

# Referentenentwurf

## des Bundesministeriums der Justiz

### Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung der Mietpreisbremse

#### A. Problem und Ziel

In der Vergangenheit wurden mit verschiedenen Gesetzen Maßnahmen zum Schutz von Mietern eingeführt, um den Mietanstieg in einem tragbaren Rahmen zu halten und gleichzeitig den Interessen der Vermieter an einer wirtschaftlichen Verwendung ihres Eigentums gerecht zu werden.

Trotz dieser Verbesserungen ist der Mietwohnungsmarkt in Teilen der Bundesrepublik Deutschland weiterhin angespannt. Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Ballungszentren steigen die Mieten dort weiter an. In der Gesamtschau stellen hohe Wiedervermietungsmieten neben hohen Energiekosten und der gestiegenen Inflation insbesondere Menschen mit niedrigem Einkommen vor zusätzliche finanzielle Herausforderungen bei der Wohnungssuche.

Die Mietpreisbremse ist seit ihrer Einführung im Jahr 2015 bereits einmal verlängert worden. Wie das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) festgestellt hat, schränkt eine an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientierte Mietobergrenze mit fortschreitender Geltungsdauer den Vermieter in zunehmendem Maß in der wirtschaftlichen Verwertung seines Eigentums ein (BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -, Rn. 84). Dies ist unter anderem dadurch begründet, dass mit zunehmendem Zeitlauf immer mehr gedeckelte Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete einfließen. Dieser Effekt kann zwar durch die Vermietung von Neubauwohnungen und die erstmalige Vermietung von umfassend modernisierten Wohnungen, die beide nicht der Mietpreisbremse unterliegen (§ 556f des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)), gemildert werden. Der drastische Rückgang im Wohnungsbausektor<sup>1)</sup> aufgrund der Erhöhung der Bau- und Finanzierungskosten vermindert allerdings diesen gegenläufigen Faktor. Die hohe Inflation der vergangenen Jahre führt zudem dazu, dass sich der durch die Mietpreisbremse auf 10 Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete gedeckelte Mietpreis immer mehr vom allgemeinen Lohn- und Preisniveau zu entfernen droht (vgl. hierzu BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 -, Rn. 89, das darauf abstellte, dass durch den zehnzehnten Zuschlag „jedenfalls derzeit“ die Inflation kompensiert und zugleich grundsätzlich ein angemessener Ausgleich etwaiger Kostensteigerungen ermöglicht werde). So stieg der Verbraucherpreisindex im Jahr 2022 um 7,9 Prozent<sup>2)</sup> und im Jahr 2023 um 5,9 Prozent<sup>3)</sup>. Auch führt die Verlängerung des Betrachtungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) im Jahr 2019 von vier auf sechs Jahre dazu, dass diese sich weiter von einem Abbild des aktuellen Marktpreises entfernt und auch die Inflation der letzten Jahre nur eingeschränkt widerspiegelt. Infolgedessen sind höhere Anforderungen zu erfüllen, um die erneute Verlängerung der Mietpreisbremse verfassungsrechtlich zu rechtfertigen; diese Anforderungen werden mit der weiteren Geltung voraussichtlich weiter zunehmen.

<sup>1)</sup> Frühjahrgutachten der Immobilienwirtschaft 2024, Seite 201 ff.

<sup>2)</sup> [https://www.destats.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_022\\_611.html](https://www.destats.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_022_611.html) (letzter Abruf: 26. April 2024).

<sup>3)</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_020\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_020_611.html) (letzter Abruf: 26. April 2024).

Um Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für alle zu sichern, wie es auch Ziel 11 der Ziele für nachhaltige Entwicklung verlangt, und um dem mit steigenden Mieten einhergehenden Armutsrisiko entgegenzuwirken, sieht der Entwurf daher eine Verlängerung der Mietpreisbremse vor, wobei einige Anpassungen vorgenommen werden sollen, um Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 Grundgesetzes (GG) stärker Rechnung zu tragen.

## B. Lösung

Zur Verlangsamung des Mietanstiegs wird die sogenannte Mietpreisbremse noch einmal bis zum Jahre 2029 verlängert: Den Landesregierungen wird es ermöglicht, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt auch über den 31. Dezember 2025 hinaus durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Den erhöhten Anforderungen an die Rechtfertigung der Fortgeltung der Mietpreisbremse wird durch eine Verschärfung der Anforderungen an die Begründung der Entscheidung zur Ausweisung eines Gebietes mit angespanntem Wohnungsmarkt Rechnung getragen. Erfolgt eine wiederholte Bestimmung zum Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, muss die Begründung darlegen, welche Abhilfemaßnahmen ergriffen wurden und aus welchen Gründen die erneute Bestimmung trotzdem unter Berücksichtigung dieser Abhilfemaßnahmen erforderlich ist. Zudem muss die Bestimmung in den Stadtstaaten differenzierter als bisher erfolgen. Eine kleinteiligere Festlegung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Mietpreisbremse dazu dient, der Verdrängung von Bürgern aus ihren angestammten und stark nachgefragten Stadtteilen entgegenzuwirken. Nur in solchen Gebieten, in denen tatsächlich ein angespannter Wohnungsmarkt besteht, ist die Mietpreisbremse erforderlich.

## C. Alternativen

Der Anstieg der Mietpreise beruht maßgeblich auf einem zu geringen Angebot an Wohnraum. Der Wohnungsmangel auf angespannten Mietmärkten lässt sich dauerhaft nur bekämpfen, indem zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird (so ausdrücklich BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -, Rn. 106). Maßnahmen zur Erhöhung des Angebots an Wohnraum, z.B. die Förderung des sozialen Wohnungsbaus oder die Unterstützung privaten Wohnungsbaus wirken jedoch nicht kurzfristig, sondern nur mittel- und langfristig (BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -, Rn. 118). Daher ist – auch unter Berücksichtigung des deutlichen Rückgangs im Wohnungsbau aufgrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten – die zeitlich eng begrenzte Verlängerung der Mietpreisbremse ein notwendiger Beitrag zur Abmilderung des Anstiegs der Mietpreise für einen Übergangszeitraum.

## D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Der Entwurf hat nur geringfügige Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte des Bundes, der Länder und der Kommunen. Etwaiger Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln beim Bund soll finanziell und stellenmäßig im jeweiligen Einzelplan ausgeglichen werden.

## E. Erfüllungsaufwand

[Der Erfüllungsaufwand soll im Rahmen der Länder- und Verbändebeteiligung erhoben werden.]

**E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

...

**E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

...

**E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

...

**F. Weitere Kosten**

Keine.

Probier-Briefings

# Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz

## Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung der Mietpreisbremse

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1

#### Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

§ 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Satz 1 werden die Wörter „für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren“ gestrichen.
2. In Satz 4 wird die Angabe „2025“ durch die Angabe „2028“ ersetzt.
3. Die folgenden Sätze werden angefügt:

„Im Fall der wiederholten Bestimmung eines Gebietes durch Rechtsverordnung nach Satz 1 muss sich aus der Begründung zudem ergeben, welche Abhilfemaßnahmen ergriffen wurden und weshalb auch unter Berücksichtigung dieser Abhilfemaßnahmen die Bestimmung eines Gebietes durch Rechtsverordnung erforderlich ist. Gebiete nach Satz 1 dürfen in den Ländern Berlin, Bremen und Hamburg die Grenzen von Bezirken nicht überschreiten.“

### Artikel 2

#### Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2026 in Kraft.

## Begründung

### A. Allgemeiner Teil

#### I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Der Mietwohnungsmarkt in der Bundesrepublik Deutschland ist weiterhin angespannt. Dies gilt insbesondere für den Mietwohnungsmarkt in Ballungszentren. Dieser Tatsache muss auch das Mietrecht Rechnung tragen.

Die Energiekosten und die Inflation sind insgesamt stark angestiegen. Mieter müssen einen zunehmend größeren Anteil ihres Einkommens für Lebenshaltungskosten und die Mietnebenkosten der Wohnung ausgeben. In dieser Gesamtschau stellen hohe Wiedervermietungsmieten insbesondere Menschen mit niedrigem Einkommen vor zusätzliche finanzielle Herausforderungen bei der Wohnungssuche. Um Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für alle zu sichern, wie es auch Ziel 11 der Ziele für nachhaltige Entwicklung verlangt, und um dem mit steigenden Mieten einhergehenden Armutsrisiko entgegenzuwirken, bedarf es – solange kein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum vorhanden ist – flankierender Maßnahmen im sozialen Mietrecht.

Zur Verlangsamung des Mietanstiegs wird die sogenannte Mietpreisbremse bis zum Jahre 2029 verlängert. Durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) wurde die Mietpreisbremse eingeführt und durch das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 540) bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Die Mietpreisbremse hat den Mietanstieg in den durch die Landesregierung durch Rechtsverordnung festgelegten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten moderat verlangsamt. Dies wurde bestätigt durch die im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) erstellte Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung Berlin (DIW Berlin) „Evaluierung der Mietpreisbremse – Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)<sup>4)</sup>. Die Mietpreisbremse wird von weiteren Maßnahmen zur Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum flankiert, insbesondere von der Förderung des Wohnungsbaus, aber auch von der erweiterten Gewährung von Wohngeld zur Verbesserung der finanziellen Lage der Wohnungssuchenden. Allerdings stellen die durch den Anstieg der Energiekosten sowie die Inflation gestiegenen Lebenshaltungs- und Mietnebenkosten eine erhebliche finanzielle Belastung für viele Mieter dar, während gestiegene Baukosten zu Hemmnissen beim Neubau führen. Eine ausreichend spürbare Entspannung der Wohnungsmärkte ist daher seit der letzten Verlängerung der Mietpreisbremse noch nicht eingetreten. Die flankierenden Maßnahmen reichen derzeit allein nicht aus, um eine Verdrängung einkommensschwächerer Mieter aus beliebten Wohnvierteln zu verhindern. Dadurch übersteigt in vielen stark nachgefragten Gebieten die Nachfrage weiterhin das Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Die Möglichkeiten, hier kurzfristig Abhilfe zu schaffen, sind begrenzt. Der Zeitraum, in dem Rechtsverordnungen zur Mietpreisbremse wirken können, soll deshalb bis zum 31. Dezember 2028 verlängert werden.

Die mit der Mietpreisbremse verbundene Regulierung der Miethöhe ist mit einem Eingriff in das durch Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 GG geschützte Eigentum zur Vermietung bereiter Eigentümer verbunden, der sich mit fortschreitender Geltungsdauer der Mietpreisbremse verstärkt. Dies liegt nicht nur daran, dass die mit der Miethöhenregulierung bewirkte Einschränkung des vermögensrechtlichen Freiheitsraums in zeitlicher Hinsicht verlängert wird.

<sup>4)</sup> [https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Fachpublikationen/MPB\\_Gutachten\\_DIW.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Fachpublikationen/MPB_Gutachten_DIW.pdf?__blob=publicationFile&v=4) (letzter Abruf: 16. April 2024).

Je länger die Maßnahme gilt, desto mehr Mieten, die der Höhe nach beschränkt sind, fließen in die ortsübliche Vergleichsmiete ein. Insofern verstärkt sich mit Zeitablauf auch die Wirkung des Preisbeschränkungsmechanismus. Dieser Effekt wird zwar durch Mietverträge abgeschwächt, auf die die Mietpreisbremse keine Anwendung findet, was unter anderem auf Neubauten zutrifft, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Es ist aber zu erwarten, dass diese gegenläufige Wirkung in Zukunft abnimmt, weil die Zahl der Baugenehmigungen im Wohnungsbau in Deutschland in den letzten beiden Jahren erheblich zurückgegangen ist und daher mit einem künftigen Rückgang der Wohnungsfertigstellungen zu rechnen ist.

Die Eingriffsintensität der Mietpreisbremse wird ferner durch die Höhe der Inflationsrate beeinflusst (vgl. hierzu BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -, Rn. 89, das darauf abstellt, dass der Zuschlag „jedenfalls derzeit“ zumindest die Inflation kompensiere und zugleich grundsätzlich einen angemessenen Ausgleich etwaiger Kostensteigerungen ermögliche). Die der Höhe nach beschränkten Mieten entfernen sich bei hoher Inflation immer mehr vom allgemeinen Lohn- und Preisniveau. Zuletzt stieg im Jahr 2022 der Verbraucherpreisindex um 7,9 Prozent<sup>5)</sup> und im Jahr 2023 um 5,9 Prozent<sup>6)</sup>. Verstärkt wird dies dadurch, dass der Betrachtungszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) im Jahr 2019 von vier auf sechs Jahre verlängert worden ist. Sie entfernt sich damit weiter von einem Abbild des aktuellen Marktpreises und spiegelt auch die Inflation der letzten Jahre nur eingeschränkt wieder. Infolgedessen sind höhere Anforderungen zu stellen, um die erneute Verlängerung der Mietpreisbremse verfassungsrechtlich zu rechtfertigen; diese Anforderungen werden mit der weiteren Geltung voraussichtlich weiter zunehmen.

Der mit der Verlängerung der Mietpreisbremse verbundenen höheren Eingriffsintensität begegnet der Gesetzentwurf zunächst dadurch, dass die Verlängerung nur bis zum 31. Dezember 2028 erfolgt.

Die Verlängerung der Mietpreisbremse um diesen kurzen, klar umrissenen Zeitraum ist auch unter Berücksichtigung der Grundrechte der Vermieter angemessen. Die Erwägungen, aufgrund derer das BVerfG in seiner Entscheidung zur Mietpreisbremse aus dem Jahr 2019 (vgl. BVerfG Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18) die Regelung für verfassungsgemäß erklärt hat, tragen weiterhin und rechtfertigen die vorgeschlagene, erneute Verlängerung. Dauerhafte Verluste für den Vermieter oder Substanzgefährdungen der Mietsache drohen derzeit nicht. Die Miethöhenregulierung ist zeitlich auf maximal weitere drei Jahre im Vergleich zur bisherigen Rechtslage begrenzt. Durch das weiterhin geltende Kriterium der ortsüblichen Vergleichsmiete im Zusammenspiel mit dem zehnpromzentigen Aufschlag bleibt der Marktbezug der erzielbaren Miete erhalten und die Wirtschaftlichkeit der Wohnung wird für den Vermieter nicht unzumutbar eingeschränkt. Ferner stellen die in den §§ 556e und 556f BGB geregelten Ausnahmen sicher, dass der Vermieter beispielsweise beim Neubau oder bei vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen in seiner Nutzungsmöglichkeit der Wohnung nicht unzumutbar eingeschränkt wird.

Die erhöhte Eingriffsintensität der Verlängerung der Mietpreisbremse wird zum anderen kompensiert, indem die Anforderungen an die Ausweisung eines Gebietes mit angespanntem Wohnungsmarkt verschärft werden. Ob eine Gemeinde oder ein Gemeindeteil weiterhin als angespannter Wohnungsmarkt ausgewiesen werden kann, haben die Länder bei der Entscheidung, ob und für welche Dauer ein Gebiet im Sinne von § 556d Absatz 2 Satz 1 BGB durch Rechtsverordnung bestimmt wird, im Einzelfall unter Beachtung der Grundrechte der Mieter und Vermieter zu prüfen. Dass die Miethöhenregulierung nicht über das nach den gesetzgeberischen Zielen gebotene Maß hinausgeht, wird durch Begründungsanforderungen an die Rechtsverordnungen verfahrensrechtlich abgesichert. Im Rahmen der Begründung ist bei der wiederholten Bestimmung eines Gebietes durch eine

---

<sup>5)</sup> s. Fn. 2.

<sup>6)</sup> s. Fn. 3.

Rechtsverordnung nach Satz 1 auch darzulegen, welche Abhilfemaßnahmen ergriffen wurden und weshalb der Wohnungsmarkt in dem betreffenden Gebiet trotzdem angespannt ist. Hierdurch soll der Verordnungsgeber im Fall einer wiederholten Ausweisung eines Gebietes durch Rechtsverordnung zu einer besonders sorgfältigen Prüfung der Erlassvoraussetzungen und der zeitlichen und räumlichen Reichweite der Verordnung auch im Hinblick auf deren Verhältnismäßigkeit angehalten werden. Zu dieser Prüfung gehört auch die Auseinandersetzung mit der bereits eingetretenen und noch erwarteten Wirksamkeit ergriffener Maßnahmen, einschließlich der Mietpreisbremse und ihrer Auswirkungen auf den Mietmarkt und den Neubau von Wohnraum in dem jeweiligen Gebiet.

Ferner wird zum Zwecke der Verminderung der Beeinträchtigung der Grundrechte des Vermieters auch geregelt, dass in Stadtstaaten die Verordnungen lediglich bezirksbezogen erlassen werden dürfen. Damit soll eine pauschale Vorgehensweise im Hinblick auf das gesamte Gebiet eines Stadtstaates vermieden werden. Die Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten hat in Stadtstaaten also differenzierter zu erfolgen als bisher. Grundrechtsbeeinträchtigungen erfolgen somit nur dort, wo sie zum Schutz der Mieter erforderlich sind. Beide Ergänzungen sollen auch die Überprüfbarkeit der jeweiligen Verordnungen erleichtern.

## **II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs**

Bis zu einer spürbaren Entspannung der regionalen Wohnungsmärkte wird die Mietpreisbremse um weitere drei Jahre verlängert. Die Regelungen der Mietpreisbremse können dann bundesweit längstens bis einschließlich 31. Dezember 2028 angewendet werden. Spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2028 sollen alle Rechtsverordnungen außer Kraft treten.

## **III. Alternativen**

Der Anstieg der Mietpreise beruht maßgeblich auf einem zu geringen Angebot an Wohnraum. Der Wohnungsmangel auf angespannten Mietmärkten lässt sich daher dauerhaft nur bekämpfen, indem zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird (so ausdrücklich BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -, Rn. 106). Maßnahmen zur Erhöhung des Angebots an Wohnraum, z.B. die Förderung des sozialen Wohnungsbaus oder die Unterstützung privaten Wohnungsbaus wirken jedoch nicht kurzfristig, sondern nur mittel- und langfristig (BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -, Rn. 118). Daher ist – auch unter Berücksichtigung des Einbruchs im Wohnungsbau aufgrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten – die zeitlich eng begrenzte Verlängerung der Mietpreisbremse ein notwendiger Beitrag zur Abmilderung des Anstiegs der Mietpreise für einen Übergangszeitraum. Alternativen, mit denen das Regelungsziel in gleicher Weise erreicht werden kann, sind nicht ersichtlich.

## **IV. Gesetzgebungskompetenz**

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (Bürgerliches Recht).

## **V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen**

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

## **VI. Gesetzesfolgen**

### **1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung**

Keine.

### **2. Nachhaltigkeitsaspekte**

Der Entwurf steht im Einklang mit dem Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die der Umsetzung der Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen mit dem Titel „Transformation unserer Welt: die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ vom 25. September 2015 (A/RES/70/1) dient.

Die vorgesehene Regelung zur Verlängerung der Mietpreisbremse dient dem Zweck, den Anstieg von Mietpreisen bei Wiedervermietungsflächen zu dämpfen. Damit leistet der Entwurf einen Beitrag zur Erreichung von Ziel 11 „Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten“ der Agenda 2030, insbesondere zum in Zielvorgabe 11.1 „verankerten Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle Menschen“. Dies hat positive Auswirkungen auf Indikator 11.3 der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, der auf die Senkung des durch Wohnkosten überlasteten Anteils der Bevölkerung zielt.

Wenn der Anstieg von Mietpreisen gedämpft wird, trägt dies zudem zu Ziel 1 „Armut in allen ihren Formen und überall beenden“ der Agenda 2030 bei und wirkt sich positiv auf die Indikatoren 1.1.a und 1.1.b der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie aus, die darauf zielen, den Anteil der (erheblich) materiell deprivierten Personen in Deutschland deutlich unter dem EU-28-Wert zu halten.

Der Entwurf folgt damit den Prinzipien (1.) „Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden“ und (5.) „Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“.

### **3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Die Verlängerung der Mietpreisbremse wird voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf die Haushalte des Bundes, der Länder und der Gemeinden haben. Für öffentliche Haushalte, die nicht preisgebundenen Wohnraum in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt vermieten, können sich geringere Mieteinnahmen ergeben. Im Gegenzug sind aber Entlastungen der öffentlichen Haushalte zu erwarten, soweit sie Leistungen für Wohngeld sowie Leistungen für Unterkunft nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch erbringen. Der Umfang der geringeren Mieteinnahmen und der Umfang der Einsparungen lassen sich im Einzelnen nicht beziffern. Etwaiger Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln beim Bund soll finanziell und stellenmäßig im jeweiligen Einzelplan ausgeglichen werden.

### **4. Erfüllungsaufwand**

#### **a) Vorbemerkung**

Bei der folgenden Darstellung des Erfüllungsaufwands wird die Vermietung von Wohnraum sowohl durch Privatvermieter als auch durch gewerbliche Vermieter als wirtschaftliche Tätigkeit eingeordnet. Gleiches gilt für die Fälle, in denen die Verwaltung im Rahmen ihres fiskalischen Handelns als Vermieterin auftritt. Eine belastbare Schätzung zur Abgrenzung dieser Vermietergruppe ist mangels Datengrundlage nicht möglich. Deshalb wird der Erfüllungsaufwand aus Vermietersicht insoweit einheitlich als Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft dargestellt. Auf Mieterseite betreffen die Regelungen mit Auswirkungen auf den

Erfüllungsaufwand ausschließlich das Wohnraummietrecht, insoweit sind nur Bürgerinnen und Bürger betroffen.

[Der Erfüllungsaufwand soll im Rahmen der Länder- und Verbändebeteiligung erhoben werden.]

**b) Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

...

**c) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

...

**d) Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

...

**5. Weitere Kosten**

Keine.

**6. Weitere Gesetzesfolgen**

Das soziale Mietrecht dient vor allem dem Schutz des Wohnraummieters als der strukturell schwächeren Vertragspartei. Es regelt elementare Fragen der Existenzsicherung für breite Kreise der Bevölkerung.

Gleichstellungspolitische und demografische Auswirkungen ergeben sich nicht.

**VII. Befristung; Evaluierung**

Die Regelungen zur Mietpreisbremse sind befristet. Spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2028 werden alle Rechtsverordnungen außer Kraft treten.

Eine Evaluierung nach der Konzeption zur Evaluierung neuer Regelungsvorhaben der Bundesregierung ist nicht erforderlich.

**B. Besonderer Teil**

**Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)**

**Zu Nummer 1**

Die Streichung der Begrenzung der Verordnungsermächtigung auf fünf Jahre trägt dem Umstand Rechnung, dass die zeitliche Grenze sich bereits aus Satz 4 ergibt. Danach muss die Verordnung ohnehin spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2028 außer Kraft treten, so dass eine Verordnung mit fünfjähriger Geltungsdauer ohnehin nicht mehr möglich und eine zeitliche Begrenzung nicht notwendig ist.

**Zu Nummer 2**

Mit der Änderung wird die sogenannte Mietpreisbremse um weitere drei Jahre verlängert. In Satz 4 BGB-E wird geregelt, dass alle von den Landesregierungen erlassenen

Rechtsverordnungen zur Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten statt bisher mit Ablauf des 31. Dezember 2025 spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2028 außer Kraft treten müssen.

Die Änderung trägt der Tatsache Rechnung, dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt in vielen Gebieten immer noch angespannt ist und Mieten weiterhin ansteigen. Vor diesem Hintergrund soll den Ländern noch einmal die Möglichkeit eingeräumt werden, die Vorschriften der Mietpreisbremse nach Maßgabe der Modifikationen durch dieses Gesetz für einen kurzen, klar umrissenen Zeitraum bis maximal 31. Dezember 2028 weiter anzuwenden.

### **Zu Nummer 3**

Satz 8 knüpft an Satz 7 an, wonach sich aus der Begründung der Verordnung auch ergeben muss, welche Abhilfemaßnahmen die Landesregierung ergreifen wird. Wird ein Gebiet wiederholt zum Gegenstand einer Verordnung nach Satz 1 gemacht, soll die Begründung der Verordnung auch nachvollziehbare Argumente dazu enthalten, welche konkreten Maßnahmen durchgeführt wurden und weshalb gleichwohl noch eine Ausweisung des jeweiligen Gebietes durch Rechtsverordnung nach Satz 1 erforderlich ist. Insofern ist eine Auseinandersetzung mit bereits ergriffenen sowie geplanten Maßnahmen und deren eingetretener und noch erwarteter Wirkung erforderlich. Diese Ergänzung soll dem Umstand Rechnung tragen, dass die Mietpreisbremse mit zunehmender Fortdauer die Vermieter in ihrer Freiheit zur wirtschaftlichen Verwertung ihres Eigentums einschränkt (BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -, Rn. 84) und es sich – wie sich auch schon an ihrer befristeten Einführung zeigt – nur um eine kurzfristig wirkende Übergangslösung handelt, bis andere Maßnahmen wirken, welche die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannen. Daher wird die Landesregierung verpflichtet darzulegen, welche Maßnahmen bereits ergriffen worden sind, um den angespannten Wohnungsmarkt in einem Gebiet zu entlasten. Darüber hinaus muss sie darlegen, welche Abhilfemaßnahmen neben der Mietpreisbremse konkret in der Gemeinde geplant sind (z.B. die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen oder Nutzung von Nachverdichtungspotentialen).

Satz 9 regelt, dass Stadtstaaten nicht pauschal zum Gegenstand einer Verordnung nach Satz 1 gemacht werden dürfen. Diese Regelung unterstreicht, dass ein angespannter Wohnungsmarkt auch für Teile einer Gemeinde festgelegt werden kann (vgl. Satz 1) und sieht dies für Stadtstaaten verbindlich vor. Eine ernsthafte Prüfung der Möglichkeit einer grundrechtsschonenderen Begrenzung der Verordnung auf einzelne Gemeindeteile ist aus Gründen der Verhältnismäßigkeit verfassungsrechtlich geboten (BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -, Rn. 116). Eine kleinteiligere Festlegung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Mietpreisbremse dazu dient, der Verdrängung von Bürgern aus ihrem angestammten und stark nachgefragten Stadtteil entgegenzuwirken. Nur in solchen Gebieten, in denen tatsächlich ein angespannter Wohnungsmarkt besteht, ist die Mietpreisbremse erforderlich.

Satz 9 schließt nicht aus, dass mehrere Bezirke in einem Stadtstaat im Rahmen einer Verordnung entsprechend ausgewiesen werden. Es müssen dann jedoch jeweils die Voraussetzungen vorliegen und es ist jeweils eine hinreichende Begründung erforderlich. Auch in anderen als Stadtstaaten kann im Einzelfall aus Gründen der Verhältnismäßigkeit eine räumliche Differenzierung innerhalb von Gemeinden erforderlich sein.

### **Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten. Die Vorschrift tritt am 1. Januar 2026 in Kraft. Dadurch wird die Möglichkeit einer nahtlosen Geltung der Mietpreisbremse sichergestellt.