer hypothetisch am unregulierten Markt erzielbaren Miete entfernen kann, bleibt sie eine am Markt orientierte Größe; die Sozialbindung des Eigentums schließt die Ausnutzung von Mangellagen nicht ein. Dauerhafte Verluste oder Substanzgefährdungen sind nicht ersichtlich.

Bedenken zum Vertrauensschutz wegen der Verlängerung griffen nicht durch. Der Gesetzgeber darf Eigentumsregeln fortentwickeln. Allein die ursprünglich befristete Ausgestaltung begründet kein schutzwürdiges Vertrauen auf ein Auslaufen; vielmehr war die Mietpreisbremse als Übergangsinstrument bis zur Wirkung langfristiger Maßnahmen konzipiert. Die unechte Rückwirkung auf bereits vereinbarte Staffelmieten ist verhältnismäßig, weil sonst beim Auslaufen von Verordnungen sprunghafte Mietsprünge drohten.

Schließlich hält auch die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung einer Prüfung stand. Sie wahrt die gesetzlichen Voraussetzungen, ist begrenzt und begründet die Gebietsausweisung ausreichend. Die Erstreckung auf das gesamte Stadtgebiet und die Befristung auf fünf Jahre bewegen sich im gesetzlich eröffneten Spielraum.

Folgen für die Praxis

Für Vermieter in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt bedeutet die Entscheidung, dass die Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung weiterhin verbindlich ist. Maßgeblich bleibt die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent, wobei Ausnahmen insbesondere für Neubauten nach dem 1. Oktober 2014 und umfassende Modernisierungen gelten. Landesverordnungen sind zeitlich befristet und müssen begründet werden; Verlängerungen sind möglich, solange die Voraussetzungen fortbestehen.

Die Entscheidung verdeutlicht, dass Entgelte, die auf Mangellagen basieren, verfassungsrechtlich nicht geschützt sind. Zugleich bestätigt sie, dass die Regulierung nicht darauf angelegt ist, Verluste zu erzeugen oder die Substanz der Mietsache zu gefährden. Bei kreditfinanzierten Objekten bleibt es bei einer an der Vergleichsmiete orientierten, grundsätzlich wirtschaftlichen Vermietung.

Für Mieter stärkt der Beschluss die Wirksamkeit der Mietpreisbremse. Ansprüche auf Rückzahlung überhöhter Miete bleiben durchsetzbar, soweit die Grenzen überschritten wurden und keine Ausnahmen greifen. Die mit der Mietpreisbremse verfolgten Ziele – Entlastung bei Wiedervermietungen, Schutz vor Verdrängung und Abbau struktureller Ungleichgewichte – sind verfassungsrechtlich anerkannt.

Sie haben Fragen zum Thema Mietrecht? Schreiben oder sprechen Sie uns gerne an!

Ihr Ansprechpartner:



Fritz Marx

Rechtsanwalt | Partner

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

marx@ltmk.de