

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abkürzungsverzeichnis | 25 |
| § 1 Einführung | 33 |
| A. Gegenstand der Untersuchung | 34 |
| B. Begriffliche Konturierung von „Mietpreisbremse“ und „Bestellerprinzip“ | 35 |
| C. Gang der Untersuchung | 36 |
| § 2 Gesetzgeberischer Hintergrund und gegenwärtige Situation auf den Wohnungsmärkten | 38 |
| A. Nachfrageüberhang auf angespannten Wohnungsmärkten | 39 |
| I. Angebotsbezogene Faktoren | 40 |
| 1. Unzureichender Wohnungsneubau | 40 |
| a) Entwicklung und aktueller Bedarf | 41 |
| b) Ergriffene Fördermaßnahmen | 44 |
| aa) Förderbedingungen und Wirkungsweisen | 44 |
| bb) Bewertung der Fördermaßnahmen | 46 |
| 2. Gestiegene Baukosten | 49 |
| a) Baugrundstücke | 50 |
| aa) Grundstückswert | 50 |
| (1) Entwicklung der Baulandpreise | 50 |
| (2) Potenzielle Gegenmaßnahmen | 51 |
| (a) Erschließung neuen Baulands | 52 |
| (b) Nutzung unter Berücksichtigung wohnungspolitischer Zielsetzungen | 55 |
| bb) Grundstücksnebenkosten | 57 |
| (1) Höhe der Grunderwerbsteuer und besteuerte Erwerbsvorgänge | 57 |
| (2) Überlegungen zur steuerlichen Entlastung und zum Setzen von Anreizen, neuen Wohnraum zu schaffen | 59 |
| b) Bauwerkskosten | 61 |
| aa) Entwicklung der Bauwerkskosten | 61 |
| bb) Erklärungsansätze und Gegenmaßnahmen | 61 |

| | |
|---|----|
| 3. Rückgang der Anzahl an Sozialwohnungen | 65 |
| a) Soziale Wohnraumförderung als Teil des Systems sozialer Absicherung des Wohnens | 65 |
| b) Entwicklung der Anzahl der Sozialwohnungen und künftiger Bedarf | 66 |
| c) „Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus“ | 69 |
| aa) (Fehlende) Eignung des sozialen Wohnungsbaus zur Entlastung der Mietwohnungsmärkte und zur Versorgung besonders einkommensschwacher Haushalte | 70 |
| bb) Alternativmaßnahmen | 74 |
| cc) Soziale Wohnraumförderung als Teil eines größeren Maßnahmenpakets und langfristige Perspektive | 77 |
| 4. Immobilien als Anlageobjekte | 78 |
| a) Erwerb von Eigentumswohnungen | 78 |
| aa) Gründe für die verstärkte Nachfrage nach Wohnimmobilien als Geldanlage | 79 |
| bb) Auswirkungen auf die Mietwohnungsmärkte | 81 |
| b) Grundstücksspekulation | 82 |
| aa) Anlegerprofil und räumliche Verortung | 83 |
| bb) Maßnahmen zur Vermeidung des Zurückhaltens von Bauland | 85 |
| (1) Vertragliche Schutzmechanismen | 85 |
| (a) Gestaltungsmöglichkeiten in verschiedenen Konstellationen | 85 |
| (b) Städtebaurechtliche und AGB-rechtliche Gestaltungsgrenzen | 87 |
| (2) Baulandmobilisierung durch Umgestaltung der Grundsteuer | 92 |
| (a) Aktuelle – verfassungswidrige – Ausgestaltung der Grundsteuer und deren Reform | 93 |
| (b) Neukonzeption der Grundsteuer als Boden(wert)steuer | 95 |
| (c) (Wieder-)Einführung der Grundsteuer C (Baulandsteuer) | 98 |

| | |
|---|-----|
| II. Nachfragebezogene Faktoren | 100 |
| 1. „Renaissance der Stadt“ | 101 |
| a) Die Vorzüge städtischen Lebens | 102 |
| aa) Arbeits- und Ausbildungsmarkt | 102 |
| bb) Infrastruktur | 104 |
| (1) Technische Infrastruktur | 105 |
| (2) Soziale Infrastruktur | 106 |
| cc) Lebensstil | 107 |
| b) Entlastungsperspektiven | 108 |
| aa) Belebung ländlicher Regionen | 108 |
| bb) Anbindung des Umlands | 110 |
| c) Konkretisierung des Wohnungsneubaubedarfs in örtlicher Hinsicht | 110 |
| 2. Demografischer Wandel | 111 |
| a) Begriff und Dimensionen des demografischen Wandels | 111 |
| aa) Begriffserklärung | 112 |
| bb) Einzelne, altersbezogene Dimensionen | 112 |
| (1) Alterung | 113 |
| (2) Pluralisierung | 116 |
| (3) Feminisierung | 116 |
| (4) Singularisierung | 117 |
| b) Anforderungen an altersgerechtes Wohnen | 117 |
| aa) Wohnform | 118 |
| bb) Wahl des Wohnorts | 119 |
| (1) Umzugsbedürftige und umzugswillige Gruppen | 119 |
| (2) Faktoren der Wohnortwahl | 120 |
| cc) Aufteilung, Ausstattung und Gestaltung der Wohnungen | 121 |
| (1) Bedarfsgerechter Zuschnitt: Zunehmende Bedeutung kleiner Wohnungen | 121 |
| (2) Barrierefreie bzw. -reduzierte Wohnungen | 121 |
| (3) Sicherheitsbedürfnis | 123 |
| dd) Barrierefreie bzw. -reduzierte Gestaltung und (infrastrukturelle) Ausstattung des Wohnumfelds | 123 |
| 3. Veränderte Wohnverhältnisse | 125 |
| a) Anzahl der Haushalte und Haushaltsgröße | 125 |
| aa) Entwicklung der Gesamtzahl der Haushalte und deren Struktur | 125 |

| | |
|---|-----|
| bb) Konsequenzen für den Neubaubedarf | 127 |
| b) Wohnflächenverbrauch pro Kopf | 127 |
| 4. Internationale Migration | 129 |
| a) Unterschiedliche Gruppen internationaler Migranten | 130 |
| aa) Schutzsuchende | 130 |
| (1) Verschiedene Kategorien von Schutzsuchenden | 131 |
| (2) Rechtliche Rahmenbedingungen | 132 |
| (a) Aufenthaltsgestattung, Aufenthaltserlaubnis, Niederlassungserlaubnis und Duldung | 132 |
| (b) Räumliche Beschränkungen des Aufenthalts und Maßgaben für die Wahl des Wohnorts | 135 |
| bb) Angehörige der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums | 138 |
| (1) Unionsbürger | 138 |
| (2) Angehörige der EFTA-Mitgliedstaaten | 141 |
| b) Quantifizierung und Erklärung der Wanderungsgewinne, Erwägungen zum künftigen Wanderungsverhalten | 141 |
| aa) Entwicklung der Anzahl der in Deutschland lebenden Ausländer, Schutzsuchenden und EWR-Staatsangehörigen | 141 |
| bb) Hintergründe dieser Entwicklung | 142 |
| cc) Ausblick auf die künftige Zuwanderung | 143 |
| c) Implikationen für die Wohnungsmärkte | 144 |
| aa) Wohnungsmarktrelevante Nachfrager | 144 |
| bb) Aggregierter zusätzlicher Wohnungsbedarf | 145 |
| cc) Örtliche Verteilung | 146 |
| dd) Charakteristika der nachgefragten Wohnungen | 147 |
| B. Gentrifizierung | 148 |
| I. Begriffserklärung | 149 |
| II. Verlauf von Gentrifizierungsprozessen | 150 |
| 1. Wohnquartiersbezogene Betrachtungsweise | 150 |
| a) Dimensionen der Gentrifizierung | 150 |
| b) Phasen- bzw. Stadienmodelle | 152 |
| 2. Wohnungs- bzw. haushaltsbezogene Betrachtung | 154 |
| a) Aufgabe der Wohnung durch die bisherigen Bewohner | 155 |

| | |
|--|-----|
| b) Übernahme durch hinzukommende Bevölkerungsgruppen | 156 |
| III. Rechtliche Instrumente, um Gentrifizierungsprozessen entgegen zu wirken | 156 |
| 1. Bürgerliches Mietrecht | 157 |
| a) Kündigung | 157 |
| aa) Kündigung der Vermieter | 157 |
| bb) Kündigung der Erwerber zuvor in Eigentumswohnungen umgewandelter Wohnungen | 159 |
| b) Mieterhöhungen | 160 |
| aa) „Einfache“ Mietanpassung nach § 558 BGB | 160 |
| bb) Mietanpassung nach Modernisierungsmaßnahmen, §§ 559 ff. BGB | 161 |
| 2. Öffentliches Baurecht | 165 |
| 3. Mietpreisbremse und Bestellerprinzip | 166 |
| § 3 Regelungen der Mietrechtsnovellierung | 169 |
| A. Im Miet- und Wohnungsvermittlungsrecht vorgenommene Änderungen | 169 |
| I. Mietpreisbremse | 169 |
| 1. Zulässige Höhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung, § 556d BGB | 170 |
| a) Neuabschluss eines Mietvertrags über Wohnraum | 170 |
| b) Mietverhältnis über Wohnraum innerhalb eines Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt – Festlegung im Wege einer Rechtsverordnung | 170 |
| c) Zulässige Miethöhe: 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete | 172 |
| 2. Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung, § 556e BGB | 172 |
| a) Wiedervereinbarung einer höheren Vormiete | 173 |
| b) Umlage der Kosten einer sog. einfachen Modernisierung | 173 |
| 3. Ausnahmen, § 556f BGB | 173 |
| a) Neubauten | 173 |
| b) Umfassend modernisierte Wohnungen | 174 |
| 4. Rechtsfolgen, § 556g BGB | 175 |

| | |
|--|-----|
| II. Bestellerprinzip | 176 |
| 1. Kernregelung des Bestellerprinzips in § 2 Abs. 1a WoVermRG | 176 |
| a) Vertragsparteien: Wohnungsvermittler und Wohnungssuchender | 176 |
| b) Vermittlung oder Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen | 177 |
| c) Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen | 177 |
| d) Ausschließlichkeit | 178 |
| e) Vermittlungsvertrag | 179 |
| f) Auftrag des Vermieters | 180 |
| g) Keine regionale Begrenzung – bundesweite Anwendbarkeit | 180 |
| h) Rechtsfolge, Rückforderung ohne Rechtsgrund geleisteter Zahlungen, Ordnungswidrigkeitentatbestand | 180 |
| 2. Verbotskatalog des § 2 Abs. 5 WoVermRG | 181 |
| a) Abweichungsverbot, § 2 Abs. 5 Nr. 1 WoVermRG | 181 |
| b) Umgehungsverbot, § 2 Abs. 5 Nr. 2 WoVermRG | 181 |
| B. Regulierungsfunktion | 182 |
| I. Begriff der Regulierung | 182 |
| 1. Herkömmliche Begriffsverwendung | 182 |
| 2. Perspektivwechsel hin zu einer funktionsspezifischen Betrachtung | 184 |
| II. Feststellung der Regulierungsfunktion von Mietpreisbremse und Bestellerprinzip | 185 |
| 1. Einsatz einer rechtlichen Handlungsform durch eine staatliche Stelle mit einer über den Einzelfall hinausgehenden Steuerungsintention | 185 |
| 2. Verfolgung politischer Allgemeinwohlziele (Regulierungsziele) | 186 |
| a) Politische Veranlassung | 186 |
| b) Allgemeinwohlziele | 186 |
| aa) Siedlungs- und sozialpolitische Zielsetzung | 186 |
| bb) Marktbezogene Zielsetzung | 188 |
| III. Maßstab verfassungsrechtlicher Zulässigkeit | 192 |
| 1. Bedarf nach einer Begrenzung des regulatorischen Einsatzes des Privatrechts | 192 |

| | |
|---|-----|
| 2. Dem Verfassungsrecht zu entnehmende Grenzen | 193 |
| a) Regulierungsspezifische Verfassungsvorgaben | 193 |
| aa) Abstrakter Verfassungsvorbehalt | 193 |
| bb) Gesetzgebungskompetenz | 194 |
| cc) Übertragung der Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Sonderabgaben | 196 |
| dd) Gebot konsistenter Gesetzgebung | 202 |
| (1) Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung | 203 |
| (2) Folgerichtigkeit und Systemgerechtigkeit | 206 |
| b) Aus den Grundrechten der Betroffenen folgende Grenzen | 211 |
| aa) Grundrechtsbindung des Privatrechtsgebers | 211 |
| bb) Unterschiedliche Maßstäbe in Abhängigkeit von den Funktionen privatrechtlicher Normen | 212 |
| (1) Abgrenzung von Interessenausgleichs- und Regulierungsfunktion | 213 |
| (2) Darstellung der unterschiedlichen Maßstäbe | 214 |
| § 4 Verfassungsmäßigkeit | 219 |
| A. Mietpreisbremse | 220 |
| I. Identifizierung der betroffenen Grundrechtspositionen, Verfassungsprinzipien und sonstigen verfassungsrechtlichen Vorgaben | 221 |
| 1. Einschlägige Grundrechtspositionen | 221 |
| a) Grundrechtspositionen der Vermieter | 221 |
| aa) Eigentumsfreiheit, Art. 14 Abs. 1 GG | 221 |
| bb) Berufsfreiheit, Art. 12 Abs. 1 GG | 223 |
| (1) Gewerbsmäßige Vermietung als Beruf | 223 |
| (2) Eingriffscharakter und berufsregelnde Tendenz der Mietpreisbremse | 224 |
| (3) Konkurrenz zur Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) | 226 |
| b) Grundrechtspositionen der (potenziellen) Mieter | 226 |
| aa) Mietbesitz, Art. 14 Abs. 1 GG | 226 |
| bb) Freizügigkeit, Art. 11 Abs. 1 GG | 228 |
| (1) Ausweitung des für eher einkommensschwache Mietergruppen zugänglichen Wohnungsangebots | 228 |

| | |
|---|-----|
| (2) Abwehr von Zuzugsbeschränkungen zugunsten eher einkommensstarker Mietergruppen | 229 |
| cc) Unverletzlichkeit der Wohnung, Art. 13 Abs. 1 GG | 231 |
| dd) Allgemeines Persönlichkeitsrecht, Art. 2 Abs. 1 i. V. m. Art. 1 Abs. 1 GG | 232 |
| c) Grundrechtspositionen beider Vertragsparteien | 234 |
| aa) Vertragsfreiheit, Art. 2 Abs. 1 GG | 234 |
| (1) Abwehrrechtliche Dimension | 235 |
| (2) (Nicht-)Eingreifen auch der Schutzfunktion | 235 |
| (a) (Nicht-)Bestehen einer Schutzverpflichtung | 236 |
| (b) (Kein) Heranziehen der Schutzermächtigung | 238 |
| (3) Konkurrenz zu den übrigen einschlägigen Grundrechtspositionen | 240 |
| bb) Allgemeiner Gleichheitssatz, Art. 3 Abs. 1 GG | 241 |
| (1) Durch die Mietpreisbremse bewirkte Ungleichbehandlungen und möglicherweise zu Unrecht erfolgende Gleichbehandlungen | 242 |
| (a) Differenzierter Anwendungsbereich der Mietpreisbremse | 242 |
| (b) Unterschiedlich hohes Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete | 244 |
| (c) Mögliche Pflicht, zwischen verschiedenen sachlichen und örtlichen Teilmärkten und Gruppen von Vermietern und (potenziellen) Mietern zu differenzieren | 244 |
| (2) Besonderheiten aufgrund der mehrstufigen Rechtsetzung | 245 |
| (3) Relevanz des allgemeinen Gleichheitssatzes für Regulierungsnormen | 246 |
| 2. Verfassungsprinzipien | 249 |
| a) Sozialstaatsprinzip, Art. 20 Abs. 1 GG | 249 |
| aa) Sozialstaatliche Aufwertung der verfolgten Ziele | 250 |
| bb) Schaffung und Erhalt von Grundrechtsvoraussetzungen | 251 |
| (1) Freizügigkeit, Art. 11 Abs. 1 GG | 252 |

| | |
|--|-----|
| (2) Unverletzlichkeit der Wohnung, Art. 13 Abs. 1 GG | 252 |
| (3) Vertragsfreiheit, Art. 2 Abs. 1 GG | 253 |
| b) Rechtsstaatsprinzip, Art. 20 Abs. 3 GG | 254 |
| 3. Sonstige verfassungsrechtliche Vorgaben | 255 |
| a) Anforderungen an die Zulässigkeit mehrstufiger Rechtsetzung | 255 |
| aa) Parlamentsvorbehalt | 256 |
| bb) Bestimmtheit der Verordnungsermächtigung, Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG | 257 |
| b) Garantie kommunaler Selbstverwaltung, Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG | 258 |
| aa) Festlegung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten als Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft | 258 |
| bb) Fehlende Möglichkeit für den (Bundes-)Gesetzgeber, die Gemeinden zu ermächtigen | 260 |
| 4. Zwischenergebnis | 261 |
| II. Überprüfung der Ausgestaltung durch den Gesetzgeber | 262 |
| 1. Zulässige Höhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung, § 556d BGB | 262 |
| a) Anwendung nur auf neu abgeschlossene Mietverträge | 262 |
| b) Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Wege der Rechtsverordnung | 265 |
| aa) Zulässigkeit der Delegation der Rechtsetzungsbefugnis auf die Landesregierungen | 265 |
| (1) Verpflichtung zu Erlass und Aufhebung der Mietpreisbegrenzungsverordnungen in Abhängigkeit vom (Nicht-)Vorliegen der Voraussetzungen der Verordnungsermächtigung | 266 |
| (a) Offenheit des Wortlauts für eine verfassungskonforme Auslegung | 267 |
| (b) Verfassungsmäßigkeit nur einer Auslegungsvariante | 267 |
| (c) Einhaltung der Grenzen verfassungskonformer Auslegung | 271 |

| | |
|---|-----|
| (2) Einschätzungs-, Prognose- und Beurteilungsspielräume der Landesregierungen bezüglich des (Nicht-)Vorliegens der Voraussetzungen der Verordnungsermächtigung | 271 |
| bb) Bestimmtheit der Verordnungsermächtigung | 272 |
| cc) Inhaltliche Maßgaben für den Erlass der Mietpreisbegrenzungsverordnungen | 275 |
| (1) Zeitlicher Geltungsbereich | 275 |
| (a) Befristete Ausweisung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten | 276 |
| (b) Befristung der Verordnungsermächtigung | 278 |
| (2) Differenzierung zwischen verschiedenen sachlichen und örtlichen Teilmärkten | 280 |
| (a) Sachliche Teilmärkte | 282 |
| (b) Örtliche Teilmärkte | 284 |
| (3) Begründungserfordernis | 287 |
| (a) Für Gebietsausweisung maßgebliche Tatsachen, § 556d Abs. 2 S. 6 BGB | 287 |
| (b) Abhilfemaßnahmen, § 556d Abs. 2 S. 7 BGB | 289 |
| c) Anwendung nur auf Mietverhältnisse im räumlichen Geltungsbereich der Mietpreisbegrenzungsverordnungen | 292 |
| d) Bezugnahme auf die ortsübliche Vergleichsmiete | 293 |
| aa) Schwierigkeiten bei der Ermittlung | 293 |
| (1) Inhalt der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zur Bestimmtheit der ortsüblichen Vergleichsmiete und Möglichkeit zu deren Fortschreibung | 294 |
| (2) Eigenständige Begründung einer hinreichenden Bestimmtheit der ortsüblichen Vergleichsmiete | 296 |
| bb) Aushebelung des Systems der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Aufhebung des Marktbezugs | 297 |
| cc) Unterschiedliche Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in verschiedenen Regionen | 300 |

| | |
|--|-----|
| e) Gesetzliche Festlegung einer höchstzulässigen Wiedervermietungsmiete | 303 |
| aa) Verfolgte Ziele einschließlich korrespondierender Wirkungsweisen | 303 |
| (1) Ermöglichung des Zugangs zu bezahlbarem Wohnraum auch in angespannten Wohnungsmärkten für wirtschaftlich weniger leistungsfähige Bevölkerungsgruppen | 304 |
| (2) Verhinderung der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen | 305 |
| (3) Schutz von Bestandsmietverhältnissen | 306 |
| (4) Fälschlicherweise als Ziele der Mietpreisbremse identifizierte Zwecke | 307 |
| (a) Dämpfung des Mietanstiegs | 307 |
| (b) Eliminierung eines ethisch anstößigen Verhaltens | 308 |
| bb) Einwand fehlender Effektivität | 309 |
| (1) Eignung zur Zweckerreichung | 310 |
| (a) Ermöglichung des Zugangs zu bezahlbarem Wohnraum auch in angespannten Wohnungsmärkten für wirtschaftlich weniger leistungsfähige Bevölkerungsgruppen | 310 |
| (b) Verhinderung der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen | 312 |
| (c) Schutz von Bestandsmietverhältnissen | 313 |
| (2) Konsequenz einer geringen Effektivität für die Abwägung | 314 |
| cc) Prüfung alternativer Vorgehensweisen | 316 |
| (1) Wahl eines anderen Preisfestsetzungsmodells | 317 |
| (a) Mögliche Verpflichtung zur Wahl eines anderen Preisfestsetzungsmodells aufgrund fehlender Erforderlichkeit der konkreten Ausgestaltung der Mietpreisbremse | 317 |

| | |
|--|-----|
| (b) Verfassungskonformität der als Bezugsmaßstab dienenden ortsüblichen Vergleichsmiete | 317 |
| (c) Beachtung des Gebots der Folgerichtigkeit | 318 |
| (2) Differenzierung nach Vermieter- und Mietergruppen | 319 |
| (a) Unterschiedliche Gruppen von Vermietern | 319 |
| (b) Unterschiedliche Gruppen von (potenziellen) Mietern | 322 |
| (3) Förderung des privaten Wohnungsbaus und/ oder eigene staatliche Bautätigkeit | 323 |
| (4) Anpassung des Wohngelds | 324 |
| (5) Schaffung von Anreizen für die Vermietung an einkommensschwächere Mieter | 325 |
| dd) Ausmaß des Eingriffs | 326 |
| (1) (Kein) Eingriff in die Substanz des Eigentums | 326 |
| (a) Grundsätzliche Wirtschaftlichkeit der Vermietung bei Vereinbarung von 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete | 327 |
| (b) Einwand hoher Finanzierungs- und Instandhaltungskosten | 329 |
| (c) Substanzschutz durch Modifikationen der bzw. Ausnahmen von der Mietpreisbremse | 331 |
| (d) Härtefallklauseln | 332 |
| (2) Betragsmäßige, räumliche und zeitliche Begrenzung | 332 |
| (a) Betragsmäßige Begrenzung | 333 |
| (b) Räumliche Begrenzung | 334 |
| (c) Zeitliche Begrenzung | 334 |
| (3) (Keine) Entwertung eigener Leistungen der Vermieter | 335 |

| | |
|--|-----|
| ee) Sozialbindung des Eigentums | 337 |
| (1) Einordnung der Wohnung als Sozialgut und wohnungsspezifische Besonderheiten | 338 |
| (a) Bedeutung der Wohnung für den Einzelnen und gesellschaftspolitische Relevanz | 338 |
| (b) Besonderheiten des Eigentums an Wohnobjekten und deren Auswirkungen | 339 |
| (2) Keine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung | 341 |
| (3) Berücksichtigung von Veränderungen der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse | 342 |
| ff) Einschränkung der Vertragsfreiheit | 343 |
| f) Zusammenfassende Bewertung | 345 |
| 2. Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung, § 556e BGB | 346 |
| a) Wiedervereinbarung einer höheren Vormiete, § 556e Abs. 1 BGB | 347 |
| aa) Schutz des Vertrauens auf das Fortbestehen der Konditionen des vorangegangenen Mietverhältnisses | 347 |
| bb) Vertrauen auf den Fortbestand der vorherigen Rechtslage | 348 |
| cc) Gewährleistung von Investitionssicherheit | 349 |
| b) Umlage der Kosten einer sog. einfachen Modernisierung, § 556e Abs. 2 BGB | 351 |
| 3. Ausnahmen, § 556f BGB | 352 |
| a) Neubauten, § 556f S. 1 BGB | 353 |
| b) Umfassend modernisierte Wohnungen, § 556f S. 2 BGB | 355 |
| aa) Entlastung der Vermieter von der Notwendigkeit, die zulässige Miethöhe zu ermitteln | 355 |
| bb) Förderung von Wohnungsmodernisierungen bzw. Verhinderung von Investitionshemmnissen | 357 |
| cc) Schaffung neuen Wohnraums bzw. Erhalt des bisherigen Wohnungsbestands | 359 |

| | |
|---|-----|
| B. Bestellerprinzip | 360 |
| I. Identifizierung der betroffenen Grundrechtspositionen, Verfassungsprinzipien und sonstigen verfassungsrechtlichen Vorgaben | 360 |
| 1. Einschlägige Grundrechtspositionen | 360 |
| a) Grundrechtspositionen der Wohnungsvermittler | 361 |
| aa) Berufsfreiheit, Art. 12 Abs. 1 GG | 361 |
| (1) Schutzbereichsbetroffenheit und berufsregelnde Tendenz des Eingriffs | 361 |
| (2) Einordnung des Eingriffs anhand der sog. Drei-Stufen-Lehre | 363 |
| (a) Ausgangspunkt: Einordnung als Berufsausübungsregel | 363 |
| (b) Beurteilung aufgrund wirtschaftlicher Auswirkungen | 364 |
| (c) Konsequenzen für die Rechtfertigungsprüfung | 366 |
| bb) Eigentumsfreiheit, Art. 14 Abs. 1 GG | 366 |
| (1) Entwertung bereits erteilter Aufträge zum Angebot von Wohnräumen (§ 6 Abs. 1 WoVermRG) | 367 |
| (2) Entzug von Provisionsansprüchen aus bereits abgeschlossenen Vermittlungsverträgen | 367 |
| (3) Substantielle Entwertung des „materiellen Kernbestand[s] eines Unternehmens“ | 368 |
| b) Grundrechtsposition der Vermieter und Wohnungssuchenden: Vertragsfreiheit, Art. 2 Abs. 1 GG | 369 |
| aa) Vermieter | 369 |
| bb) Wohnungssuchende | 370 |
| c) Grundrechtsposition aller Beteiligten: Allgemeiner Gleichheitssatz, Art. 3 Abs. 1 GG | 372 |
| aa) Ungleichbehandlung verschiedener kostenverursachender Gruppen – zugleich zur ungleichen Belastung von Wohnungsvermittlern und anderen Arten von Immobilienmaklern | 373 |
| bb) Mögliche Pflicht zur Differenzierung zwischen verschiedenen Wohnungsmärkten und Gruppen von Wohnungssuchenden | 373 |

| | |
|---|-----|
| 2. Verfassungsprinzip: Sozialstaatsprinzip, Art. 20 Abs. 1 GG | 374 |
| 3. Zwischenergebnis | 375 |
| II. Überprüfung der Ausgestaltung durch den Gesetzgeber | 376 |
| 1. Kernregelung des Bestellerprinzips, § 2 Abs. 1a WoVermRG | 376 |
| a) Verfolgte Ziele einschließlich jeweils korrespondierender Wirkungsweise | 376 |
| aa) Absicht einer wirtschaftlichen Entlastung der Wohnungssuchenden mit dem Ziel der Ermöglichung des Zugangs zu bezahlbarem Wohnraum | 377 |
| bb) Zuordnung der Courtagezahlungspflichten zu den (eigentlichen) Bestellern | 378 |
| cc) Fälschlicherweise als Ziel des Bestellerprinzips identifizierter Zweck: Schutz vor überhöhten und intransparenten Preisen | 379 |
| b) Einwand fehlender Effektivität | 380 |
| aa) Absicht einer wirtschaftlichen Entlastung der Wohnungssuchenden mit dem Ziel der Ermöglichung des Zugangs zu bezahlbarem Wohnraum | 380 |
| bb) Zuordnung der Courtagezahlungspflichten zu den (eigentlichen) Bestellern | 383 |
| c) Prüfung alternativer Vorgehensweisen | 385 |
| aa) „Echtes“ oder „reines“ Bestellerprinzip | 385 |
| bb) Hälfte Teilung der Maklercourtage | 387 |
| cc) Absenkung der höchstzulässigen Courtage | 388 |
| d) Ausmaß des Eingriffs | 389 |
| aa) Verbleibende Möglichkeiten zur Vereinbarung von Courtagezahlungspflichten der Wohnungssuchenden | 389 |
| (1) Ausschluss der Provisionspflicht der Wohnungssuchenden aufgrund aktiver Beteiligung der Vermieter im Vermittlungsprozess | 390 |
| (2) Auftreten mehrerer Wohnungssuchender – Fälle der Mehrfachbeauftragung und Vorbefassung | 393 |
| (a) Mehrfachbeauftragung | 395 |

| | |
|--|-----|
| (b) Vorbefassung | 397 |
| bb) Verweis auf die Vermieterprovision | 399 |
| cc) Konsequenzen einer Aufgabe des Tätigkeitsfeldes der Vermittlung von Mietverhältnissen über Wohnräume | 401 |
| e) Potenziell gleichheitswidrige Ausgestaltung | 403 |
| aa) Sachgerechte Auswahl der Wohnungsvermittler als Regulierungsadressaten | 403 |
| (1) Indienstnahme speziell der Wohnungsvermittler | 404 |
| (2) Ungleiche Belastung verschiedener Gruppen von Immobilienmaklern und Wohnungsvermittlern | 405 |
| bb) Differenzierung hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten und/oder der Gruppen von Wohnungssuchenden | 407 |
| (1) Örtliche Begrenzung des Geltungsbereichs | 407 |
| (2) Differenzierung zwischen verschiedenen Gruppen von Wohnungssuchenden | 409 |
| f) Zusammenfassende Bewertung | 409 |
| 2. Beschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten im Verhältnis Vermieter–Wohnungssuchende (§ 2 Abs. 5 Nr. 2 WoVermRG) | 411 |
| C. Mit der Mietrechtsnovellierung einhergehende additive Grundrechtseingriffe | 412 |
| I. Grundlegendes zu additiven Grundrechtseingriffen | 413 |
| 1. Bedürfnis für die Etablierung der Rechtsfigur des additiven Grundrechtseingriffs – Anerkennung durch das Bundesverfassungsgericht | 413 |
| 2. Konstitutive Merkmale additiver Grundrechtseingriffe | 414 |
| a) Mehrzahl gleichzeitig belastend wirkender Einzelmaßnahmen | 415 |
| b) Zurechenbarkeit an denselben Hoheitsträger | 415 |
| c) Betroffenheit desselben Grundrechtsträgers | 417 |
| d) Gleichzeitigkeit der Belastungswirkungen | 417 |
| e) Grundrechtsidentität | 418 |
| f) Zweckidentität | 420 |

| | |
|---|-----|
| 3. Maßstab für die verfassungsrechtliche Prüfung additiver Grundrechtseingriffe | 422 |
| a) Verhältnismäßigkeitsgrundsatz | 422 |
| aa) Anpassung der einzelnen Prüfungsschritte | 423 |
| bb) Kritik an der Durchführung einer Gesamtverhältnismäßigkeitsprüfung | 426 |
| b) Wesensgehaltsgarantie, Art. 19 Abs. 2 GG | 427 |
| aa) Inhalt der Wesensgehaltsgarantie (speziell auf den additiven Grundrechtseingriff bezogen) | 427 |
| bb) Eignung zur Begrenzung additiver Grundrechtseingriffe | 429 |
| c) Verhältnis dieser beiden verfassungsrechtlichen Grenzen zueinander | 431 |
| II. Wechselwirkungen zwischen den Normen der Mietrechtsnovellierung innerhalb der und zwischen den beiden Normenkomplexen der Mietpreisbremse und des Bestellerprinzips (einschließlich der Ordnungswidrigkeitenvorschrift) | 432 |
| 1. Wechselwirkungen zwischen den Normen des Bestellerprinzips (einschließlich der Ordnungswidrigkeitenvorschrift) | 432 |
| a) Zusammenwirken von Kernregelung des Bestellerprinzips und Umgehungsverbot | 432 |
| b) Ordnungswidrigkeit eines Verstoßes gegen das Bestellerprinzip im engeren Sinne, § 8 Abs. 1 Nr. 1 WoVermRG | 433 |
| aa) Isolierte Betrachtung der Ordnungswidrigkeitenvorschrift | 433 |
| bb) Zusammenwirken von Ordnungswidrigkeitenvorschrift und übrigen Regelungen des Bestellerprinzips | 435 |
| 2. Wechselwirkung zwischen Mietpreisbremse und Bestellerprinzip | 437 |
| III. Wechselwirkungen zwischen den Instituten der Mietrechtsnovellierung und bereits zuvor bestehenden Vorschriften des Miet- und Wohnungsvermittlungsrechts | 440 |
| 1. Mietpreisbremse als Teil der Systeme der Mietpreisbegrenzungen und des sozialen Mietrechts | 440 |
| a) Zusammenwirken der Mietpreisregime des Bürgerlichen Gesetzbuchs | 441 |

| | |
|--|-----|
| b) Soziales Mietrecht | 445 |
| 2. Einfluss der Mietpreisbremse auf die Höhe des Vermittlungsentgelts | 448 |
| § 5 Zusammenfassung und Schlussbetrachtung | 451 |
| A. Zentrale Ergebnisse | 451 |
| I. Zu dem gesetzgeberischen Hintergrund und zur gegenwärtigen Situation auf den Wohnungsmärkten | 451 |
| II. Zur Regulierungsfunktion der Mietrechtsnovellierung | 452 |
| III. Zur Verfassungsmäßigkeit von Mietpreisbremse und Bestellerprinzip (einschließlich der Ordnungswidrigkeitenvorschrift) | 453 |
| 1. Mietpreisbremse | 453 |
| 2. Bestellerprinzip (einschließlich der Ordnungswidrigkeitenvorschrift) | 455 |
| B. Abschließende Bemerkungen | 456 |
| Literaturverzeichnis | 459 |