



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 16/23

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

JNEU: nein

GG Art. 2 Abs. 1, Art. 3 Abs. 1, Art. 12 Abs. 1, Art. 14 Abs. 1

BGB §§ 556d ff., § 557a Abs. 4

BlnMietBegrVO § 1 Satz 1

a) Die Vorschriften zur Begrenzung der Wiedervermietungsmiete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (§§ 556d ff. BGB; sogenannte Mietpreisbremse) verstoßen auch in der seit dem 1. April 2020 geltenden Fassung des Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 540) weder gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG noch gegen den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) oder gegen die Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG). Sie greifen zudem nicht in den Schutzbereich der Berufsfreiheit gemäß Art. 12 Abs. 1 GG ein.

b) Die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Abs. 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) des Landes Berlin vom 19. Mai 2020 (GVBl. S. 343) hält sich im Rahmen des der Landesregierung von der gesetzlichen Ermächtigung eingeräumten politischen Beurteilungs- und Gestaltungsspielraums und genügt ihrerseits den verfassungsrechtlichen Anforderungen.

c) Im Vormietverhältnis vereinbarte (künftige) Mietstaffeln, die wegen der zuvor erfolgten Beendigung des Vormietverhältnisses nicht mehr zur Geltung gelangt waren, sind bei der Bestimmung der Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (§ 557a Abs. 4 Satz 1, § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB), nicht heranzuziehen.

BGH, Urteil vom 18. Dezember 2024 - VIII ZR 16/23 - LG Berlin  
AG Mitte

ECLI:DE:BGH:2024:181224UVIII ZR16.23.0

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. November 2024 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Büniger, den Richter Dr. Schmidt, die Richterin Dr. Matussek, den Richter Dr. Reichelt sowie die Richterin Dr. Böhm

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 67 - vom 15. Dezember 2022 wird als unzulässig verworfen, soweit hinsichtlich des Anspruchs auf Rückzahlung überzahlter Miete zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist. Im Übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger sind Mieter einer Wohnung der Beklagten in Berlin. Der am 1. / 2. September 2015 geschlossene Mietvertrag enthält eine Staffelmietvereinbarung, nach der sich die monatliche Nettokaltmiete von anfangs 1.299 € im Oktober eines jeden Jahres erhöht. Demnach beträgt die vereinbarte Nettokaltmiete für den Zeitraum von Oktober 2018 bis September 2019 monatlich 1.530 € und für den Zeitraum von Oktober 2021 bis September 2022 monatlich 1.931 €.
- 2 Die Beklagte hatte bereits mit dem vorherigen Mieter der Wohnung eine Staffelmiete vereinbart; der Mietvertrag aus dem Jahr 2013 sah für den Zeitpunkt des Auszugs des Vormieters eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 1.280 €

vor, die sich nachfolgend jährlich weiter erhöhen und für die Zeit ab Dezember 2021 2.175 € betragen sollte.

3 Mit Schreiben vom 1. November 2018 rügten die Kläger gegenüber der Beklagten unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB). Seitdem zahlten sie die vertraglich vereinbarte Miete unter dem Vorbehalt der Rückforderung.

4 Mit ihrer Klage haben die Kläger zuletzt die Rückerstattung der für die Monate November 2018 bis Januar 2019 gezahlten Miete in Höhe eines Teilbetrags von monatlich jeweils 250 €, insgesamt 750 €, nebst Zinsen sowie die Feststellung begehrt, dass die von ihnen geschuldete Nettomiete für die Wohnung im Zeitraum von Januar 2022 bis September 2022 monatlich (lediglich) 1.280 € beträgt.

5 Die Klage hat vor dem Amtsgericht - bis auf einen Teil der begehrten Zinsen - Erfolg gehabt. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und die Revision mit der Begründung zugelassen, die von der Berufung in Frage gestellte Verfassungsmäßigkeit der Vorschriften der §§ 556d ff. BGB für die Zeit ab dem 1. Juni 2020 sei von grundsätzlicher Bedeutung.

6 Mit der - unbeschränkt eingelegten - Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht (LG Berlin [Zivilkammer 67], WuM 2023, 208) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

9 Den Klägern stehe der geltend gemachte Rückzahlungsanspruch für die Monate November 2018 bis Januar 2019 in Höhe von jeweils 250 € gemäß § 812 Abs. 1, §§ 556d ff. BGB zu, da die von ihnen entrichtete Miete in diesem - der Rüge vom 1. November 2018 nachfolgenden - Zeitraum preisrechtswidrig überhöht gewesen sei. Die Regelung über die sogenannte Mietpreisbremse sei durch die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 auch in Berlin wirksam in Vollzug gesetzt worden; den dagegen im Zusammenhang mit der Veröffentlichung der Verordnungsbegründung erhobenen Wirksamkeitsbedenken sei im Ergebnis nicht beizutreten. Die Bestimmung der preisrechtlich zulässigen Miete durch das Amtsgericht begegne keinen Bedenken. Die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Nettokaltmiete betrage allenfalls 997,90 € und liege damit weit unter der nach § 556e Abs. 1 BGB maßgeblichen Vormiete, für die es allein auf das letzte Jahr des (Vor-)Mietverhältnisses, nicht hingegen auf die mit dem Vormieter für danach liegende Zeiträume vereinbarten, wegen der vorherigen Beendigung des Mietverhältnisses von diesem aber nicht mehr geschuldeten höheren Staffelmieten ankomme. Demzufolge ergebe sich - ausgehend von einer für die Monate November 2018 bis Januar 2019 vereinbarten und von den Klägern auch gezahlten Staffelhöhe von monatlich 1.530 € und der maßgeblichen Vormiete von monatlich 1.280 € - eine monatliche Überzahlung in Höhe von 250 €.

10 Die Berufung habe auch nicht hinsichtlich der amtsgerichtlichen Feststellung zur Höhe der im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2022 geschuldeten Nettomiete Erfolg. Zwar setze die von den Klägern insoweit geltend gemachte Preisrechtswidrigkeit der ab dem 1. Oktober 2021 vereinbarten Mietstaffel nach Art. 229 § 35 Abs. 2 EGBGB, § 557a Abs. 4 BGB die Verfassungsmäßigkeit der §§ 556d ff. BGB für die Zeit ab dem 1. Juni 2020 und die Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 19. Mai 2020 voraus. Während Letzteres für die Kammer nicht in Frage stehe, bestünden an der Verfassungsgemäßheit der §§ 556d ff. BGB für die Zeit ab dem 1. Juni 2020 nicht unerhebliche Zweifel. Diese Zweifel erstarkten indessen nicht zu der für die Nichtanwendung der gesetzlichen Vorschriften und der damit einhergehenden Richtervorlage an das Bundesverfassungsgericht nach Art. 100 Abs. 1 GG erforderlichen Überzeugung von der Verfassungswidrigkeit, weshalb die §§ 556d ff. BGB für den Zeitraum ab dem 1. Juni 2020 weiterhin anzuwenden seien. Das Amtsgericht habe die danach preisrechtlich zulässige Miete auch für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2022 zutreffend ermittelt; sie betrage nicht mehr als die unter Heranziehung der Vormiete ermittelten 1.280 €.

## II.

11 Diese Beurteilung hält - soweit die Revision zulässig ist - rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand.

12 1. Die Revision ist unzulässig, soweit sie sich dagegen wendet, dass das Berufungsgericht den von den Klägern geltend gemachten Rückzahlungsanspruch gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB betreffend die Miete für die Monate November 2018 bis Januar 2019 nebst Zinsen bejaht hat. Insoweit ist die Revision nicht statthaft (§ 542 Abs. 1, § 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO), weil sie vom Berufungsgericht diesbezüglich nicht zugelassen worden ist. Das Berufungsgericht

hat die Zulassung der Revision wirksam auf die Entscheidung über die von den Klägern zudem begehrte Feststellung hinsichtlich der Höhe der von ihnen im Zeitraum von Januar bis September 2022 geschuldeten Miete beschränkt.

13 a) Eine solche Beschränkung der Zulassung der Revision muss nicht im Tenor des Urteils angeordnet sein, sondern kann sich auch aus den Entscheidungsgründen ergeben, wenn sie sich diesen mit der erforderlichen Eindeutigkeit entnehmen lässt. Hat das Berufungsgericht die Revision wegen einer Rechtsfrage zugelassen, die nur für einen eindeutig abgrenzbaren Teil des Streitstoffs von Bedeutung ist, kann die gebotene Auslegung der Entscheidungsgründe ergeben, dass die Zulassung der Revision auf diesen Teil des Streitstoffs beschränkt ist (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 361/18, BGHZ 224, 195 Rn. 24; vom 6. Juli 2022 - VIII ZR 155/21, juris Rn. 20; vom 20. Dezember 2023 - VIII ZR 309/21, juris Rn. 26 mwN).

14 So verhält es sich hier. Das Berufungsgericht hat die Zulassung der Revision damit begründet, dass die Frage der Verfassungsmäßigkeit der Vorschriften der §§ 556d ff. BGB für die Zeit ab dem 1. Juni 2020 von grundsätzlicher Bedeutung sei. Dies knüpft an den - vom Berufungsgericht in den Urteilsgründen auch genannten - Zeitpunkt des Inkrafttretens der Berliner Verordnung vom 19. Mai 2020 zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietenbegrenzungsverordnung; GVBl. 2020 S. 343; nachfolgend auch "Zweite Berliner Mietenbegrenzungsverordnung") an, die gestützt auf die Ermächtigungsgrundlage des § 556d Abs. 2 BGB in der seit dem 1. April 2020 geltenden Fassung des Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 (vgl. Art. 1 Nr. 1, Art. 3; BGBl. I S. 540) erlassen wurde.

15 Die vom Berufungsgericht aufgeworfene Frage stellt sich allein im Hinblick auf die von den Klägern begehrte Feststellung der im Zeitraum von Januar bis

September 2022 zulässigen Miethöhe, weil nur diese unter Heranziehung der vorbezeichneten - verlängerten - Vorschriften zu beurteilen ist. Hingegen stellt sich die Frage nicht im Hinblick auf den von den Klägern zudem geltend gemachten Rückzahlungsanspruch für die Monate November 2018 bis Januar 2019. Für dessen rechtliche Beurteilung sind allein die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe bei Mietbeginn in der früheren Fassung maßgeblich, nämlich die §§ 556d ff. BGB in der bis zum 31. März 2020 geltenden Fassung (nachfolgend "aF") sowie die nach ihrem § 2 Satz 2 mit Ablauf des 31. Mai 2020 außer Kraft getretene Berliner Verordnung vom 28. April 2015 zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (GVBl. 2015 S. 101; nachfolgend auch "Erste Berliner Mietenbegrenzungsverordnung").

- 16            b) Diese Beschränkung der Zulassung der Revision ist auch wirksam. Zwar ist eine Beschränkung der Revision auf einzelne Rechtsfragen oder Anspruchselemente unzulässig. Anerkanntermaßen hat das Berufungsgericht jedoch die Möglichkeit, die Revision nur hinsichtlich eines tatsächlich und rechtlich selbständigen und abtrennbaren Teils des Gesamtstreitstoffs zuzulassen, auf den auch die Partei selbst die Revision beschränken könnte (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteil vom 20. Dezember 2023 - VIII ZR 309/21, juris Rn. 28 mwN; Senatsbeschluss vom 27. September 2023 - VIII ZR 164/21, juris Rn. 14). Dabei muss es sich nicht um einen eigenen Streitgegenstand handeln und der betroffene Teil des Streitstoffs auf der Ebene der Berufungsinstanz nicht teilurteilsfähig sein; zulässig ist auch eine Beschränkung der Revisionszulassung auf einen abtrennbaren Teil eines prozessualen Anspruchs (vgl. BGH, Urteile vom 15. März 2017 - VIII ZR 295/15, NJW 2017, 2679 Rn. 14; vom 21. Februar 2022 - VIa ZR 8/21, NJW-RR 2022, 740 Rn. 17; Senatsbeschlüsse vom 10. April 2018 - VIII ZR 247/17, NJW 2018, 1880 Rn. 21; vom 21. Februar 2023 - VIII ZR 106/21, juris Rn. 8; jeweils mwN).

- 17 Nach diesem Maßstab kann die Zulassung der Revision im Streitfall auf den Feststellungsantrag beschränkt werden. Denn das - sich auf den Zeitraum von Januar bis September 2022 beziehende - Feststellungsbegehren betrifft einen selbständigen Teil des Streitstoffs in dem Sinne, dass dieser in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig von dem - für einen anderen Zeitraum geltend gemachten - Rückzahlungsanspruch beurteilt werden und auch im Falle einer Zurückverweisung kein Widerspruch zum nicht anfechtbaren Teil des Streitstoffs auftreten kann (vgl. hierzu Senatsbeschluss vom 21. Februar 2023 - VIII ZR 106/21 Rn. 9 mwN). Die nach den Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe in der neueren, geänderten Fassung zu treffende Entscheidung über den Feststellungsantrag hängt zudem nicht von der Entscheidung über den nach der früheren Rechtslage zu beurteilenden Zahlungsantrag ab.
- 18 2. Soweit die Revision zulässig ist, ist sie unbegründet. Das Berufungsgericht hat im Ergebnis zu Recht angenommen, dass die Kläger der Beklagten für den Zeitraum von Januar bis September 2022 eine Nettokaltmiete in Höhe von monatlich (lediglich) 1.280 € statt des vertraglich für diesen Zeitraum vereinbarten Betrags von monatlich 1.931 € schulden.
- 19 a) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts liegt die im Mietvertrag für die Zeit ab Oktober 2021 - und damit auch für den vom Feststellungsantrag umfassten Zeitraum - von den Parteien vereinbarte Mietstaffel mit einer monatlichen Nettokaltmiete in Höhe von 1.931 € um mehr als 10 % über der vom Berufungsgericht mit einem Betrag von 907,18 € beziehungsweise - an anderer Stelle des Berufungsurteils - mit 916,56 € errechneten ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies wird von der Revision nicht angegriffen; Rechtsfehler sind insoweit auch nicht ersichtlich.



20            b) Dies zugrunde legend hat das Berufungsgericht ebenfalls rechtsfehlerfrei angenommen, dass die Beklagte - ausgehend von der (Fort-)Geltung der Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) auch für die ab Oktober 2021 vereinbarte Mietstaffel (vgl. § 557a Abs. 4 BGB; siehe hierzu nachfolgend unter c) - für den vom Feststellungsantrag betroffenen Zeitraum (Januar bis September 2022) eine den zulässigen Höchstbetrag gemäß § 556d Abs. 1 BGB übersteigende Miete maximal bis zur Höhe der von dem vorherigen Mieter der Wohnung zuletzt geschuldeten monatlichen Nettokaltmiete verlangen kann (§ 556e Abs. 1 Satz 1 BGB). Diese hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei und von der Revision insoweit nicht angegriffen mit einem Betrag von 1.280 € festgestellt, der seinerseits nicht an den - erst nach dem Abschluss des Mietvertrags mit dem vorherigen Mieter im Jahr 2013 in Kraft getretenen - Vorschriften der §§ 556d ff. BGB zu messen ist (vgl. Art. 229 § 35 Abs. 1 EGBGB).

21            Anders als die Revision - unter Verweis auf einen vom Gesetzgeber mit der Vorschrift bezweckten Investitionsschutz - meint, ist zur Bestimmung der im Streitfall maßgeblichen Vormiete nicht auf die mit dem vorherigen Mieter der Wohnung für die Zeit ab Dezember 2021 vereinbarte Mietstaffel in Höhe von monatlich 2.175 € abzustellen. Diese Mietstaffel war wegen der zuvor erfolgten Beendigung des Vormietverhältnisses nicht mehr zur Geltung gelangt, weshalb der vorherige Mieter der Beklagten den genannten Betrag auch nicht im Sinne des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB "zuletzt schuldete" (vgl. in diesem Sinne etwa LG Berlin [Zivilkammer 67], WuM 2023, 694, 695 [Revision anhängig unter VIII ZR 245/22]; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 16. Aufl., § 556d BGB Rn. 10 und § 556e BGB Rn. 13; Siegmund in Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl., § 556e BGB Rn. 7; BeckOGK-BGB/Fleindl, Stand: 1. Oktober 2024, § 556e Rn. 10; Flatow, WuM 2015, 191, 202 f.). Ihre Heranziehung stünde nicht nur im Widerspruch zum Wortlaut der als Ausnahmegesetzgebung vorgesehenen Norm (vgl. hierzu bereits Senatsurteil vom 19. August 2020 - VIII ZR

374/18, NZM 2020, 982 Rn. 19), sondern auch zum Regelungswillen des Gesetzgebers, wie er sich aus den Gesetzesmaterialien zum Mietrechtsnovellierungsgesetz ergibt.

22           Danach soll die Vorschrift des § 556e Abs. 1 BGB einen Bestandsschutz zugunsten des Vermieters für den Fall gewähren, dass die im Vormietverhältnis wirksam vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % übersteigt. In diesem Fall soll der Vermieter nicht gezwungen sein, die im Zeitpunkt der Beendigung des Vormietverhältnisses maßgebliche Miete im nachfolgenden Mietverhältnis abzusenken. Da Zweck der §§ 556d ff. BGB nicht die Absenkung bereits vereinbarter Mietentgelte, sondern die Unterbindung unangemessener Preissprünge bei der Wiedervermietung ist, soll dem Vermieter - damit die Vermietung von Wohnraum nicht langfristig wirtschaftlich unattraktiv wird (vgl. BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 103) - vielmehr gestattet sein, die bisherige Miete als Obergrenze auch mit dem nachfolgenden Mieter - mit Wirkung sofort ab Beginn des neuen Mietverhältnisses oder bei der Staffelmiete auch erst für eine spätere Mietstaffel - zu vereinbaren (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 29 f. [zu § 556e BGB-E], 35 [zu § 557a Abs. 4 BGB-E]; Senatsurteile vom 19. August 2020 - VIII ZR 374/18, aaO; vom 19. Juli 2023 - VIII ZR 229/22, NZM 2023, 762 Rn. 25). Dass der Gesetzgeber dem Vermieter weitergehend einen Bestandsschutz auch für im Vormietverhältnis für spätere Zeitpunkte vereinbarte Mieterhöhungen gewähren wollte, lässt sich den Gesetzesmaterialien hingegen nicht entnehmen.

23           c) Die von den Parteien für die Zeit ab Oktober 2021 - und damit auch für den vom Feststellungsbegehren der Kläger betroffenen Zeitraum von Januar bis September 2022 - vereinbarte Mietstaffel ist entgegen der Ansicht der Revision an den Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) in der seit dem 1. April 2020 geltenden Fassung in Verbindung mit der Zweiten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung zu messen.

- 24           aa) Der Mietvertrag der Parteien, welcher die Staffelmietvereinbarung enthält, wurde nach den rechtsfehlerfrei getroffenen und von der Revision insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts Anfang September 2015 und damit zu einem Zeitpunkt geschlossen, zu dem die vertragsgegenständliche Mietwohnung in den Anwendungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB aF - nämlich der am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen Ersten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 - fiel (vgl. Art. 229 § 35 Abs. 1 EGBGB). Gegen die Verfassungsmäßigkeit der §§ 556d ff. BGB in der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Fassung sowie gegen die Wirksamkeit der damals einschlägigen Ersten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung erhebt die Revision keine Bedenken; solche bestehen auch nicht (vgl. zu §§ 556d ff. BGB aF BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 51 ff., 108 ff.; Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 79 mwN; zur Ersten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung Senatsurteil vom 5. Juli 2023 - VIII ZR 94/21, NZM 2023, 758 Rn. 17 ff.; Senatsbeschluss vom 19. März 2024 - VIII ZR 96/23, WuM 2024, 465 Rn. 19 ff.; jeweils mwN).
- 25           bb) Die von § 557a Abs. 4 Satz 1 BGB angeordnete Anwendung der §§ 556d ff. BGB auf jede - und somit auch auf die von den Parteien für die Zeit ab Oktober 2021 vereinbarte - Mietstaffel ist auch nicht, wie die Revision geltend macht, aufgrund der Übergangsregelung des Art. 229 § 35 Abs. 2 EGBGB ausgeschlossen. Denn im Zeitpunkt der Fälligkeit der ersten Miete der betreffenden Mietstaffel fiel die vertragsgegenständliche Mietwohnung weiterhin in den Anwendungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB - nunmehr der am 1. Juni 2020 in Kraft getretenen Zweiten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 19. Mai 2020, welche die bis dahin geltende Erste Berliner Mietenbegrenzungsverordnung nahtlos abgelöst hat. Insoweit hat das Berufungsgericht im Ergebnis rechtsfehlerfrei angenommen, dass die gesetzlichen Vorschriften der §§ 556d ff. BGB auch in ihrer mit Wirkung zum 1. April 2020 verlängerten

Fassung verfassungsgemäß sind und die auf der Grundlage von § 556d Abs. 2 BGB erlassene Zweite Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ihrerseits wirksam ist.

26 (1) Die Revision geht mit dem Berufungsgericht zutreffend davon aus, dass den Zivilgerichten im Rahmen eines Rechtsstreits über die zulässige Höhe der Wiedervermietungsmiete die Verpflichtung obliegt, die Vereinbarkeit der für die Entscheidung in Betracht kommenden gesetzlichen Bestimmungen der §§ 556d ff. BGB zur Begrenzung der Miethöhe bei Mietbeginn mit dem Verfassungsrecht sowie der einschlägigen landesrechtlichen Mietenbegrenzungsverordnung im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB mit höherrangigem Recht zu prüfen (vgl. BVerfG, NJW 2015, 3024 Rn. 11; Senatsurteile vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18, BGHZ 223, 30 Rn. 15; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 79 ff.; vom 5. Juli 2023 - VIII ZR 94/21, NZM 2023, 758 Rn. 20; siehe auch Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246 Rn. 20 ff. [zur Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung]). Das allgemeine richterliche Prüfungsrecht ist dabei im Falle eines (nachkonstitutionellen) förmlichen Gesetzes im Hinblick auf das Verwerfungsmonopol des Bundesverfassungsgerichts (Art. 100 Abs. 1 GG) auf eine inzidente Bejahung der Verfassungsmäßigkeit beschränkt (vgl. nur BVerfGE 138, 64 Rn. 78); bei Verneinung der Verfassungsmäßigkeit reduziert sich die Prüfungskompetenz auf ein bloßes Vorprüfungsrecht (BVerfGE 1, 184, 198; Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, aaO Rn. 21). Hingegen hat jeder Richter die Befugnis, die Ungültigkeit einer untergesetzlichen Norm, insbesondere einer Rechtsverordnung, festzustellen und sie bei seiner Entscheidung unbeachtet zu lassen (vgl. BVerfGE 68, 319, 325 f.; 139, 19 Rn. 93; Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, aaO Rn. 21 f.).

27 (2) Anders als die Revision vermag der Senat - im Ergebnis übereinstimmend mit dem Berufungsgericht - eine Verfassungswidrigkeit der Vorschriften der §§ 556d ff. BGB auch in der seit dem 1. April 2020 geltenden Fassung des

Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 nicht zu erkennen.

- 28 (a) Das Bundesverfassungsgericht hat die mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610; MietNovG) in den §§ 556d ff. BGB getroffenen Bestimmungen zur Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in ihrer am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen ursprünglichen Fassung sowohl ihrem Inhalt nach als auch in ihrer Regelungskonzeption als verfassungsgemäß beurteilt (vgl. BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 51 ff.; ebenso Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 79).
- 29 Der (bereits) durch die Vorschrift des § 556d Abs. 1 BGB - und nicht erst durch die jeweils aufgrund von § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB aF erlassene Landesverordnung - bewirkte Eingriff in das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützte Eigentum der zur Vermietung bereiten Wohnungseigentümer ist gerechtfertigt (vgl. BVerfG, aaO Rn. 52 ff.). Zudem sind sowohl eine Verletzung der durch Art. 2 Abs. 1 GG geschützten Privatautonomie - insbesondere der Freiheit von Vertragsparteien, im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung die Gegenleistung nach ihren Vorstellungen auszuhandeln - als auch ein gleichheitswidriger Eingriff in das Eigentum des Vermieters im Sinne von Art. 3 Abs. 1 GG zu verneinen (vgl. BVerfG, aaO Rn. 90 ff.). Insbesondere handelt es sich bei § 556d Abs. 1 BGB um eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums des Vermieters im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, die durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes gerechtfertigt ist (vgl. BVerfG, aaO Rn. 54 ff.).
- 30 Mit der Miethöhenregulierung verfolge der Gesetzgeber ein legitimes Ziel. Es liege im öffentlichen Interesse, durch die Begrenzung der Miethöhe bei der

Wiedervermietung der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken (vgl. BVerfG, aaO Rn. 60). Die Miethöhenregulierung sei zur Erreichung dieses Ziels geeignet, weil sie Preisspitzen auf angespannten Wohnungsmärkten abschneide und damit zumindest die Voraussetzungen für einen Marktzugang einkommensschwächerer Mieter schaffe. Dabei habe sie auch eine bremsende Wirkung auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. BVerfG, aaO Rn. 63). Der Gesetzgeber habe die Grenzen der Erforderlichkeit der Regelung zur Erreichung des von ihm angestrebten Ziels nicht überschritten. Es sei nicht erkennbar, dass er andere staatliche Maßnahmen zur Linderung oder Behebung der Wohnungsnot im Rahmen seines Beurteilungs- und Prognosespielraums als gegenüber einer Miethöhenregulierung mildere und zweifelsfrei - auch kurzfristig - vergleichbar wirksame Mittel habe heranziehen müssen (vgl. BVerfG, aaO Rn. 66 f.).

31 Die Miethöhenregulierung in § 556d Abs. 1 BGB sei dem Vermieter zumutbar. Der Gesetzgeber habe dessen schutzwürdigen Interessen einerseits und die im Hinblick auf den sozialen Bezug und die soziale Funktion des Eigentums relevanten Belange des Mieters und des Gemeinwohls andererseits in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht (vgl. BVerfG, aaO Rn. 68, 70, 72 f.). Zudem verfüge er bei der vorzunehmenden Abwägung der betroffenen Belange über einen weiten - durch die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse geprägten - Gestaltungsspielraum, dessen Grenzen die in § 556d Abs. 1 BGB gefundene Regelung nicht überschreite (vgl. BVerfG, aaO Rn. 74). Die Verordnungsermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB aF sichere verfahrensrechtlich, dass die Miethöhenregulierung nicht über das nach den gesetzgeberischen Zielen gebotene Maß hinausgehe; der Gesetzgeber habe davon ausgehen dürfen, dass die zum Verordnungserlass berufene

Landesregierung regelmäßig besser als der Bundesgesetzgeber die Erforderlichkeit einer Miethöhenregulierung in einer Stadt oder einem Stadtviertel beurteilen könne (vgl. BVerfG, aaO Rn. 77 f.). Mit der Beschränkung des Anwendungsbereichs auf Gemeinden oder Gemeindeteile mit angespannten Wohnungsmärkten werde eine Schonung des Vermieters Eigentums unter Wahrung der mit der Miethöhenregulierung verfolgten Ziele gewährleistet (vgl. BVerfG, aaO Rn. 80).

32 Die Nutzungsmöglichkeiten von Wohneigentum würden nicht unzumutbar eingeschränkt; die ortsübliche Vergleichsmiete sichere dem Vermieter eine am örtlichen Markt orientierte und damit die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig sicherstellende Miete. Zwar beschränke eine an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientierte Mietobergrenze mit fortschreitender Geltungsdauer den Vermieter bei der Wiedervermietung in zunehmendem Maß in der wirtschaftlichen Verwertung seines Eigentums. Diese Auswirkungen träten aber nicht unmittelbar, sondern über das verzögerte Eingehen begrenzter Wiedervermietungsmiten in die ortsübliche Vergleichsmiete erst zeitlich versetzt ein und würden zudem durch den in § 556d Abs. 1 BGB vorgesehenen zehnpromzentigen Aufschlag und die in den §§ 556e, 556f BGB vorgesehenen Ausnahmen abgemildert. Entsprechendes gelte für die Ausgestaltung der Miethöhenregulierung als vorübergehende Maßnahme durch die Begrenzung ihrer Geltungsdauer in § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB aF auf längstens fünf Jahre (vgl. BVerfG, aaO Rn. 83-87). Schließlich greife die Regulierung der Miethöhe auch nicht in die Eigentumssubstanz des Vermieters ein (vgl. BVerfG, aaO Rn. 88 f.).

33 (b) Entgegen der Ansicht der Revision - und der vom Berufungsgericht geäußerten Zweifel - genügen die Vorschriften der §§ 556d ff. BGB in der im Streitfall maßgeblichen, ab dem 1. April 2020 geltenden (verlängerten) Fassung (weiterhin) den vorstehend aufgezeigten verfassungsrechtlichen Anforderungen (so auch BeckOGK-BGB/Fleindl, Stand: 1. Oktober 2024, § 556d Rn. 9 ff.; kritisch etwa Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 16. Aufl., § 556d BGB

Rn. 13 ff. mwN). Der hierdurch bewirkte (erneute) Eingriff in das durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Eigentum des Vermieters ist deshalb nach wie vor gerechtfertigt.

34 (aa) Die §§ 556d ff. BGB in der verlängerten Fassung sind weitgehend wortlautidentisch mit den vom Bundesverfassungsgericht für verfassungsgemäß befundenen Regelungen in der ursprünglichen, im Jahr 2015 in Kraft getretenen Fassung. Dass die nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen, wie etwa die Einführung einer vorvertraglichen Auskunftspflicht des Vermieters (§ 556g Abs. 1a BGB) mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648) sowie die hierdurch und mit dem Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 540; nachfolgend auch Verlängerungsgesetz) erfolgten Modifizierungen hinsichtlich der Anforderungen und Folgen einer Rüge des Mieters nach § 556g Abs. 2 BGB für sich betrachtet oder im Zusammenspiel mit den übrigen Bestimmungen der §§ 556d ff. BGB verfassungsrechtlichen Bedenken begegnen, macht die Revision nicht geltend. Dies ist im Hinblick auf die maßgebenden verfassungsrechtlichen Erwägungen des Bundesverfassungsgerichts, die insoweit in gleicher Weise einschlägig sind, auch nicht ersichtlich.

35 (bb) Anders als die Revision meint, ergibt sich eine Verfassungswidrigkeit der §§ 556d ff. BGB auch nicht daraus, dass der Gesetzgeber die Geltung dieser Vorschriften durch das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 mit Wirkung zum 1. April 2020 dahingehend erweitert hat, dass die Landesregierungen - statt wie bisher einmalig und befristet bis zum 31. Dezember 2020 - nunmehr auch mehrfach für die Dauer von (jeweils) höchstens fünf Jahren mit einem Außerkrafttreten spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 zum Erlass landesrechtlicher Mietenbegrenzungsverordnungen ermächtigt sind (§ 556d Abs. 2



Satz 1, 4 BGB). Insbesondere wahrt die damit verbundene Verlängerung der gesetzlichen Miethöhenregulierung (weiterhin) den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Das gilt auch, soweit sich infolge dieser Änderungen die Geltung der §§ 556d ff. BGB auch auf solche (späteren) Mietstaffeln einer Staffelmietvereinbarung erstrecken kann (vgl. § 557a Abs. 4 BGB), die infolge des Außerkrafttretens einer nach § 556d Abs. 2 Satz 1, 4 BGB aF erlassenen - und deshalb nicht verlängerbaren - Landesverordnung gemäß Art. 229 § 35 Abs. 2 EGBGB von der Miethöhenregulierung ausgenommen gewesen wären. Anlass für eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht gemäß Art. 100 Abs. 1 GG besteht deshalb entgegen der Ansicht der Revision nicht.

36 (aaa) Mit der gesetzlichen Miethöhenregulierung in § 556d Abs. 1 BGB verfolgt der Gesetzgeber ein legitimes Regelungsziel. Es soll dem im Vorfeld zum Mietrechtsnovellierungsgesetz festgestellten überdurchschnittlich starken Anstieg der Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen auf angespannten Wohnungsmärkten entgegengewirkt werden, der zu zunehmend größeren Schwierigkeiten von einkommensschwächeren Haushalten, aber auch von Durchschnittsverdienern, insbesondere Familien mit Kindern, bei der erfolgreichen Suche nach einer noch bezahlbaren Wohnung und in deren Folge zu einer Verdrängung erheblicher Teile der Wohnbevölkerung aus ihren angestammten, stark nachgefragten Wohnquartieren geführt hatte. Durch die Dämpfung des Preisanstiegs soll der Zugang der Bevölkerung zu bezahlbaren Mietwohnungen in ihrem bisherigen Wohnviertel gesichert und der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren in Folge großer Mietsteigerungen bei Abschluss eines neuen Mietvertrags entgegengewirkt werden (vgl. zum MietNovG BT-Drucks. 18/3121, S. 1, 11, 15, 18; BVerfGE 157, 223 Rn. 172 [zum sog. "Berliner Mietendeckel"]; Senatsurteile vom 19. August 2020 - VIII ZR 374/18, NZM 2020, 982 Rn. 18; vom 28. September 2022 - VIII ZR 300/21, NZM 2022, 954 Rn. 23; vom 19. Juli 2023 - VIII ZR

229/22, NZM 2023, 762 Rn. 24 f.; jeweils mwN). Dieser im öffentlichen Interesse liegende Zweck (vgl. BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 60 [zum MietNovG]) wird vom Gesetzgeber mit dem Verlängerungsgesetz vom 19. März 2020 - wegen des als nicht sachgerecht angesehenen Auslaufens der ursprünglich vorgesehenen Befristung - weiterverfolgt (vgl. BT-Drucks. 19/15824, S. 1, 9 ff.).

37 (bbb) Die durch § 556d Abs. 1 BGB bewirkte gesetzliche Regulierung der Miethöhe bei der Wiedervermietung von Wohnraum ist zur Erreichung dieses Ziels auch (weiterhin) geeignet.

38 (α) Ein Mittel ist bereits dann geeignet im verfassungsrechtlichen Sinne, wenn mit seiner Hilfe der gewünschte Erfolg erreicht werden kann, wobei die (abstrakte) Möglichkeit der Zweckerreichung genügt (st. Rspr.; vgl. BVerfGE 115, 276, 308; 149, 86 Rn. 90; 159, 223 Rn. 185; jeweils mwN; BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 61; Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246 Rn. 41 [zur Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung]).

39 Bei der Einschätzung der Frage der Geeignetheit verfügt der Gesetzgeber über einen (weiten) Beurteilungs- und Prognosespielraum (vgl. BVerfGE 103, 293, 307; 105, 17, 34; 110, 141, 157; 115, 276, 308; Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, aaO). Dieser Spielraum bezieht sich auf die Einschätzung und Bewertung der tatsächlichen Verhältnisse, auf die etwa erforderliche Prognose und auf die Wahl der Mittel, um die Ziele des Gesetzes zu erreichen (vgl. BVerfGE 109, 279, 336; 152, 68 Rn. 166; 159, 223 Rn. 185). Sein Umfang hängt einzelfallbezogen etwa von der Eigenart des in Rede stehenden Sachbereichs, den Möglichkeiten, sich ein hinreichend sicheres Urteil zu bilden, und der Bedeutung der auf dem Spiel stehenden Rechtsgüter ab (vgl. BVerfGE 109, 279, 336; 159, 223 Rn. 185).

40 Das vom Gesetzgeber eingesetzte Mittel darf nur darauf überprüft werden, ob es "objektiv untauglich oder ungeeignet" beziehungsweise "schlechthin ungeeignet" war (BVerfGE 47, 109, 117; 61, 291, 313 f.; vgl. auch BVerfGE 39, 210, 230). Das wiederum darf nur angenommen werden, wenn bei Ausschöpfung aller Erkenntnismöglichkeiten im Zeitpunkt des Erlasses des Gesetzes eindeutig die Zweckuntauglichkeit der Maßnahme festgestellt werden könnte (BVerfGE 39, 210, 230; ebenso Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, aaO). Liegen der gesetzlichen Regelung prognostische Entscheidungen zugrunde, kann die Eignung nicht nach der tatsächlichen späteren Entwicklung, sondern lediglich danach beurteilt werden, ob der Gesetzgeber aus seiner Sicht davon ausgehen durfte, dass die Maßnahme zur Erreichung des gesetzten Ziels geeignet, ob seine Prognose also sachgerecht und vertretbar war. Erweist sich eine Prognose nachträglich als unrichtig, stellt dies jedenfalls die ursprüngliche Eignung des Gesetzes nicht infrage (vgl. BVerfGE 113, 167, 234 mwN). Die Eignung setzt also nicht voraus, dass es zweifelsfreie empirische Nachweise der Wirkung oder Wirksamkeit der Maßnahmen gibt (vgl. BVerfGE 156, 63 Rn. 264). Allerdings kann eine zunächst verfassungskonforme Regelung später mit Wirkung für die Zukunft verfassungswidrig werden, wenn ursprüngliche Annahmen des Gesetzgebers nicht mehr tragen (vgl. BVerfGE 143, 216 Rn. 71 mwN; 159, 223 Rn. 186).

41 (β) Gemessen hieran besteht an der Geeignetheit der vom Gesetzgeber mit der Verlängerung der Geltung der Vorschriften der §§ 556d ff. BGB gewählten Maßnahme zur Erreichung des angestrebten Ziels, einem überdurchschnittlich starken Anstieg der Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen auf angespannten Wohnungsmärkten entgegenzuwirken, kein Zweifel.

42 (αα) Der Gesetzgeber hat seine Entscheidung für eine Verlängerung der gesetzlichen Miethöhenregulierung auf der Grundlage der vom Bundesministe-

rium der Justiz und für Verbraucherschutz beim Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW Berlin) zum Zwecke der Evaluierung eingeholten (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 27; 19/15824, S. 9) Studie zur "Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)" vom 15. Dezember 2018 (nachfolgend DIW-Studie) getroffen. Diese Studie ist unter Auswertung verschiedener empirischer Untersuchungen sowie eigener Analysen zu der Einschätzung gelangt, dass sich mit der Einführung der sogenannten Mietpreisbremse im Jahr 2015 die Dynamik der Mietentwicklung in den regulierten Märkten - hinsichtlich des Wirkungsgrads mit Unterschieden zwischen einzelnen Teilmärkten - verlangsamt hat und dies ursächlich auf die Einführung der Mietpreisbremse zurückzuführen ist (vgl. DIW-Studie Zusammenfassung und S. 40; BT-Drucks. 19/15824, S. 1, 9). Im Ergebnis zeige sich, dass die Mietpreisbremse den intendierten Effekt einer Verlangsamung der Mietdynamik erreicht habe (DIW-Studie Zusammenfassung und S. 15).

43 (ßß) Der Eignung steht nicht entgegen, dass es - wie die DIW-Studie ausführt - mangels originärer Forschung zu der spezifisch in den §§ 556d ff. BGB getroffenen Ausgestaltung einer gesetzlichen Miethöhenregulierung derzeit keine verlässlichen Erkenntnisse zu den sozialen Effekten dieser Bestimmungen gibt, insbesondere dazu, ob sie zu erschwinglichem Wohnraum vor allem für untere Einkommensschichten und zur Stabilisierung beziehungsweise Verringerung des Abstands zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten führten (vgl. DIW-Studie S. 41).

44 Zwar kann sich die auf die Eignung bezogene Einschätzungsprärogative mit der Zeit auch dadurch verengen, dass der Gesetzgeber nicht hinreichend für einen Erkenntnisfortschritt Sorge trägt. Je länger eine unter Nutzung von Prognosespielräumen geschaffene Regelung in Kraft ist und sofern der Gesetzgeber fundiertere Erkenntnisse hätte erlangen können, umso weniger kann er sich auf

seine ursprünglichen, unsicheren Prognosen stützen (vgl. BVerfGE 152, 68 Rn. 134; 159, 223 Rn. 190).

- 45 Anhaltspunkte hierfür bestehen jedoch im Hinblick auf den nur kurzen Zeitraum seit dem Inkrafttreten der §§ 556d ff. BGB beziehungsweise dem Erlass der jeweiligen Landesverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB aF - erst recht unter Berücksichtigung der hieraus folgenden regional unterschiedlichen Regelungssituation - nicht. Internationale Erfahrungen mit (anderen) Formen einer Mietregulierung hat die Studie als mögliche Erkenntnisquelle in den Blick genommen, die hieraus gewonnenen Erkenntnisse wegen deren von den §§ 556d ff. BGB in wesentlichen Punkten abweichender Ausgestaltung jedoch als nicht übertragbar bewertet (vgl. DIW-Studie S. 41).
- 46 (γγ) Entgegen der von der Revision geteilten Ansicht des Berufungsgerichts ist die (abstrakte) Eignung der Vorschriften zur gesetzlichen Miethöhenregulierung zur Erreichung des mit ihnen angestrebten Zwecks - die Dämpfung des Anstiegs der Höhe der Wiedervermietungsmiete - auch nicht deshalb zu verneinen, weil die vom Berufungsgericht herangezogene Statistik der S. GmbH weiterhin ein Absinken der ohnehin niedrigen Leerstandsquote von Wohnungen in Berlin ausweist.
- 47 (ααα) Abgesehen davon, dass sich nach der vorgenannten Statistik das Absinken der Leerstandsquote zwischenzeitlich verlangsamt hat, erschließt sich nicht und wird von der Revision auch nicht aufgezeigt, weshalb die - vom Gesetzgeber als Indikator für das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts angesehen (vgl. BT-Drucks. 18/3250, S. 1 [zu § 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 BGB]) - Leerstandsquote einen Anhaltspunkt für die Untauglichkeit der gesetzlichen Miethöhenregulierung zur Dämpfung des Anstiegs der Höhe der Wiedervermietungsmiete geben können sollte.

48 (βββ) Dass sich der - damit vom Berufungsgericht wohl in den Blick genommene - Wohnungsmangel auf angespannten Wohnungsmärkten dauerhaft nur durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums bekämpfen lässt (vgl. zu diesem Gesichtspunkt auch BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 106), ist dem Gesetzgeber - wie sich aus den Gesetzesmaterialien ergibt - bei Erlass der Vorschriften über die Mietpreisbremse bewusst gewesen und mit der Ausnahmegesetzgebung des § 556f BGB auch bei der Ausgestaltung der gesetzlichen Regelung berücksichtigt worden.

49 Der Gesetzgeber hat die mit den Regelungen zur Miethöhenregulierung bezweckte Dämpfung des Anstiegs der Wiedervermietungsmiete ausweislich der Begründung zum Mietrechtsnovellierungsgesetz von vornherein (lediglich) als ein einzelnes Element einer umfassenderen Bau- und Wohnungspolitik angesehen, mit der sozial unerwünschten Preisentwicklungen auf angespannten Wohnungsmärkten begegnet werden kann. Sie soll als vorübergehende - zügig wirkende - Maßnahme sozialpolitische Nachteile abwehren, die in der Zeit eintreten können, in der wohnungsmarktfördernde Maßnahmen - wie die Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus, die Verfügbarmachung von Bauland durch eine aktivere kommunale Liegenschaftspolitik, die Unterstützung privater Wohnungsbautätigkeit, die Schaffung generationen- und altersgerechten Wohnraums sowie die Förderung energieeffizienten Bauens und Sanierens (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 15; zu weiteren Vorschlägen siehe Decker, ZfBR 2024, 193 ff., 288 ff.; Kühling, NZM 2020, 521, 531) - noch keine ausreichende Wirkung entfalten (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 16 f.; siehe auch BT-Drucks. 19/4367, S. 17 [Antwort der Bundesregierung auf die kleine Anfrage zu "3 Jahre Mietpreisbremse"]; 19/15824, S. 10; 19/17156, S. 4 f. [Bericht über Beratung im Rechtsausschuss zum Verlängerungsgesetz]). Dass eine gesetzliche Miethöhenregulierung zur Erreichung dieses auch mit dem Verlängerungsgesetz verfolgten Ziels beitragen und die Mieter bei den Kosten für ihre Mietwohnungen entlasten kann

(vgl. BT-Drucks. 19/15824, S. 3, 11), wird nicht durch den in der DIW-Studie angesprochenen Umstand (vgl. aaO, S. 42) in Frage gestellt, dass der Zeitraum zwischen dem Erlass des Mietrechtsnovellierungsgesetzes am 21. April 2015 und der Verabschiedung des Verlängerungsgesetzes vom 19. März 2020 offenbar noch nicht in ausreichendem Maße für solche - ohnehin erst mittel- und langfristig entspannend auf die betreffenden Wohnungsmärkte wirkenden - wohnungsmarktfördernden Maßnahmen genutzt wurde.

50           Der Gesetzgeber konnte bei Erlass des Verlängerungsgesetzes auf der Grundlage der Erkenntnisse aus der DIW-Studie davon ausgehen, dass der Anreiz für Investitionen in den Wohnungsneubau - wie von ihm mit der gänzlichen Herausnahme von nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzten und vermieteten Wohnungen aus dem Anwendungsbereich der Regelung (vgl. § 556f Satz 1 BGB) auch beabsichtigt - durch die Vorschriften der §§ 556d ff. BGB nicht beeinträchtigt wird (vgl. BT-Drucks. 19/15824, S. 9).

51           Denn nach der DIW-Studie ergeben die empirischen Analysen deutlich einen Anstieg der Rentabilität von Neubauinvestitionen mit der Einführung der gesetzlichen Miethöhenregulierung, was sich an höheren Mieterträgen für die von ihr ausgenommenen Neubauwohnungen, an höheren Preisen für Neubauwohnungen und Bauland, an einer Zunahme von Abrissen älterer kleiner Wohngebäude für die Wiederbebauung sowie an höheren Genehmigungszahlen von Neubauten zeigt (vgl. DIW-Studie S. 28 f., 40). Dies deutet nach der Bewertung in der DIW-Studie darauf hin, dass die Ausnahmeregelung des § 556f Satz 1 BGB ihre gewünschte Wirkung entfalten konnte und - jedenfalls im Betrachtungszeitraum - zu einer Ausweitung der Bautätigkeit in den betroffenen Gemeinden geführt hat (vgl. DIW-Studie S. 29).

52           Ob die überdies für den Fall einer umfassenden Modernisierung vorgesehene Ausnahme gemäß § 556f Satz 2 BGB einen Anreiz zur Vornahme größerer

Investitionen in Bestandswohnungen setzen und damit Einfluss auf den Modernisierungs- und Instandhaltungszyklus nehmen kann, lässt sich nach der DIW-Studie derzeit mangels hinreichender empirischer Daten nicht abschließend beurteilen, wird von der Studie aber in der Tendenz angenommen (vgl. DIW-Studie S. 30 f.). Jedenfalls ist der Gesetzgeber auf der Grundlage dieser Studie vertretbar davon ausgegangen, dass es belastbare Hinweise für eine reduzierte Instandhaltungstätigkeit oder eine geringere Wohnqualität von Mietwohnungen als Folge der gesetzlichen Miethöhenregulierung nicht gibt (vgl. BT-Drucks. 19/15824, S. 9).

53 (ccc) Die gesetzliche Regulierung der Wiedervermietungshöhe ist zur Erreichung des angestrebten Ziels auch (weiterhin) erforderlich.

54 (α) Eine Maßnahme ist erforderlich, wenn der Gesetzgeber nicht ein anderes, gleich wirksames, aber das Grundrecht nicht oder doch weniger fühlbar einschränkendes Mittel hätte wählen können (BVerfGE 30, 292, 316; 39, 210, 230; 63, 88, 115; 67, 157, 176; siehe auch BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 66). Ebenso wie bei der Frage der Geeignetheit steht ihm auch bei der Einschätzung der Erforderlichkeit des Regelungsvorhabens ein (weiter) Beurteilungs- und Prognosespielraum zu (BVerfGE 102, 197, 218; 110, 141, 157; 115, 276, 309; 116, 202, 225; 159, 223 Rn. 204 mwN; Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246 Rn. 43). Die Erforderlichkeit einer gesetzlichen Regelung kann grundsätzlich nur dann von Verfassungs wegen verneint werden, wenn sich eindeutig feststellen lässt, dass für die Erreichung des verfolgten Zwecks andere, weniger einschneidende Mittel zur Verfügung stehen (BVerfGE 116, 202, 225; 149, 86 Rn. 94; jeweils mwN). Es muss also nach den dem Gesetzgeber bekannten Tatsachen und im Hinblick auf die bisher gemachten Erfahrungen eindeutig feststellbar sein, dass der als Alternative in Betracht kommende



Eingriff geringerer Intensität den angestrebten Zweck sachlich gleichwertig erreicht (vgl. BVerfGE 102, 197, 218; 105, 17, 36; 115, 276, 309; BVerfG, ZOV 2013, 115, 117; Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, aaO).

55           (β) Gemessen daran hat der Gesetzgeber mit der Verlängerung der Vorschriften zur Begrenzung der Wiedervermietungshöhe die Grenzen der Erforderlichkeit nicht überschritten.

56           (αα) Der Gesetzgeber ist bei Erlass des Verlängerungsgesetzes aufgrund verschiedener von ihm herangezogener Untersuchungen einschließlich der DIW-Studie (vgl. die Zitate bei BT-Drucks. 19/4672, S. 11 [zum Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes]; 19/15824, S. 9 [zum Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, dort unter Verweis unter anderem auf die DIW-Studie S. 42]; siehe auch die Datenerhebungen in BT-Drucks. 19/4367, S. 6 ff. [Antwort der Bundesregierung auf eine kleine Anfrage zu "Drei Jahre Mietpreisbremse"]; 19/14245, S. 10 [zum Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete]) zu der Einschätzung gelangt, dass die für die Einführung der gesetzlichen Miethöhenregulierung mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz maßgebliche Ausgangslage im Wesentlichen fortbesteht (vgl. BT-Drucks. 19/4672, S. 11; 19/15824, S. 1, 9) und sich die angespannte Lage in vielen Gebieten bislang noch nicht (ausreichend) deutlich gebessert hat (BT-Drucks. 19/15824, S. 16). Die in der Begründung zum Regierungsentwurf des Verlängerungsgesetzes enthaltene Gegenüberstellung der aktuellen Angebotsmieten in ausgewählten deutschen Städten mit den jeweiligen Vergleichsmieten nach dem Mietspiegelindex 2018 weist - bei weiterhin steigenden Wiedervermietungsmieten - eine fortbestehende Abweichung der aktuell geforderten Wiedervermietungsmieten von den Mieten in Bestandsmietverträgen aus, die bis zu 66 % beträgt (BT-Drucks. 19/15824, S. 9 f.).

- 57 (ββ) Es ist kein anderes gleichwertiges, zweifelsfrei - auch kurzfristig - vergleichbar wirksames (milderes) gesetzgeberisches Mittel ersichtlich, mit dem die vom Gesetzgeber bis zum Wirksamwerden der oben bereits aufgeführten, regelmäßig erst mittel- bis langfristig wirkenden wohnungsmarktpolitischen Maßnahmen weiterhin angestrebte rasche Verlangsamung des Anstiegs der Wiedervermietungsmieten bei Bestandswohnungen erreicht werden könnte (vgl. BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 67 [zu §§ 556d ff. BGB aF]).
- 58 Im Gesetzgebungsverfahren wurden verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten erörtert. Das Auslaufen der gesetzlichen Miethöhenregulierung infolge der ursprünglich vorgesehenen - sich nunmehr als zu kurz erweisenden - Befristung der Regelungen ohne Verlängerungsmöglichkeit schied nach der Vorstellung des Gesetzgebers als milderes Mittel aus (vgl. BT-Drucks. 19/15824, S. 1, 10, 12). Eine unbefristete Weitergeltung der Vorschriften hat der Gesetzgeber im Hinblick darauf als nicht vermittelbar angesehen, dass die gesetzliche Miethöhenregulierung ursprünglich nur als zeitlich begrenzte, die anderen - erst mittel- bis langfristig wirkenden - Instrumentarien nur begleitende Maßnahme eingeführt worden war (vgl. BT-Drucks. 19/15824, S. 10; siehe hierzu auch DIW-Studie S. 45 f.). Von stärker regulierenden Eingriffen in die Preisbildung - wie etwa einer Absenkung der höchstzulässigen Miete, einer Streichung der gesetzlichen Ausnahmen für höhere Vormieten, Neubauten und Modernisierungen, einer Abschaffung der Rügepflicht oder einer räumlichen Ausweitung der Vorschriften auf das gesamte Bundesgebiet (vgl. die entsprechenden Forderungen im Antrag BT-Drucks. 19/15122, S. 2 f.; BT-Drucks. 19/17156, S. 4 f. [Beratungsergebnisse Rechtsausschuss]; siehe auch BR-Drucks. 519/1/19, S. 3 f.) - hat er entsprechend der Empfehlung der DIW-Studie (aaO, S. 42-46) wegen der hiervon möglicherweise ausgehenden negativen Folgen auf den Wohnungsmarkt abgesehen.

59           Unter diesen Umständen musste der Gesetzgeber im Rahmen seines  
Prognose- und Beurteilungsspielraums keine andere als die von ihm gewählte  
Maßnahme ergreifen.

60           (ddd) Die mit der Änderung der Ermächtigungsnorm des § 556d Abs. 2  
BGB ermöglichte Verlängerung der gesetzlichen Miethöhenregulierung bis längs-  
tens zum 31. Dezember 2025 stellt auch eine im Verhältnis zu dem angestrebten  
Zweck angemessene Maßnahme dar (so auch BeckOGK-BGB/Fleindl, Stand:  
1. Oktober 2024, § 556d Rn. 11). Es ist nicht ersichtlich, dass der Gesetzgeber  
hierbei die schutzwürdigen Interessen der Wohnungseigentümer und die Be-  
lange des Gemeinwohls nicht in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewo-  
genes Verhältnis gebracht hätte.

61           (α) Die Angemessenheit und damit die Verhältnismäßigkeit im engeren  
Sinne erfordern, dass der mit der Maßnahme verfolgte Zweck und die zu erwar-  
tende Zweckerreichung nicht außer Verhältnis zu der Schwere des Eingriffs ste-  
hen (vgl. BVerfGE 155, 119 Rn. 128; 159, 223 Rn. 216). Es ist Aufgabe des Ge-  
setzgebers, in einer Abwägung Reichweite und Gewicht des Eingriffs in Grund-  
rechte einerseits der Bedeutung der Regelung für die Erreichung legitimer Ziele  
andererseits gegenüberzustellen (vgl. BVerfGE 156, 11 Rn. 95; 159, 223  
Rn. 216).

62           Bei der Abwägung der betroffenen Belange, insbesondere des Eigentums  
als Sicherung der Freiheit des Einzelnen im persönlichen Bereich einerseits und  
des Eigentums in seinem sozialen Bezug sowie seiner sozialen Funktion ande-  
rerseits, verfügt der Gesetzgeber angesichts des Umstands, dass sich grund-  
rechtlich geschützte Positionen gegenüberstehen, über einen weiten Gestal-  
tungsspielraum. Dieser wird durch die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen  
Verhältnisse geprägt (vgl. BVerfGE 143, 246 Rn. 268; BVerfG, NZM 2019, 676  
Rn. 74; Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246

Rn. 35 f. mwN [zur Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung]). Insbesondere kann der Gesetzgeber die jeweiligen Verhältnisse und Umstände auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigen und dabei den unterschiedlich zu gewichtenden Interessen bei einer Miethöhenregulierung im Bereich von Bestandsmieten einerseits und Wiedervermietungsflächen andererseits Rechnung tragen (BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 74; Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, aaO Rn. 36 mwN).

63 Die Regelung muss die Grenze der Zumutbarkeit wahren und darf die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer nicht übermäßig belasten (vgl. BVerfGE 149, 86 Rn. 95; BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 68). Auch bei Schaffung privatrechtlicher Vorschriften muss der Gesetzgeber den betroffenen Interessen der Beteiligten so weit wie möglich Geltung verschaffen (vgl. BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 68 mwN). Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts bedeutet dies für die Ausgestaltung zwingender mietrechtlicher Vorschriften, dass der Gesetzgeber bei solchen Regelungen sowohl die Belange des Mieters als auch die des Vermieters in gleicher Weise berücksichtigen muss. Diese müssen zwar nicht zu jeder Zeit und in jedem Zusammenhang dasselbe Gewicht haben. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung steht aber mit den verfassungsrechtlichen Vorstellungen eines sozialgebundenen Privateigentums nicht in Einklang (vgl. BVerfGE 37, 132, 141; 71, 230, 247; BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 69). Die von Art. 14 Abs. 1 GG gezogenen Grenzen wären jedenfalls dann überschritten, wenn die Miethöhenregulierung auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führte (vgl. BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 69 mwN).

64 (β) Die Grenzen dieses Gestaltungsspielraums hat der Gesetzgeber mit seiner Entscheidung, die Geltung der Vorschriften zur Miethöhenregulierung bei der Wiedervermietung zur Flankierung wohnungsmarktfördernder Maßnahmen für einen weiteren - überschaubaren - Zeitraum zu verlängern (vgl. BT-

Drucks. 19/15824, S. 12), nicht überschritten. Das vom Gesetzgeber mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz gewählte und im Rahmen der Verlängerung beibehaltene Regelungskonzept der §§ 556d ff. BGB trägt (weiterhin und auch in der modifizierten Gestalt) unter Wahrung der mit der Miethöhenregulierung verfolgten Ziele zugleich den Interessen der Vermieter hinreichend Rechnung.

65           (αα) Die in § 556d Abs. 1 BGB vorgesehene Anknüpfung der gesetzlichen Miethöhenregulierung an die ortsübliche Vergleichsmiete soll die Marktbezogenheit der regulierten Miethöhe und damit die Wirtschaftlichkeit der Vermietung sicherstellen (vgl. BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 83, 96-99 mwN). Diesen Marktbezug stellt auch die Verlängerung des Geltungsbereichs der Vorschriften nicht in Frage.

66           (ααα) Zwar beschränkt eine an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientierte Mietobergrenze - wie das Bundesverfassungsgericht für die §§ 556d ff. BGB in der Fassung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes ausgeführt hat (vgl. NZM 2019, 676 Rn. 84 mwN) - mit fortschreitender Geltungsdauer den Vermieter bei der Wiedervermietung in zunehmendem Maße in der wirtschaftlichen Verwertung seines Eigentums.

67           Denn die - von § 556d Abs. 1 BGB in Bezug genommene - ortsübliche Vergleichsmiete ist (ohnehin) eine lediglich am Markt orientierte, durch die gesetzlichen Bestimmungen angepasste Durchschnittsmiete (vgl. BVerfG, aaO; siehe auch Senatsurteile vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, NZM 2005, 498 unter II 2 c aa; vom 24. April 2019 - VIII ZR 62/18, NZM 2019, 469 Rn. 29, 40-42, 50, 61), in deren Ermittlung gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB neben den bei Vertragsschluss aktuellen Mieten auch Mieten der vergangenen vier - durch das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2911) verlängert auf sechs - Jahre

sowie zudem aufgrund der gesetzlichen Höchstgrenze für Mieterhöhungen gemäß § 558 Abs. 3 BGB gekappte Mieterhöhungen einfließen.

68           Zudem werden bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete infolge der Anwendung von § 556d Abs. 1 BGB in Gebieten mit einer Miethöhenregulierung zunehmend Mieten berücksichtigt, die sich nicht an der am (unregulierten) Markt bei einer Neuvermietung erzielbaren Höhe orientieren, sondern unter Berücksichtigung der gesetzlichen Mietobergrenze - und damit preislich gedämpft - vereinbart wurden (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 21; BVerfG, aaO mwN). Infolge der Verlängerung der gesetzlichen Miethöhenregulierung nunmehr bis (maximal) zum 31. Dezember 2025 kann es, zudem bei Berücksichtigung der vorgenannten zwischenzeitlichen Ausweitung des Betrachtungszeitraums gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB und der damit verbundenen längeren Berücksichtigung von zurückliegenden Mietvertragsabschlüssen und Mieterhöhungen, dazu kommen, dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete stärker als bisher von der am unregulierten Markt erzielbaren Miete entfernt (vgl. hierzu BVerfG, aaO [für §§ 556d ff. BGB aF]; BT-Drucks. 19/14245, S. 18 ff. [zur Auswirkung der Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete]).

69           (βββ) Jedoch kann - ausgehend von den Verhältnissen bei Erlass des Verlängerungsgesetzes (vgl. hierzu BVerfGE 71, 230, 250 mwN) - nicht festgestellt werden, dass die vom Vermieter nach den §§ 556d ff. BGB erzielbare Wiedervermietungsrente - bislang beziehungsweise in der Zeit bis zum Ablauf der in § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB genannten Höchstfrist für die Geltung einer Landesverordnung (31. Dezember 2025) - einen hinreichenden Marktbezug nicht mehr aufwies (vgl. BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 97; Schuldt, Mietpreisbremse, 2017, S. 219 ff.; Gustorff, Mietpreisbremse und Bestellerprinzip, 2021, S. 297 ff.).

- 70           Wegen des in § 556d Abs. 1 BGB bei der Bestimmung der Mietobergrenze vorgesehenen zehnpromzentigen Zuschlags bleiben auch in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt weiterhin (moderate) Steigerungen der Miete bei der Wiedervermietung möglich.
- 71           Im Fall einer Staffelmietvereinbarung kann der Vermieter den vorgenannten Zuschlag nicht nur beim Neuabschluss des Mietvertrags selbst, sondern gemäß § 557a Abs. 4 Satz 1, 2 BGB auch noch zu späteren Zeitpunkten realisieren. Im Fall einer Indexmietvereinbarung kann der Vermieter die Miete an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten koppeln, ohne dass diese späteren Steigerungen der Miete ihrerseits den Begrenzungen der Miethöhenregulierung unterliegen (vgl. § 557b Abs. 4 BGB).
- 72           Für nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzte und vermietete sowie für erstmals nach einer umfassenden Modernisierung vermietete Wohnungen, bei denen sich die Baukostenentwicklung der letzten Jahre in erster Linie auswirken wird, kann der Vermieter die Miete bei Abschluss des Mietvertrags gemäß § 556f BGB frei von der Miethöhenbegrenzung nach § 556d Abs. 1 BGB vereinbaren.
- 73           Für Modernisierungen, die sich nicht oder nicht in vollem Umfang durch bereits durchgeführte Modernisierungserhöhungen in der Vormiete nach § 556e Abs. 1 BGB (oder bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für das modernisierte Objekt nach § 556d Abs. 1, § 558 Abs. 2 BGB) niedergeschlagen haben, ermöglicht die Vorschrift des § 556e Abs. 2 BGB einen Zuschlag auf die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Obergrenze (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 30).
- 74           Damit fließen sowohl die nach § 556d Abs. 1 BGB begrenzten als auch die nach den Ausnahmegvorschriften der §§ 556e, 556f BGB zulässigen - regelmäßig höheren - Wiedervermietungsmieten in die ortsübliche Vergleichsmiete ein (vgl. BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 86; Schuldt, aaO S. 222; Gustorff, aaO S. 298-300).

- 75 Vor diesem Hintergrund fehlt es für die Annahme, dass durch die Vorschriften zur Miethöhenregulierung gedämpfte Wiedervermietungsmieten die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete im Zeitpunkt des Erlasses des Verlängerungsgesetzes bereits maßgeblich zu Lasten des Vermieters beeinflusst hätten, an einer verlässlichen Grundlage.
- 76 (ββ) Zudem sind auch die weiteren vom Gesetzgeber zur Herbeiführung eines verfassungsgemäßen Ausgleichs getroffenen Regelungen zu berücksichtigen, welche die Intensität des mit der Miethöhenregulierung verbundenen Eingriffs mindern sollen (vgl. BVerfGE 159, 223 Rn. 225, 233).
- 77 So ist der Anwendungsbereich der Vorschriften zur Schonung des Vermieter Eigentums auf (diejenigen) Gemeinden oder Gemeindeteile beschränkt geblieben, in denen die Belange der Mietinteressenten des besonderen Schutzes durch eine gesetzliche Miethöhenregulierung bedürfen (vgl. hierzu bereits BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 80 f.). Insoweit hat sich der Gesetzgeber bewusst gegen die im Gesetzgebungsverfahren zur Erreichung einer stärkeren Wirkung der Mietpreisbremse vorgeschlagene Ausweitung der Miethöhenregulierung auf das gesamte Bundesgebiet (vgl. BT-Drucks. 19/17156, S. 5) entschieden und an der dem § 556d Abs. 2 BGB aF zugrundeliegenden Wertung festgehalten, dass die zum Verordnungserlass berufene Landesregierung angesichts der Heterogenität der lokalen Mietwohnungsmärkte die Erforderlichkeit einer Miethöhenregulierung vor Ort regelmäßig am besten beurteilen kann (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 28; siehe hierzu BVerfG, aaO Rn. 78).
- 78 Indem die Ermächtigungsnorm des § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB nunmehr auch die wiederholte Gebietsbestimmung (mit einer klaren gesetzlichen Höchstfrist von fünf Jahren) erlaubt, ermöglicht sie dem Ordnungsgeber zugleich eine (noch) flexiblere Reaktion auf die jeweiligen spezifischen Gegebenheiten und Umstände vor Ort und stellt damit sicher, dass die Anwendung der Vorschriften



zur Begrenzung der Wiedervermietungshöhe nicht über das für die Zielerreichung jeweils gebotene Maß hinausgeht. Dabei haben sich die in § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB aufgestellten und ebenfalls unverändert beibehaltenen Anforderungen an die Verordnungsbegründung, auch im Hinblick auf die vom Senat zu deren öffentlichen Bekanntmachung entwickelten Grundsätze (vgl. grundlegend Senatsurteile vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18, BGHZ 223, 30 Rn. 14, 18 ff.; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 83 ff.; vgl. zuletzt Senatsurteil vom 5. Juli 2023 - VIII ZR 94/21, NZM 2023, 758 Rn. 18 ff.; Senatsbeschluss vom 19. März 2024 - VIII ZR 96/23, WuM 2024, 465 Rn. 20 ff.), als geeignet erwiesen, den Verordnungsgeber jeweils zu einer sorgfältigen Prüfung der Erlassvoraussetzungen anzuhalten (vgl. hierzu BVerfG, aaO Rn. 78). Im Zusammenspiel beider Elemente gewährleistet diese Ausgestaltung der Ermächtigungsgrundlage des § 556d Abs. 2 BGB eine kontinuierliche - engmaschige - Evaluation der Situation auf dem jeweiligen angespannten Wohnungsmarkt durch den Verordnungsgeber und damit eine bessere Anpassung der Regelungssituation an die jeweiligen Gegebenheiten vor Ort.

79

Die vom Gesetzgeber mit dem Mietrechtsanpassungs- und dem Verlängerungsgesetz vorgenommenen Änderungen - die Einführung einer vorvertraglichen Auskunftspflicht des Vermieters gemäß § 556g Abs. 1a BGB sowie die Modifizierung der Anforderungen an die Rüge des Mieters und der Rechtsfolgen einer solchen Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB - beschränken sich auf eine (be-  
hutsame) Behebung der nachfolgend zum Inkrafttreten des Mietrechtsnovellierungsgesetzes festgestellten Defizite bei der (umfassenden) Anwendung und Einhaltung der Vorschriften zur gesetzlichen Miethöhenregulierung sowie bei der Durchsetzung der diesbezüglichen Rechte der Mieter (vgl. DIW-Studie S. 43 f.; BT-Drucks. 19/4672, S. 1, 11-13; 19/15824, S. 1, 11, 16 f.). Sie wurden entsprechend den Handlungsempfehlungen der DIW-Studie auf die für die Zielerreichung unerlässlichen Korrekturen beschränkt.

80 Die Vorschrift des § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB bestimmt einheitlich für das gesamte Bundesgebiet das Außerkrafttreten der jeweiligen landesrechtlichen Verordnung und enthält damit eine feststehende, für beide Mietparteien sicher bestimmbare Begrenzung des Anwendungsbereichs der gesetzlichen Miethöhenregulierung als nur vorübergehender Maßnahme (vgl. auch BT-Drucks. 19/15824, S. 16). Aufgrund dieser Befristung werden - ebenso wie durch den auch weiterhin vorgesehenen zehnprozentigen Aufschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 556d Abs. 1 BGB) und die in §§ 556e, 556f BGB enthaltenen Durchbrechungen und Ausnahmen - nicht allein die Eingriffswirkungen der Miethöhenregulierung abgemildert (hierzu bereits BVerfG, aaO Rn. 85 f.). Anders als bei unbefristeten Regelungen ist der Gesetzgeber zudem auch im Falle (weiterhin) ausbleibender entspannender Wirkungen von wohnungsmarktfördernden Maßnahmen gefordert, die Eignung, Erforderlichkeit und Zumutbarkeit einer (weiteren) gesetzlichen Miethöhenregulierung neu zu überdenken und die diesbezügliche Entscheidung hinreichend zu begründen (vgl. hierzu DIW-Studie S. 46).

81 (γγ) Der Senat vermag vor diesem Hintergrund - auch in Ansehung des seit der Einführung der Miethöhenregulierung durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz im Jahr 2015 zu verzeichnenden Anstiegs der Inflationsrate in Deutschland, dem der Vermieter durch die Vereinbarung einer Indexmiete gemäß § 557b BGB hätte begegnen können, sowie der Baukostenentwicklung (vgl. Decker, ZfBR 2024, 193, 195) - nicht festzustellen, dass die mit der Verlängerung der §§ 556d ff. BGB bis längstens zum 31. Dezember 2025 verbundene weitere Begrenzung der Wiedervermietungsmiete für den zur Vermietung bereiten Eigentümer zu einem Eingriff in dessen Eigentumssubstanz, insbesondere zu dauerhaften Verlusten, zum Wegfall jeder sinnvollen Nutzungsmöglichkeit oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache (vgl. hierzu BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 88

mwN; Schuldt, Mietpreisbremse, 2017, S. 219 ff.; Gustorff, Mietpreisbremse und Bestellerprinzip, 2021, S. 326 ff.) führt.

82 Dass sich die Vermietung von Wohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten für Vermieter in einem regulierten Wohnungsmietmarkt wirtschaftlich dauerhaft derart nachteilig entwickelt, ist aufgrund der - vom Gesetzgeber bei Erlass des Verlängerungsgesetzes in den Blick genommenen - wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch weiterhin nicht wahrscheinlich (siehe auch BT-Drucks. 19/14245, S. 25). Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG indes wird nicht schon dadurch in Frage gestellt, dass der Eigentümer nicht die höchstmögliche Rendite aus dem Eigentumsobjekt oder nicht die Marktmiete ohne jede Verzögerung und in voller Höhe erzielen kann (BVerfGE 71, 230, 250, 253; BVerfG, NJW 1992, 1377 f.; Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246 Rn. 46 mwN [zur Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung]).

83 (eee) Soweit sich infolge des Verlängerungsgesetzes die Zulässigkeit der vereinbarten Miethöhe auch nachfolgend zu dem Zeitpunkt, zu welchem die jeweilige Landesverordnung aufgrund der zeitlichen Vorgaben des § 556d Abs. 2 BGB aF ausgelaufen wäre, (erneut) nach den Vorschriften zur Miethöhenregulierung bestimmt, wahrt dies sowohl bezogen auf Neuabschlüsse von Mietverträgen als auch im Hinblick auf die Wirksamkeit von - wie hier - bereits zuvor vereinbarten (künftigen) Mietstaffeln die Grenze der Zumutbarkeit und begegnet auch im Hinblick auf die Grundsätze der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes keinen verfassungsrechtlichen Bedenken.

84 (α) Zwar wären nach der ursprünglichen Fassung des § 556d Abs. 2 BGB (aF) die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe bei der Wiedervermietung überwiegend im Verlauf des Jahres 2020 außer Kraft getreten. Da die Ermächtigungsnorm des § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB aF nur zum einmaligen Erlass einer

Landesverordnung für höchstens fünf Jahre ermächtigte, hätten - ohne Änderung durch das Verlängerungsgesetz vom 19. März 2020 - nach dem Auslaufen einer auf dieser Grundlage erlassenen Verordnung die nachfolgend neu vereinbarten Wiedervermietungsrenten beziehungsweise die dann erstmals fälligen Mieten einer neuen Mietstaffel (vgl. hierzu Art. 229 § 35 Abs. 2 EGBGB, § 557a Abs. 4 BGB) nicht mehr der Begrenzung durch die Vorschriften der §§ 556d ff. BGB unterliegen.

85           (β) Soweit der Gesetzgeber damit für den Neuabschluss von Verträgen zum Zwecke der Wiedervermietung die Rechtslage für künftige Sachverhalte geändert hat, ist ein schutzwürdiger Vertrauenstatbestand, auf den sich die Vermieter von Wohnungen in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt als Adressaten der Regelung berufen könnten, nicht gegeben.

86           Das Rechtsstaatsprinzip und die Grundrechte begrenzen die Befugnis des Gesetzgebers, Rechtsänderungen vorzunehmen, die an Sachverhalte der Vergangenheit anknüpfen; deshalb bedarf es einer besonderen Rechtfertigung, wenn der Gesetzgeber die Rechtsfolgen eines der Vergangenheit zugehörigen Verhaltens nachträglich belastend ändert (siehe hierzu nachfolgend unter γ). Hingegen ist die schlichte Erwartung des Bürgers, das geltende Recht werde unverändert fortbestehen, verfassungsrechtlich nicht geschützt (vgl. BVerfGE 38, 61, 83; 68, 193, 221 f.; 109, 133, 180 f. mwN; Maurer in Isensee/Kirchhof, Handbuch des Staatsrechts, 3. Aufl., § 79 Rn. 75 f. mwN). Änderungen des Rechts für Sachverhalte der Zukunft kann der Gesetzgeber grundsätzlich ohne Beschränkungen aus dem rechtsstaatlichen Grundsatz des Vertrauensschutzes vornehmen (Grzeszick in Dürig/Herzog/Scholz, Grundgesetz-Kommentar, Stand: Januar 2022, Art. 20 Rn. 71).

87           Einen besonderen Vertrauenstatbestand (vgl. hierzu BVerfGE 102, 68, 97 f. [für den Fall einer aus Vertrauensschutzgründen erlassenen befristeten

Übergangsvorschrift]; siehe auch Grzeszick in Dürig/Herzog/Scholz, aaO; Maurer in Isensee/Kirchhof, aaO Rn. 77 ff.; jeweils mwN) zugunsten von zur Wiedervermietung von Wohnungen bereiten Vermietern hat der Gesetzgeber mit der in § 556d Abs. 2 BGB aF enthaltenen (ursprünglichen) Befristung nicht geschaffen. Bereits im Gesetzgebungsverfahren zum Mietrechtsnovellierungsgesetz hat er eine Evaluierung der Geeignetheit und der Folgen der neuen Vorschriften angekündigt (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 27), was eine etwaige Verlängerung ihrer Geltung - gegebenenfalls nach inhaltlicher Anpassung - gerade nicht ausschloss. Hinzu kommt, dass Vermieter ganz allgemein auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen müssen und nicht ohne weiteres auf das unveränderte Fortbestehen einer ihnen derzeit günstigen Rechtslage vertrauen können (vgl. BVerfGE 71, 230, 252; BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 76; Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246 Rn. 57). Das gilt umso mehr dann, wenn - wie hier - die gesetzlichen Regelungen Gegenstand einer kontroversen öffentlichen Diskussion und weitergehender politischer Forderungen sind.

88 (γ) Bei bereits vor Erlass des Verlängerungsgesetzes abgeschlossenen Staffelmietverträgen kommt der Verlängerung der Geltung der §§ 556d ff. BGB - bezogen auf die künftig erstmals fälligen Mieten einer neuen Mietstaffel (vgl. § 557a Abs. 4 BGB) - (zudem) eine unechte Rückwirkung zu. Eine solche liegt vor, soweit belastende Rechtsfolgen einer Norm erst nach ihrer Verkündung eintreten, tatbestandlich aber von einem bereits ins Werk gesetzten Sachverhalt ausgelöst werden ("tatbestandliche Rückanknüpfung"; vgl. nur BVerfGE 97, 67, 79; 105, 17, 36 f.; 127, 1, 17; 165, 103 Rn. 99).

89 (αα) Eine unechte Rückwirkung ist nicht grundsätzlich unzulässig (vgl. BVerfGE 127, 1, 17; 131, 20, 39; 148, 217 Rn. 136; 157, 177 Rn. 53; 165, 103 Rn. 100). Denn die Gewährung vollständigen Schutzes zugunsten des Fortbestehens der bisherigen Rechtslage würde den dem Gemeinwohl verpflichteten

Gesetzgeber in wichtigen Bereichen lähmen und den Konflikt zwischen der Verlässlichkeit der Rechtsordnung und der Notwendigkeit ihrer Änderung im Hinblick auf einen Wandel der Lebensverhältnisse in nicht mehr vertretbarer Weise zulasten der Anpassungsfähigkeit der Rechtsordnung lösen (vgl. BVerfGE 157, 177 Rn. 53; 165, 103 Rn. 100).

90            Der Gesetzgeber muss aber, soweit er für künftige Rechtsfolgen an bereits ins Werk gesetzte Sachverhalte anknüpft, dem verfassungsrechtlich gebotenen Vertrauensschutz in hinreichendem Maß Rechnung tragen. Die Interessen der Allgemeinheit, die mit der Regelung verfolgt werden, und das Vertrauen des Einzelnen auf die Fortgeltung der Rechtslage sind abzuwägen (vgl. nur BVerfGE 148, 217 Rn. 139; 157, 177 Rn. 54; 165, 103 Rn. 101 mwN). Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit muss gewahrt sein. Eine unechte Rückwirkung ist mit den Grundsätzen grundrechtlichen und rechtsstaatlichen Vertrauensschutzes daher nur vereinbar, wenn sie zur Förderung des Gesetzeszwecks geeignet und erforderlich ist und wenn bei einer Gesamtabwägung zwischen dem Gewicht des enttäuschten Vertrauens und dem Gewicht und der Dringlichkeit der die Rechtsänderung rechtfertigenden Gründe die Grenze der Zumutbarkeit gewahrt bleibt (BVerfGE 127, 1, 18; 131, 20, 40; 157, 177 Rn. 54; 165, 103 Rn. 101 mwN).

91            Im Rahmen dieser Abwägung hängt das Gewicht des enttäuschten Vertrauens von dem Maß seiner Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit ab. Soweit nicht besondere Momente der Schutzwürdigkeit hinzutreten, genießt die bloß allgemeine Erwartung, das geltende Recht werde zukünftig unverändert fortbestehen, keinen besonderen verfassungsrechtlichen Schutz (BVerfGE 127, 1, 17; 131, 20, 39 f.; 132, 302 Rn. 45; 148, 217 Rn. 138; 155, 238 Rn. 125; 157, 177 Rn. 53; 165, 103 Rn. 103). Das Vertrauen in den Fortbestand des geltenden Rechts ist zudem nur in dem Maße schutzwürdig, in dem dieses eine geeignete Vertrauensgrundlage bildet (vgl. BVerfGE 126, 369, 393 f.; 165, 103 Rn. 104).

Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit des Vertrauens in die geltende Rechtslage werden herabgesetzt oder sogar zerstört, wenn sich eine Änderung der Rechtslage konkret abzeichnet und der Einzelne deshalb bei der Ausübung seiner grundrechtlich geschützten Handlungsfreiheit die mögliche Änderung berücksichtigen kann (vgl. BVerfGE 165, 103 Rn. 110).

92 (ββ) Nach diesem Maßstab begegnet die Verlängerung der Geltung der §§ 556d ff. BGB für bereits vereinbarte Staffelmieten auch im Hinblick auf die Grundsätze der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. Dem Vertrauen der Vermieter auf die - mit dem Ablauf der Geltungsdauer einer auf der Grundlage des § 556d Abs. 2 BGB aF erlassenen Landesverordnung gemäß Art. 229 § 35 Abs. 2 EGBGB bewirkte - Beendigung einer gesetzlichen Miethöhenregulierung für künftig fällige Mietstaffeln ist kein Vorrang einzuräumen.

93 (ααα) Vermieter von Wohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne der §§ 556d ff. BGB konnten nicht davon ausgehen, dass die mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 eingeführten Regelungen zur Begrenzung der Wiedervermietungshöhe mit dem Auslaufen der zeitlichen Geltungsdauer der Landesverordnung entfallen und damit künftig fällig werdende Mietstaffeln in bestehenden Mietverträgen (vgl. § 557a Abs. 4 BGB) einer Miethöhenregulierung nicht mehr unterliegen würden.

94 Zwar waren diese Vorschriften vom Gesetzgeber als lediglich "vorübergehende Maßnahme" gedacht (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 16) und die Länder allein für die Zeit bis zum 31. Dezember 2020 zu einem nur einmaligen Erlass einer Rechtsverordnung mit einer Höchstfrist von fünf Jahren ermächtigt (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 28 f.). Indessen hat der Gesetzgeber bereits im Gesetzgebungsverfahren bekundet, die Folgen der neuen Vorschriften zu evaluieren (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 27), was der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und

SPD vom 12. März 2018 für die 19. Legislaturperiode aufgegriffen hat. Danach sollte die Mietpreisbremse bis Ende 2018 auf ihre Geeignetheit und Wirksamkeit unter Berücksichtigung der praktischen Bedeutung und der Erkenntnisse aus der Rechtsprechung bewertet werden (Koalitionsvertrag S. 112 [Abschnitt IX. 2]; siehe auch BT-Drucks. 19/4367, S. 16 [Antwort der Bundesregierung auf die kleine Anfrage zu "Drei Jahre Mietpreisbremse"]). Zugleich wurde - ausgehend von der auf verschiedene Datenerhebungen gestützten allgemeinen Einschätzung, dass die Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe bei der Wiedervermietung in ihrer bisherigen Form noch nicht zu den erhofften Wirkungen geführt hätten - Bedarf für Änderungen und Ergänzungen dieser Vorschriften unter Beibehaltung des mit den §§ 556d ff. BGB verfolgten Regelungsziels gesehen (vgl. Koalitionsvertrag S. 112; Regierungsentwurf zum Mietrechtsanpassungsgesetz BT-Drucks. 19/4672, S. 1, 11 f., 14; DIW-Studie S. 42 ff.).

95           Hinzu kommt, dass Vermieter ganz allgemein auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen müssen und nicht ohne weiteres auf das unveränderte Fortbestehen einer ihnen derzeit günstigen Rechtslage vertrauen können (vgl. BVerfGE 71, 230, 252; BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 76; Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246 Rn. 57). Wie bereits ausgeführt, gilt dies umso mehr dann, wenn - wie hier - die gesetzlichen Regelungen Gegenstand einer kontroversen öffentlichen Diskussion und weitergehender politischer Forderungen sind.

96           (βββ) Die Eigentumsgarantie gebietet es zudem nicht, die einmal ausgestaltete Rechtsposition für alle Zukunft in ihrem Inhalt unangetastet zu lassen. Vielmehr kann der Gesetzgeber im Rahmen der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums einmal geschaffene Regelungen nachträglich verändern und fortentwickeln (vgl. BVerfGE 58, 300, 351; 143, 246 Rn. 269), auch wenn sich damit die Nutzungsmöglichkeiten bestehender Eigentumspositionen



verschlechtern. Die Abänderung kann durch schwerwiegende Gründe des öffentlichen Interesses unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein, wobei die für einen solchen Eingriff sprechenden Gründe so schwerwiegend sein müssen, dass sie Vorrang vor dem Vertrauen des Eigentümers auf den Fortbestand seiner Rechtsposition haben, die durch den Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG innewohnenden Bestandsschutz gesichert wird (vgl. BVerfGE 42, 263, 294 f.; 143, 246 Rn. 269; BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 75).

97 Bei dem Regelungsziel des Verlängerungsgesetzes, durch eine - noch weiter fortdauernde - Dämpfung des Preisanstiegs bei der Wiedervermietungs- miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt den Zugang der Bevölke- rung (einschließlich einkommensschwächerer Haushalte) zu bezahlbaren Miet- wohnungen in ihrem bisherigen Wohnviertel zu sichern und einer Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachge- fragten Wohnquartieren in Folge großer Mietsteigerungen bei Abschluss eines neuen Mietvertrags entgegenzuwirken (vgl. zum MietNovG Senatsurteile vom 19. August 2020 - VIII ZR 374/18, NZM 2020, 982 Rn. 18; vom 28. September 2022 - VIII ZR 300/21, NZM 2022, 954 Rn. 23; vom 19. Juli 2023 - VIII ZR 229/22, NZM 2023, 762 Rn. 24 f.; jeweils mwN), und dem damit zugleich verfolg- ten, über die Belange der jeweiligen Mieter hinausgehenden gesellschaftspoliti- schen Interesse an einer durchmischten Wohnbevölkerung in innerstädtischen Stadtvierteln (vgl. BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 72) handelt es sich um einen sol- chen schwerwiegenden Grund.

98 Dieser erfordert es - anders als die Revision meint - weiterhin, nicht nur die Neuabschlüsse von auf die Wiedervermietung gerichteten Verträgen, son- dern bei laufenden Staffelmietvereinbarungen auch die künftigen Mietstaffeln in die gesetzlichen Regelungen zur Miethöhenbegrenzung einzubeziehen. Der Ge- setzgeber der Mietrechtsnovelle hat die Bedeutung einer Einbeziehung von Staf- felmietvereinbarungen und damit das über § 556d Abs. 1 BGB hinausgehende

Abstellen auf dem Vertragsschluss nachfolgende Zeitpunkte - die Fälligkeit der jeweils ersten neuen Miethöhe (vgl. § 557a Abs. 4 Satz 1, 2 BGB) - für die Erreichung des gesetzlichen Regelungsziels hervorgehoben; hierdurch sollte eine Umgehung der Mietbegrenzung mittels der Vereinbarung von Staffelmieten unterbunden werden (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 16). Hieran hat sich nichts geändert. Wären die erst künftig fälligen Mietstaffeln keiner höhenmäßigen Begrenzung mehr unterworfen, bestünde ein der Zielsetzung der §§ 556d ff. BGB zuwiderlaufender Anreiz für Vermieter, die zunächst begrenzte Miethöhe ab diesem Zeitpunkt sprunghaft ansteigen zu lassen, um nunmehr die besonderen Erträge zu realisieren, die sich aus der spezifischen Situation eines angespannten Wohnungsmarkts ergeben (vgl. hierzu BT-Drucks. 18/3121, S. 18). Das Vertrauen der Wohnungseigentümer, mit der Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, wird durch die Eigentumsgarantie nicht geschützt, weil ein solches Interesse seinerseits vom grundrechtlich geschützten Eigentum nicht umfasst ist (BVerfGE 71, 230, 250; 91, 294, 310; 100, 226, 242 f.; BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 76; siehe auch Senatsurteil vom 19. August 2020 - VIII ZR 374/18, NZM 2020, 982 Rn. 23).

99 (c) Aus den vorstehend genannten Erwägungen verletzen die Vorschriften der §§ 556d ff. BGB in der mit Wirkung zum 1. April 2020 (verlängerten) Fassung auch Art. 2 Abs. 1 GG nicht und greifen zudem nicht gleichheitswidrig in das Vermietereigentum ein (Art. 3 Abs. 1 GG; vgl. BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 90 ff. [zu §§ 556d ff. BGB aF]).

100 (d) Die vorbezeichneten Bestimmungen greifen ferner nicht in die Berufsfreiheit gewerblicher Vermieter von Wohnimmobilien - wie hier der Beklagten - gemäß Art. 12 Abs. 1 GG ein. Da die Vorschriften die Miethöhe bei der Wiedervermietung unabhängig davon begrenzen, ob die Vermietung in Ausübung einer beruflichen Tätigkeit erfolgt oder nicht, beziehen sie sich weder unmittelbar auf die berufliche Tätigkeit als Vermieter von Wohnimmobilien noch haben sie eine

objektiv berufsregelnde Tendenz (vgl. Schuldt, Mietpreisbremse, 2017, S. 198 f.; Gustorff, Mietpreisbremse und Bestellerprinzip, 2021, S. 224 f.; siehe zu diesem Erfordernis BVerfGE 95, 267, 302; 97, 228, 253 f.; 113, 29, 48; 129, 208, 266 f.; 161, 1 Rn. 72, 74). Vielmehr sollen die gesetzlichen Regelungen einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern schaffen (vgl. BT-Drucks. 19/15824, S. 11; siehe auch BVerfGE 157, 223 Rn. 152, 172 [zum sog. "Berliner Mietendeckel"]). Es handelt sich um interessenausgleichende Normen des Privatrechts (vgl. hierzu BVerfGE 31, 255, 265; BVerfG, NZM 2012, 693 Rn. 25).

101 (3) Die auf der Grundlage von § 556d Abs. 2 BGB am 19. Mai 2020 erlassene Zweite Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ist von der gesetzlichen Ermächtigung gedeckt und steht auch im Übrigen mit höherrangigem Recht in Einklang.

102 (a) Die - in ihren wesentlichen Grundzügen unverändert gebliebene - Verordnungsermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB entspricht (auch weiterhin) den Vorgaben von Art. 80 Abs. 1 Satz 2 GG (vgl. BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 109 ff.; BVerfGE 157, 223 Rn. 159 [zum sog. "Berliner Mietendeckel"]; Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 81). Ihr lässt sich insbesondere hinreichend entnehmen, anhand welcher Umstände der Ordnungsgeber seine Entscheidung über den Erlass oder Nichterlass einer Rechtsverordnung über eine Gebietsbestimmung ausrichten soll, und sind Inhalt, Zweck und Ausmaß der Ermächtigung hinreichend bestimmt (vgl. BVerfG aaO).

103 (b) Die Zweite Berliner Mietenbegrenzungsverordnung wahrt die verfahrensrechtlichen und materiell-rechtlichen Vorgaben des ermächtigenden Gesetzes. Sie ist verfassungsgemäß; insbesondere verletzt sie nicht die Eigentumsgarantie aus Art. 14 Abs. 1 GG.

- 104 (aa) Der Senat von Berlin war als durch § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB ermächtigte Landesregierung für den Erlass der vorgenannten Rechtsverordnung zuständig. Die Rechtsgrundlage für die Ermächtigung ist, wie dies in Art. 80 Abs. 1 Satz 3 GG verlangt wird (vgl. BVerfGE 136, 69 Rn. 99 mwN), in der Verordnung angegeben.
- 105 (bb) Der Senat von Berlin hat die am 19. Mai 2020 erlassene Zweite Mietenbegrenzungsverordnung in einer den Anforderungen des § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB entsprechenden Art und Weise begründet; die darin gemachten Angaben gewährleisten die Nachvollziehbarkeit und Transparenz der in der Verordnung durch den Senat von Berlin getroffenen Gebietsbestimmung (vgl. hierzu Senatsurteile vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18, BGHZ 223, 30 Rn. 22 ff., 34 ff. [zur Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung]; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 84 [zur Ersten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung]; BVerfGE 157, 223 Rn. 159).
- 106 In der Begründung sind im Abschnitt 4 - jeweils den einzelnen in § 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 bis 4 BGB genannten Indikatoren zugeordnet sowie um das Kriterium der Entwicklung der Differenzen zwischen Angebotsmieten und ortsüblichen Vergleichsmieten ergänzt (vgl. hierzu BT-Drucks. 18/3121, S. 29) - die tatsächlichen Grundlagen angegeben, die der Senat von Berlin für seine Entscheidung über die (erneute) Ausweisung des gesamten Stadtgebiets als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne der §§ 556d ff. BGB herangezogen hat (vgl. § 556d Abs. 2 Satz 6 BGB). Dabei werden jeweils aktuelle Daten aus Erhebungen verschiedener öffentlicher und privater Stellen für das Land Berlin und für die Bundesrepublik Deutschland bis einschließlich 2019 aufgeführt und vergleichend gegenübergestellt sowie die auf dieser Datengrundlage getroffene Schlussfolgerung des Senats von Berlin dargestellt. Im Abschnitt 3 sind die Gründe dafür angegeben, weshalb der Senat von Berlin das gesamte Stadtgebiet

als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt und weshalb er die in § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB enthaltene Höchstdauer für erforderlich hält.

107           Im Abschnitt 6 werden - entgegen der von der Revisionsklägerin in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Annahme - die vom Land Berlin auf verschiedenen Ebenen ergriffenen wohnungspolitischen Maßnahmen aufgelistet, die zur Verbesserung der Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt über den Zeitraum des Bestehens der Rechtsverordnung fortgeführt werden sollen. Hierbei werden die einzelnen Maßnahmen - die Wohnungsneubauförderung, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, die Änderung der Liegenschaftspolitik, die Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung 2018 bis 2021, die Kooperationsvereinbarung mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die im März 2020 in Kraft getretene neue Umwandlungsverordnung, das im Jahr 2014 eingeführte Zweckentfremdungsverbot, die Kappungsgrenzen-Verordnung vom April 2018 sowie das Gesetz zur Mietenbegrenzung vom Februar 2020 (vgl. hierzu BVerfGE 157, 223 ff.) - nach ihrer jeweiligen Zielsetzung und Ausgestaltung näher beschrieben.

108           (cc) Die Verordnungsbegründung wurde am 29. Mai 2020 und damit vor dem Inkrafttreten der Verordnung zum 1. Juni 2020 im Amtsblatt für Berlin (ABl. S. 2885 ff.) öffentlich bekanntgemacht. Damit ist der Senat von Berlin seiner Pflicht, die Verordnungsbegründung der Öffentlichkeit rechtzeitig in zumutbarer Weise an einer allgemein zugänglichen Stelle bekannt zu machen (vgl. hierzu grundlegend Senatsurteile vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18, BGHZ 223, 30 Rn. 19 ff., 34 ff. [zur Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung]; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 83 ff.; zuletzt Senatsbeschluss vom 19. März 2024 - VIII ZR 96/23, WuM 2024, 465 Rn. 16 ff. mwN [jeweils zur Ersten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung]), hinreichend nachgekommen.

109 (dd) Der Senat von Berlin hat sich bei Erlass der Zweiten Mietenbegrenzungsverordnung innerhalb des ihm bei der Feststellung eines angespannten Wohnungsmarkts zustehenden Beurteilungsspielraums (vgl. BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 113 mwN; siehe auch Senatsurteile vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246 Rn. 63 ff. mwN [zur Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung]; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 82 [zur Ersten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung]) gehalten. Diesen Spielraum hält ein Verordnungsgeber ein, wenn er den für die Gebietsfestsetzung erheblichen Sachverhalt ermittelt und bei Erlass der Verordnung zugrunde legt (vgl. BVerfGE 50, 50, 51; 56, 298, 319; BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 113).

110 Der Senat von Berlin hat sich an den in § 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 bis 4 BGB aufgeführten vier Kriterien orientiert - sowie mit der Betrachtung der Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete (siehe hierzu die Abschnitte 3.3 und 4.5) zulässigerweise ein weiteres aussagekräftiges Kriterium herangezogen (vgl. hierzu BT-Drucks. 18/3121, S. 29) - und jeweils anhand verschiedener statistischer Daten aus der Zeit unmittelbar vor dem Erlass der Verordnung (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 29) mit nachvollziehbarer Begründung hergeleitet, dass jedes dieser Kriterien für das gesamte Stadtgebiet von Berlin erfüllt ist (vgl. Abschnitte 4.1 bis 4.5) und auch bei einer Gesamtbetrachtung der Indikatoren ein nicht nur vorübergehend angespannter Wohnungsmarkt vorliegt (vgl. Abschnitte 4.6, 5). Da danach die in § 556d Abs. 2 BGB normierten Tatbestandsvoraussetzungen für den Verordnungserlass vorlagen und anderweitige Abhilfemaßnahmen (noch) keine Wirkung zeigten, war der Verordnungsgeber sogar zum Tätigwerden verpflichtet (vgl. hierzu BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 111; BVerfGE 157, 223 Rn. 159 mwN).

- 111 (ee) Der Senat von Berlin hat mit dem Erlass der Zweiten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt. Insbesondere hat er - entgegen der Ansicht der Revision - eine Erstreckung der Verordnung auf das gesamte Berliner Stadtgebiet und ihre Befristung auf die nach § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB höchstmögliche Dauer von fünf Jahren als erforderlich ansehen dürfen. Auch insoweit steht dem Ordnungsgeber ein vom Gesetzgeber delegierter Gestaltungs- und Einschätzungsspielraum zu (vgl. BVerfGE 38, 348, 363; 53, 135, 145; 56, 298, 318; BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 115; siehe auch Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 130/18, BGHZ 207, 246 Rn. 103 ff. [zur Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung]), der erst überschritten ist, wenn nach den dem Ordnungsgeber bekannten Tatsachen und im Hinblick auf bisher gemachte Erfahrungen eindeutig feststellbar ist, dass die alternativ in Betracht kommende Maßnahme mit geringerer Eingriffswirkung die angestrebten Ziele sachlich gleichwertig erreicht (vgl. BVerfGE 102, 197, 218 f.; 105, 17, 36; 115, 276, 309; BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 115). Hiervon ist nicht auszugehen.
- 112 (aaa) Der Senat von Berlin hat ausweislich der Verordnungsbegründung erneut geprüft, ob der Geltungsbereich der Verordnung auf einen Teil des Stadtgebiets beschränkt werden kann. Er hat - wie schon bei der Ersten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung - von einer Teilausweisung mit der Begründung abgesehen, dass Berlin aufgrund seiner polyzentrischen Ausrichtung als einheitlicher Wohnungsmarkt zu fassen sei, der nicht in territorial abgeschlossene Teilmärkte aufgespalten werden könne (vgl. Abschnitt 3.1). Gründe, warum dies verfassungsrechtlichen Vorgaben nicht genügt, sind weder vorgetragen noch ersichtlich (vgl. bereits BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 116 [zur Ersten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung]).
- 113 (bbb) Der Senat von Berlin durfte - trotz der in § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB nunmehr vorgesehenen Möglichkeit einer wiederholten Gebietsausweisung - die

Befristung der Verordnung (sogleich) auf die höchstmögliche Dauer von fünf Jahren als erforderlich ansehen.

114 Die Festlegung der Geltungsdauer setzt eine Prognose des Verordnungsgebers über die zukünftige Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts voraus. Wie das Bundesverfassungsgericht für die Erste Berliner Mietenbegrenzungsverordnung entschieden hat, unterliegt eine auf einer solchen Prognoseentscheidung beruhende Rechtsverordnung wegen der Komplexität des Berliner Wohnungsmarkts und der darauf beruhenden Schwierigkeiten, zukünftige Entwicklungen sicher einzuschätzen, allein einer Vertretbarkeitskontrolle (vgl. BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 117). Dafür genügt es, wenn der Verordnungsgeber die ihm zugänglichen Erkenntnisquellen ausschöpft, um die voraussichtlichen Auswirkungen seiner Regelung so zuverlässig wie möglich abschätzen zu können und einen Verstoß gegen Verfassungsrecht zu vermeiden (vgl. BVerfG, aaO mwN).

115 Dem trägt die auf die herangezogenen Daten gestützte Annahme des Senats von Berlin, die vor allem aufgrund des bereits bestehenden Nachfrageüberhangs und der weiteren Bevölkerungszunahme zu erwartende erhöhte Wohnungsnachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt könne nicht kurzfristig und nachhaltig durch den Neubau von Wohnungen, den weiteren Abbau vorhandenen Wohnungsleerstands und die Zurückgewinnung von Wohnungen nach Beendigung zweckfremder Nutzungen sowie der aufgeführten wohnungspolitischen Maßnahmen ausgeglichen werden, so dass zum Erzielen der beabsichtigten Wirkung die höchstmögliche Geltungsdauer auszuschöpfen war (vgl. Abschnitte 3.2 und 5), hinreichend Rechnung.

116 (ccc) Die Zweite Mietenbegrenzungsverordnung ist auch im Hinblick darauf erforderlich, dass - wie bereits aufgezeigt - ein gleich wirksames, die Grundrechte aber weniger beeinträchtigendes Mittel zur Erreichung der verfolgten Ziele nicht ersichtlich ist (vgl. zum Maßstab BVerfGE 116, 202, 225).



117 Eine solche Kontrolle ist aus Gründen des verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes geboten, in der Ermächtigungsnorm angelegt (vgl. § 556d Abs. 2 Satz 7 BGB) und entspricht dem Willen des Gesetzgebers, der - weiterhin - eine Mietpreisbegrenzungsverordnung nur als vorübergehende und gegenüber nachhaltigeren Maßnahmen der Wohnungsmarktförderung nachrangige Maßnahme verstanden wissen wollte (vgl. BT-Drucks. 18/3121, 15 f.). Die in Betracht kommenden, vom Senat von Berlin in der Verordnungsbegründung beschriebenen wohnungspolitischen Maßnahmen können ihre Wirkung indes nur mittel- und langfristig entfalten (vgl. BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 118 [zur Ersten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung]). Sie stehen deshalb der Erforderlichkeit der auf

fünf Jahre befristeten Zweiten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung nicht entgegen. Etwas anderes ergibt sich - entgegen der Ansicht der Revision - nicht daraus, dass sich eine dieser wohnungspolitischen Maßnahmen - das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (sogenannter Mietendeckel) - mangels bestehender Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin als verfassungswidrig erwiesen hat (vgl. BVerfGE 157, 223 ff.).

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

Dr. Böhm

Vorinstanzen:

AG Mitte, Entscheidung vom 30.06.2022 - 21 C 261/21 -

LG Berlin, Entscheidung vom 15.12.2022 - 67 S 180/22 -

Verkündet am:

18. Dezember 2024

Reiter, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle