



Fachbereich WD 3

Zur Verfassungskonformität eines Umlageverbots für die Grundsteuer bei Wohnraummiete

Zur Verfassungskonformität eines Umlageverbots für die Grundsteuer bei Wohnraummiete

Aktenzeichen: WD 3 - 3000 - 109/25
Abschluss der Arbeit: 02.02.2026
Fachbereich: WD 3: Verfassung und Verwaltung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Verfassungskonformität einer Abschaffung der Umlagefähigkeit	4
2.1.	Gesetzgebungskompetenz	4
2.2.	Vereinbarkeit mit Eigentumsfreiheit aus Art. 14 Abs. 1 GG	5
2.2.1.	Schutzbereich	5
2.2.2.	Eingriff	5
2.2.3.	Verfassungsrechtliche Rechtfertigung	6
2.2.3.1.	Legitimer Zweck	7
2.2.3.2.	Geeignetheit	7
2.2.3.3.	Erforderlichkeit	7
2.2.3.4.	Angemessenheit (Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne)	8
2.2.4.	Zwischenergebnis zu Art. 14 GG	9
2.3.	Vereinbarkeit mit Vertragsautonomie aus Art. 2 Abs. 1 GG	9
2.3.1.	Schutzbereich	9
2.3.2.	Eingriff	9
2.3.3.	Schrankenvorbehalt	10
2.3.4.	Verhältnismäßigkeit	10
2.3.5.	Zwischenergebnis zu Art. 2 Abs. 1 GG	10
3.	Fazit	10

1. Einleitung

In diesem Sachstand wird die Verfassungskonformität einer gesetzlichen Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Wohnraummieter erörtert.

Die Grundsteuer zählt gemäß § 2 Nr. 1 Betriebskostenverordnung (BetrKV)¹ zu den Betriebskosten, für die im Rahmen eines Mietverhältnisses gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)² eine Übernahme durch den Mieter vereinbart werden kann. Im Folgenden wird geprüft, ob es verfassungsrechtlich zulässig wäre, die Grundsteuer aus dem Katalog der umlagefähigen Betriebskosten (etwa durch Änderung des § 556 BGB i. V. m. § 2 Nr. 1 BetrKV) zu streichen und die Überwälzung der Grundsteuerlast auf Wohnraummieter flächendeckend zu untersagen.

2. Verfassungskonformität einer Abschaffung der Umlagefähigkeit

Eine Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer ist verfassungsrechtlich zulässig, wenn dem Bundesgesetzgeber die dafür erforderliche Gesetzgebungskompetenz zusteht und die Abschaffung darüber hinaus materiell verfassungsmäßig ist, insbesondere keine Grundrechte verletzt.

2.1. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für eine Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer bei Wohnraummietverträgen folgt aus **Art. 74 Abs. 1 Nr. 1, 72 Abs. 1 Grundgesetz (GG)**³. Danach besitzt der Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das bürgerliche Recht. Dieser Kompetenztitel umfasst u. a. den sozialen Mieterschutz⁴, wozu auch das Mietpreisrecht gehört⁵. Zwar steht dem Bund gemäß **Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG** ausdrücklich die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer zu. Die Umlagefähigkeit betrifft aber nicht die Grundsteuer als solche, also z. B. ihre Berechnung und Erhebung, sondern die Frage, ob dieser Posten als Teil der Betriebsnebenkosten durch gesonderte Vereinbarung in einem Individualmietvertrag über Wohnräume auf den Mieter übertragen werden darf. Es geht bei der Abschaffung der Umlagefähigkeit also im Kern um den sozialen Mieterschutz und nicht um steuerliche Gesichtspunkte.

1 Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364).

3 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 94).

4 Uhle, in: Dürig/ /Herzog/Scholz, GG, Werkstand 108. EL 2025, Art. 74 Rn. 93.

5 Uhle, in: Dürig/ /Herzog/Scholz, GG, Werkstand 108. EL 2025, Art. 74 Rn. 95.

2.2. Vereinbarkeit mit der Eigentumsfreiheit aus Art. 14 Abs. 1 GG

Würde die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abgeschafft, so hätte der vermietende Eigentümer die Steuerlast zwingend selbst zu tragen. In der Folge käme es zu einer dauerhaften Erhöhung der Bewirtschaftungskosten und damit zu einer Minderung der Erträge aus dem Eigentumsobjekt. Dies würde den Eigentümer dann in seinem Grundrecht auf Eigentumsfreiheit aus Art. 14 Abs. 1 GG verletzen, wenn die Abschaffung der Umlagefähigkeit einen Eingriff in den Schutzbereich des Grundrechts darstellen würde, ohne dass dieser verfassungsrechtlich gerechtfertigt wäre.

2.2.1. Schutzbereich

Die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG schützt alle **vermögenswerten Rechtspositionen**, die Berechtigten von der Rechtsordnung in der Weise zugeordnet sind, dass sie **die damit verbundenen Befugnisse** nach eigenverantwortlicher Entscheidung **zum privaten Nutzen ausüben** dürfen.⁶ Die Privatnützigkeit und die grundsätzliche Verfügungsbefugnis des Eigentümers über den Eigentumsgegenstand sind kennzeichnend für das Eigentum i.S.d.

Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG.⁷ Neben dessen Bestand ist daher die Nutzung des Eigentums, etwa durch Veräußerung oder Verfügung, vom grundrechtlichen Schutz erfasst.⁸ Dieser erstreckt sich auch auf die Nutzungsüberlassung an Dritte, insbesondere gegen Entgelt.⁹ Eine Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer würde die Befugnis des Eigentümers berühren, im Rahmen einer entgeltlichen Nutzungsüberlassung an Dritte darüber zu disponieren, welche Kosten sein Eigentum wirtschaftlich belasten und welche er auf Dritte überwälzen kann. Der Schutzbereich von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG ist somit eröffnet.

2.2.2. Eingriff

Eingriffe in die Eigentumsfreiheit können in Gestalt von Inhalts- und Schrankenbestimmungen i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, von Enteignungen i.S.d. Art. 14 Abs. 3 GG oder von sonstigen Eigentumseingriffen ohne Enteignungscharakter erfolgen.¹⁰ Eine **Inhalts- und Schrankenbestimmung** zielt ab auf eine generelle und abstrakte Festlegung der mit dem Eigentum verbundenen Rechte und Pflichten durch den Gesetzgeber, ist also auf die Normierung objektiv-rechtlicher Vorschriften gerichtet, die den Inhalt des Eigentums vom Inkrafttreten des Gesetzes an für die Zukunft in allgemeiner Form bestimmen.¹¹ Demgegenüber wird mit einer Enteignung eine konkrete subjektive, durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleistete Rechtsposition zwecks Erfüllung

6 Jarass, in: Jarass/Pierothen, GG, 18. Auflage 2024, Art. 14 Rn. 5.

7 BVerfG, Beschl. v. 22.05.2001 – 1 BvR 1512, 1677/97 (= BVerfGE 104, 1 (8)).

8 Axer, in: Epping/Hillgruber, GG, 64. Edition Stand: 15.11.2025, Art. 14 Rn. 70.

9 BVerfG, Beschl. v. 08.04.1998 – 1 BvR 1680/93, 1 BvR 1680/93, 1 BvR 183/94, 1 BvR 1580/94 (= BVerfGE 98, 17 (35 f.)).

10 Jarass, in: Jarass/Pierothen, GG, 18. Auflage 2024, Art. 14 Rn. 25.

11 BVerfG, Beschl. v. 12.03.1986 – 1 BvL 81/79 (= BVerfGE 72, 66 (76)) [m.w.N.].

bestimmter öffentlicher Aufgaben entzogen und auf die öffentliche Hand übertragen.¹² Mit der Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer wird nicht eine konkrete eigentumsrechtliche Position entzogen und auf staatliche Stellen übertragen. Vielmehr wird die Befugnis eines Eigentümers, bei Vermietungen von Wohnräumen über die wirtschaftliche Belastung des Eigentums durch Umlage der Grundsteuer auf den Mieter zu disponieren, abstrakt-generell und mit Wirkung für die Zukunft eingeschränkt. Eine gesetzliche Abschaffung der Umlagefähigkeit wäre daher als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zu qualifizieren.

2.2.3. Verfassungsrechtliche Rechtfertigung

Eine Verletzung der von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten Eigentumsfreiheit läge nicht vor, wenn der Eingriff verfassungsrechtlich gerechtfertigt wäre. Dazu müsste sich die gesetzliche Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf einen **Schrankenvorbehalt** stützen lassen und diesen in **formell und materiell verfassungskonformer** Weise ausfüllen.

Wie soeben erläutert (siehe Punkt 2.2.2.), würde die Abschaffung der Umlagefähigkeit eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i.S.d. **Gesetzesvorbehalts**¹³ aus Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG darstellen. Ein einschlägiger Schrankenvorbehalt wäre somit gegeben.

Bei der Ausfüllung des Gesetzesvorbehalts hat der Gesetzgeber die **grundgesetzliche Anerkennung des Privateigentums** durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG ebenso wie die **Sozialbindung des Eigentums** gemäß Art. 14 Abs. 2 GG zu beachten und die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers sowie die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen.¹⁴ Dabei ist er an den **Grundsatz der Verhältnismäßigkeit** gebunden.¹⁵ Die Inhalts- und Schrankenbestimmung muss also **zur Erreichung eines legitimen Zwecks geeignet, erforderlich und angemessen** sein.¹⁶ Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse dürfen daher nie weiter gehen, als der Schutzzweck der betreffenden Regelung reicht; das Wohl der Allgemeinheit ist somit nicht nur Grund, sondern zugleich Grenze für die dem Eigentum aufzuerlegenden Belastungen.¹⁷ Hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes steht dem Gesetzgeber ein weiter Beurteilungs- und Prognosespielraum zu.¹⁸

12 BVerfG, Beschl. v. 22.05.2001 – 1 BvR 1512/97, 1 BvR 1677/97 (= BVerfGE 104, 1 (9 f.)) [m.w.N.].

13 Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 18. Auflage 2024, Art. 14 Rn. 35.

14 BVerfG, Beschl. v. 14.01.2004 – 2 BvR 564/95 (= BVerfGE 110, 1 (28)).

15 BVerfG, ebd.

16 Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 18. Auflage 2024, Art. 14 Rn. 36 ff.

17 BVerfG, Beschl. v. 02.03.1999 – 1 BvL 7/91 (= BVerfGE 100, 226 (241)).

18 Jarass, ebd.

2.2.3.1. Legitimer Zweck

Als **legitimer Zweck** kommt jedes öffentliche Interesse in Betracht, das – auch unter Berücksichtigung des jeweiligen Grundrechts – **verfassungsrechtlich nicht ausgeschlossen** ist.¹⁹ Mit einem Umlageverbot könnte der Gesetzgeber verschiedene sozial- und wohnungspolitische Ziele verfolgen. So könnte es ihm darauf ankommen, Mieter bei den sogenannten „zweiten Mieten“ (Nebenkosten) zu entlasten, oder zu verhindern, dass Grundsteuererhöhungen unmittelbar auf die Warmmieten durchschlagen.²⁰ Des Weiteren könnte die Abschaffung der Umlagefähigkeit auch dazu dienen, die Verteilung der mit der Grundsteuer finanzierten kommunalen Lasten stärker auf (Grundstücks-)Eigentümer als vermögensstarke Gruppe zu verlagern.

Diese Ziele knüpfen an die Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) sowie an wohnungspolitische Gemeinwohlaufgaben an und stellen grundsätzlich legitime Zwecke gesetzgeberischen Handelns dar.

2.2.3.2. Geeignetheit

Eine Maßnahme ist geeignet, wenn sie **für die Erreichung des verfolgten Ziels förderlich** ist.²¹ Die Streichung der Umlagefähigkeit würde bewirken, dass die Grundsteuer rechnerisch nicht mehr Teil der umlagefähigen Betriebskosten wäre, und sich die warmmietbezogene Belastung des Mieters infolgedessen reduziert. Insofern würde das Ziel einer unmittelbaren Entlastung bei den Nebenkosten jedenfalls kurzfristig gefördert.

Dem könnte das Argument entgegengehalten werden, Vermieter könnten die nicht mehr umlagefähige Grundsteuer mittelfristig über höhere Nettokaltmieten, geringere Investitionen oder eine Änderung der Nutzungsart (z. B. Umwandlung in Eigentumswohnungen) kompensieren. Ob diese Verlagerungseffekte eintreten und wie stark sie ausfallen, ist allerdings eine Prognosefrage, für die dem Gesetzgeber – wie oben unter 2.2.3. erwähnt – ein weiter Einschätzungsspielraum zusteht.

In der Tendenz dürfte die Maßnahme deshalb als geeignet anzusehen sein, wenn auch Unsicherheiten über die mittel- und langfristige Entlastungswirkung bestehen.

2.2.3.3. Erforderlichkeit

Erforderlich ist eine Maßnahme, wenn **kein gleich wirksames, das Grundrecht weniger einschränkendes Mittel** zur Verfügung steht.²² Als ein solches milderer Mittel könnten zunächst eine nur teilweise Abschaffung der Umlagefähigkeit (z. B. Kappung der Umlage auf einen

19 BVerfG, Beschl. v. 04.11.2009 – 1 BvR 2150/08 (= BVerfGE 124, 300 (331 f.)).

20 Diese Überlegungen finden sich auch in der Begründung des Gesetzentwurfs der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 29.03.2019 für ein Gesetz zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze – Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit (Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz), [BT-Drs. 19/8827](#), S. 5.

21 Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 18. Auflage 2024, Art. 14 Rn. 37.

22 Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 18. Auflage 2024, Art. 14 Rn. 38.

bestimmten Prozentsatz der Nettokaltmiete) oder eine zielgruppenspezifische Entlastung einkommensschwacher Mieter durch Transferleistungen (z. B. Wohngeld, Kosten der Unterkunft) in Betracht zu ziehen sein. Denkbar wäre auch eine steuerliche Entlastung an anderer Stelle (z. B. Grundsteuerfreibeträge für vermietetes Wohneigentum oder sozial orientierte Vermieter) oder eine direkte Regulierung der Grundsteuer selbst (Hebesatzbegrenzungen, differenzierte Modelle).

Diese Maßnahmen könnten die Belastung von Mietern mindern, ohne die Vertrags- und Eigentumsgestaltung so stark einzuschränken wie ein Totalverbot der Umlage. Ob sie „gleich wirksam“ sind, hängt von komplexen empirischen Zusammenhängen ab und kann daher im Rahmen dieser Arbeit nicht bewertet werden.

Allerdings besitzt der Gesetzgeber auch insoweit einen weiten Einschätzungs- und Prognose-spielraum (siehe oben 2.2.3.). In Anbetracht dieses Spielraums dürfte sich ein generelles Umlageverbot kaum ohne Weiteres als evident „nicht erforderlich“ qualifizieren lassen.

2.2.3.4. Angemessenheit (Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne)

Angemessen oder verhältnismäßig im engeren Sinne ist eine Maßnahme, wenn die **schutzwürdigen Interessen der Betroffenen in einem ausgewogenen Verhältnis zu den verfolgten Belangen des Gemeinwohls** stehen.²³ Bei Eingriffen in die Eigentumsfreiheit müssen zudem die grundlegende **Anerkennung des Privateigentums** durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und die **Sozialbindung des Eigentums** gemäß Art. 14 Abs. 2 GG beachtet werden.²⁴

Die Abschaffung der Umlagefähigkeit würde dazu führen, dass die laufende Grundsteuerbelastung vollständig beim Eigentümer verbliebe. Je nach Hebesatzniveau, Grundstückswert und Ausgestaltung der Grundsteuer könnte dies eine erhebliche dauerhafte Kostenposition darstellen. Für Eigentümer mit geringem Renditespielraum (kommunale, genossenschaftliche oder private Kleinvermieter) könnte dies die wirtschaftliche Tragfähigkeit ihrer Immobilienbestände spürbar beeinträchtigen und Investitionsentscheidungen (Instandhaltung, energetische Sanierung, Neubau) negativ beeinflussen. Obschon die Substanz und die grundsätzliche Nutzbarkeit des Eigentums erhalten blieben, könnte die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer daher gleichwohl einen intensiven Eingriff in die Ertragskomponente des Eigentums bedeuten. Je nach Gesamtbelastung durch andere Regulierungen (Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen, energetische Anforderungen) könnte sich in der Kumulation für Eigentümer eine erhebliche Belastungssituation ergeben.

Diesen Überlegungen stehen gewichtige Gemeinwohlbelange gegenüber. So dürfte der Schutz von Mietern vor steigenden Wohnkosten angesichts angespannter Wohnungsmärkte ein besonders wichtiges sozialpolitisches Ziel darstellen. Zudem könnte angeführt werden, dass das Aufkommen der Grundsteuer zur Finanzierung kommunaler Infrastruktur verwendet wird, wovon die Eigentümer in Gestalt von Wertsteigerungen ihrer Immobilien profitieren. Andererseits ist in Anbetracht der mit der Abschaffung der Umlagefähigkeit verbundenen Ziele festzuhalten, dass die Entlastung auch einkommensstarken Mietern zugutekommen würde, während umgekehrt

23 Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 18. Auflage 2024, Art. 14 Rn. 39.

24 BVerfG, Beschl. v. 12.06.1979 – 1 BvL 19/76 (= BVerfGE 52, 1 (29)).

einzelne Eigentümer mit geringen Einkommen und eng kalkulierten Beständen erheblich belastet werden könnten. Zudem ist unklar, wie hoch die tatsächliche Entlastungswirkung für Mieter ausfallen würde. So könnten Markteffekte einen Teil der Entlastung wieder neutralisieren (höhere Nettokaltmieten, geringere Angebotsausweitung). Von der durch die Grundsteuer finanzierten kommunalen Infrastruktur profitieren zudem nicht nur die Eigentümer in Wege einer Wertsteigerung ihrer Immobilien, sondern auch die Mieter, die diese Infrastruktur nutzen.

Zusammenfassend spricht aus verfassungsrechtlicher Sicht vieles dafür, dass ein maßvoll ausgestalteter, ggf. sozial differenzierter Eingriff (z. B. partielle Umlagebegrenzung, Übergangsfristen, flankierende Förderprogramme) noch als angemessen anzusehen sein könnte. Ein abruptes, unterschiedslos für alle Mietverhältnisse geltendes Totalverbot der Umlagefähigkeit ohne Kompensation insbesondere für vermietende Eigentümer mit nur geringem Renditespielraum könnte dagegen die Schwelle zur Unangemessenheit überschreiten.

2.2.4. Zwischenergebnis zu Art. 14 GG

Die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer ist als Inhalts- und Schrankenbestimmung grundsätzlich vom Regelungsauftrag des Gesetzgebers gedeckt und verfolgt legitime Zwecke. Ihre **Verfassungsmäßigkeit hängt maßgeblich von der konkreten Ausgestaltung** ab. Ein pauschales, unkompensiertes Umlageverbot könnte in vielen Konstellationen an die Grenzen der Angemessenheit stoßen. Bei sorgfältiger, differenzierter Ausgestaltung erscheint eine Vereinbarkeit mit Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG jedoch nicht ausgeschlossen.

2.3. Vereinbarkeit mit der Vertragsautonomie aus Art. 2 Abs. 1 GG

Würde die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abgeschafft, so wäre es vermietenden Eigentümern und Mietern nicht mehr möglich, die Umwälzung der Grundsteuerlast mietvertraglich zu vereinbaren. Eine Verletzung des Grundrechts aus Art. 2 Abs. 1 GG läge vor, wenn die Abschaffung einen verfassungsrechtlich nicht gerechtfertigten Eingriff darstellen würde.

2.3.1. Schutzbereich

Art. 2 Abs. 1 GG gewährleistet die **allgemeine Handlungsfreiheit** und umfasst als deren besondere Ausprägung die **Privatautonomie**, insbesondere die **Freiheit, privatrechtliche Verträge abzuschließen und deren Inhalt frei zu bestimmen**.²⁵ Dazu gehört auch die Freiheit der Mietvertragsparteien, die Verteilung von Kosten und Risiken – einschließlich der Umlage von Betriebskosten wie der Grundsteuer – durch individual- oder formularvertragliche Klauseln zu regeln. Der Schutzbereich von Art. 2 Abs. 1 GG ist daher eröffnet.

2.3.2. Eingriff

Als Eingriff in das Grundrecht aus Art. 2 Abs. 1 GG kommt **jede mit Rechtswirkung ausgestattete Verkürzung des Schutzbereichs** in Betracht.²⁶ Mit einem gesetzlichen Umlageverbot würde die

²⁵ Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 18. Auflage 2024, Art. 2 Rn. 22 f.

²⁶ Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 18. Auflage 2024, Art. 2 Rn. 9.

vertragliche Überwälzung der Grundsteuerlast auf den Mieter untersagt. Folglich würde damit ein bestimmter Inhalt von Mietverträgen zwingend ausgeschlossen, so dass ein Eingriff in die Vertragsfreiheit als Teil der allgemeinen Handlungsfreiheit gegeben wäre.

2.3.3. Schrankenvorbehalt

Die Vertragsautonomie unterliegt als Ausprägung der allgemeinen Handlungsfreiheit der **Schrankentrias des Art. 2 Abs. 1 GG** (Rechte anderer, verfassungsmäßige Ordnung, Sittengesetz). Dem Schrankenvorbehalt der „verfassungsmäßigen Ordnung“ unterfallen alle formell und materiell verfassungsmäßigen Gesetze, so dass es sich dabei um einen **einfachen Gesetzesvorbehalt** handelt.²⁷

2.3.4. Verhältnismäßigkeit

Ein Umlageverbot würde die Gestaltungsfreiheit der Parteien hinsichtlich eines zentralen Vertragsgesichtspunkts (Kostenverteilung) beschränken. Allerdings bliebe es ihnen unbenommen, im Rahmen der gesetzlichen Grenzen andere Konditionen (Höhe der Kaltmiete, Vertragsdauer, Ausstattung etc.) zu verhandeln. Angesichts der legitimen sozialpolitischen Ziele dürfte eine Beschränkung der Vertragsautonomie daher im Vergleich zu Eingriffen in das Eigentum etwas leichter zu rechtfertigen sein. Da die Abschaffung der Umlagefähigkeit für beide Seiten – Mieter und Vermieter – klar und vorhersehbar wäre und die grundsätzliche Möglichkeit zum Abschluss von Mietverträgen nicht in Frage stellen würde, dürfte eine Unverhältnismäßigkeit und somit ein Verstoß gegen Art. 2 Abs. 1 GG eher zu verneinen sein.

2.3.5. Zwischenergebnis zu Art. 2 Abs. 1 GG

Die Abschaffung der Umlagefähigkeit würde zwar einen Eingriff in die Vertragsautonomie darstellen, dieser erschiene aber – jedenfalls bei sachgerechter Ausgestaltung und mit Blick auf die sozialpolitischen Ziele – verhältnismäßig.

3. Fazit

Die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Wohnraummieter würde sowohl die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG als auch die Vertragsautonomie aus Art. 2 Abs. 1 GG tangieren. Als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums und als Vertragsregulierung zu sozialen Zwecken könnte sie bei strenger Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes verfassungsrechtlich zulässig sein. Unter Umständen müsste die Verhältnismäßigkeit durch eine Anpassung des Modells (z. B. nur teilweise Abschaffung der Umlagefähigkeit) oder durch Übergangs-, Kompensations- und Härtefallregelungen sichergestellt werden.
