

Fachinformationen Zivilrecht, Dienstag, 24. Februar 2026

## BVerfG lehnt Beschwerde gegen die Mietpreisbremse ab

Mit Beschluss vom 17. Februar 2026 (1 BvR 183/25) hat das Bundesverfassungsgericht eine Verfassungsbeschwerde nicht zur Entscheidung angenommen, die die Verlängerung der sog. Mietpreisbremse aus dem Jahr 2020 betrifft. Damit ist die im Jahr 2020 durch den Bundesgesetzgeber vorgenommene Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum 31. Dezember 2025 verfassungsgemäß.

Das Bundesverfassungsgericht kommt zu der Einschätzung, dass die Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten legitime Ziele verfolge und zu deren Erreichung geeignet und erforderlich sei. Insbesondere sei die Eignung der Mietenregulierung nicht dadurch aufgehoben, dass zahlreiche Überschreitungen der gesetzlich zulässigen Miethöhe zu verzeichnen seien. Allein der Umstand, dass gesetzliche Vorgaben in der Praxis nicht umfassend befolgt würden, stelle die grundsätzliche Eignung einer Maßnahme nicht in Frage.

Nach Ansicht des Verfassungsgerichts bildet die Regulierung der Miethöhe bei Mietbeginn keinen schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Art. 14 Abs. 1 GG schütze nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums. Das Gericht verwies in diesem Zusammenhang auf den Zweck der Mietpreisbremse, die eine Ausnutzung von Mangellagen auf dem Wohnungsmarkt verhindern und Preisspitzen abschneiden soll.

Schließlich – so das Gericht – werden mit der Mietpreisbremse keine absoluten Höchstgrenzen vorgegeben, die von der auf dem unregulierten Markt erzielbaren Miete vollständig entkoppelt wäre. Das Bundesverfassungsgericht meint also, dass die Regelung der Mietpreisbremse eine Miete zulasse, die sich am Markt orientiere und die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsvermietung sicherstelle.

Das Gericht verweist schließlich auf die Befristung der Mietpreisbremse und die Notwendigkeit, durch eine Landesverordnung die Eignung, Erforderlichkeit und Zumutbarkeit einer (weiteren) Mietenbegrenzung in regelmäßigen Abständen neu zu prüfen und seine Entscheidung hinreichend zu begründen.

### Anmerkung des DStGB

Aus kommunaler Sicht ist die Entscheidung des BVerfG zu begrüßen. Die Mietpreisbremse ist in angespannten Wohnungsmärkten ein grundsätzlich sinnvolles Instrument, um Preisspitzen zu dämpfen und Mieterinnen und Mieter zu schützen.

Klar ist aber auch: Dauerhaft lösen lässt sich die Wohnraumknappheit nur durch mehr Angebot. Bund und Länder bleiben daher gefordert, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau deutlich zu verbessern – etwa durch schnellere Verfahren, weniger Bürokratie (z.B. Umsetzung des Gebäudetyp E) und einen konsequenten Ausbau der sozialen Wohnraumförderung. Nur durch mehr und bezahlbaren Wohnraum wird sich der Markt nachhaltig entspannen.

Die entsprechende Pressemitteilung des Bundesverfassungsgerichts findet sich unter dem folgenden Link:  
[Pressemitteilung >](#)

Wir bitten um Kenntnisnahme.