

Pressemitteilung

Gutachten sieht Verfassungsverstoß in Mietpreisbegrenzungen

Berlin, 05.03.2019 – Ein vom ZIA, Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, bei Professor Thomas Dünchheim in Auftrag gegebenes Gutachten zur Mietpreisbegrenzung kritisiert die Maßnahme als „evident verfassungswidrig“. In dem Gutachten werden unter anderem Verstöße gegen die Berufsfreiheit gewerblicher Vermieter als auch gegen die grundgesetzlich gewährleistete Vertragsfreiheit beider Mietvertragsparteien angeführt. Dünchheim befürchtet zudem, dass es durch eine Mietpreisbindung zu dauerhaften Verlusten für die Vermieter kommen könne. Dann sei die Regelung „bereits aus diesem Grund mit der Eigentumsgarantie, welche auch die Renditeerzielung bei der Vermietung von Wohnraum schützt, unvereinbar.“ Es läge dann ein die Substanz des Eigentums berührender Eingriff vor.

Die verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentumsgarantie des Artikels 14, schützt das Recht des "Habens" und des "Gebrauchmachens" an einem Gegenstand. Dazu zähle auch die Möglichkeit, durch vertragliche Nutzungsüberlassung einen Ertrag zu erzielen. Durch die Mietpreisbegrenzung werde dem Vermieter als Eigentümer aber die Möglichkeit genommen, „sein Eigentum bis zu dem Grad wirtschaftlich zu nutzen, wie es individuelle Vereinbarungen mit den Mietern nach Maßgabe von deren Vorstellungen und nach Maßgabe der jeweiligen Marktbedingungen zulassen würden“.

Plänen der Berliner SPD, aber auch ähnliche Bestrebungen der Linken in der Hamburger Bürgerschaft, auf Landesebene einen „Mietendeckel“ einzuführen, erteilt das Gutachten ebenfalls eine klare Absage. Es fehle bereits an der Gesetzgebungskompetenz der Länder. Zudem entfalte die bundesrechtliche Mietpreisregelung verfassungsrechtlich „Sperrwirkung für den Landesgesetzgeber“. Dieser darf also nicht in

Eigenregie gesetzgeberisch tätig werden und dadurch die bundesrechtliche Mietpreisregelung aushebeln.

Unabhängig davon, so Dünchheim, "dürften landesrechtliche Mietpreisbegrenzungen nicht mit der im Grundgesetz garantierten Vertragsfreiheit vereinbar sein". Darüber hinaus sei neben der Mietpreisbegrenzung durch den Bundesgesetzgeber ein lokaler „Mietenstopp“ ein „noch deutlich intensivierter Eingriff in das Eigentum von Vermietern, die Berufsfreiheit gewerblicher Vermieter und die Vertragsfreiheit der Mietvertragsparteien".

ZIA-Präsident Andreas Mattner begrüßte das Gutachten. „Dieses Gutachten ist ein weiterer Beweis dafür, dass sich Politik auf die einzig richtige Lösung, bauen, bauen, bauen konzentrieren sollte. Mit dem Gutachten wird klar, dass Mietpreisbegrenzungen sich nicht auf dem Boden der Verfassung befinden, Mietpreisbremsen oder ausufernde Vorkaufsrechte scheitern vor Gericht. All diese Dinge sollen nur der Bevölkerung Sand in die Augen streuen vor dem eigentlichen Versagen. Gegen zu hohe Mieten hilft nach wie vor nur der Bau von mehr Wohnungen. Dazu ist die Immobilienwirtschaft gerne bereit.“

Das vollständige Gutachten können Sie hier lesen:

<https://zia-cloud.de/data/public/c6a1d9>

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 25 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

André Hentz
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030/20 21 585 23
E-Mail: andre.hentz@zia-deutschland.de
Internet: www.zia-deutschland.de