

15
Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

GG Art. 14 Ba; X.BundesmietenG vom 17.11.1975 -
BGBI I S. 2867 -

Die bis zum 31. Dezember 1980 befristete Preisbindung
für Altbauwohnungen in Berlin verstößt nicht gegen
Art. 14 GG.

BGH, Urt. v. 15. Februar 1979 - III ZR 167/77 - Kammergericht
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 167/77

URTEIL

Verkündet am

15. Februar 1979
Groß,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Rechtsanwalts Albert S [REDACTED],
W [REDACTED] Straße [REDACTED], B [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

B [REDACTED],
vertreten durch den Senator für Finanzen, N [REDACTED]
Straße [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Februar 1979 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz und Boujong

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 12. Zivilsenats des Kammergerichts vom 10. Oktober 1977 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Revisionsrechtszuges.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer eines 1908 errichteten Mietshauses in Berlin-West. Die Mieten dieses Hauses unterliegen bis zum 31. Dezember 1980 der Preisbindung (Art. 1 Nr. 1 des Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 17. November 1975, BGBl I S. 2867, GVBl Berlin S. 2718 - Zehntes Bundesmietengesetz -). Für das Bundesgebiet ist die Mietpreisbindung stufenweise entfallen, zuletzt in Hamburg und im Großraum München zum Ende des Jahres 1974 (Zweites Gesetz zur Änderung mietpreisrechtlicher Vorschriften in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg vom 30. Oktober 1972 -



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



BGBI I S. 2054 -, nebst Übergangsregelung bis zum 31. Dezember 1976 gem. Art. 6 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes vom 18. Dezember 1974 - BGBI I S. 3603).

Der Kläger vertritt die Auffassung, die Beibehaltung der Mietpreisbindung lege den betroffenen Hauseigentümern in Berlin ein Sonderopfer im öffentlichen Interesse auf, denn sie solle die Zuwanderung von Arbeitskräften nach Berlin gewährleisten. Im übrigen beruhe das Gesetz auf unrichtigen Angaben des Berliner Senats über den Berliner Wohnungsmarkt.

Der Kläger behauptet, ohne die Mietpreisbindung hätte er höhere Mieten erzielen können. Er verlangt für sechs Monate die Zahlung eines "Ausgleichs" in Höhe von 3.331,80 DM nebst Zinsen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im Berufungsrechtszug hat der Kläger zusätzlich hilfsweise beantragt, die Verfassungswidrigkeit des Zehnten Bundesmietengesetzes festzustellen.

Das Kammergericht hat beide Klageanträge abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Begehren weiter.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht hat Ansprüche aus Enteignung oder enteignungsgleichem Eingriff verneint. Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

a) Das Zehnte Bundesmietengesetz bestimmt Inhalt und Schranken des Grundeigentums und ist an Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zu messen (BGHZ 6, 270, 289; 56, 40, 42). Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG erteilt dem Gesetzgeber den Auftrag, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen und stellt ihm dabei die Aufgabe, das Sozialmodell zu verwirklichen, dessen normative Elemente sich einerseits aus der Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und andererseits aus der verbindlichen Aussage des Art. 14 Abs. 2 GG ergeben (BVerfGE 38, 348, 370). Die verfassungsrechtliche Forderung einer am Gemeinwohl ausgerichteten Nutzung des Privateigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) gilt namentlich für Eigentumsobjekte, die in einem sozialen Bezug und in einer sozialen Funktion stehen. Dieses Postulat umfaßt auch das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen Mitbürger, die auf die Nutzung der betreffenden Eigentumsobjekte angewiesen sind (BVerfGE 37, 132, 140). Es ist hiernach Aufgabe des Gesetzgebers, in zwingenden mietrechtlichen Vorschriften die Belange des Vermieters und des Mieters in gleicher Weise zu berücksichtigen und sich jeder einseitigen Bevorzugung oder Benachteiligung zu enthalten (BVerfGE 37, 132). Gegen diese Grundsätze verstößt das Zehnte Bundesmietengesetz nicht.

b) Über den 31. Dezember 1974 hinaus unterliegen Altbauwohnungen nur noch in Berlin der Mietpreisbindung (Staudinger/Emmerich 12. Aufl. Vorbem. zu §§ 535, 536 Rdn. 13). Im Gebiet der Bundesrepublik herrscht insoweit Vertragsfreiheit, jedoch ist die Vereinbarung einer unangemessen hohen Miete verboten (BGB-RGRK 12. Aufl. Rdn. 44, 49 vor § 535). Einseitige Mietzinserhöhungen

innerhalb eines laufenden Mietvertrages sind grundsätzlich nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig (§ 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe - MHG - vom 18. Dezember 1974 - BGBl I S. 3603, 3604).

c) Die Mietpreisregelung des Zehnten Bundesmietengesetzes garantiert dem Vermieter einen Mietzins, der die mit der Vermietung von Altbauwohnungen verbundenen Aufwendungen im Grundsatz ausgleicht. Über die nach § 1 des Zehnten Bundesmietengesetzes zulässige erhöhte Grundmiete hinaus kann nämlich gemäß § 2 des Gesetzes der Vermieter von der Preisbehörde die Genehmigung zu einer entsprechenden Mieterhöhung verlangen, wenn er nachweist, daß die zulässige Miete um mindestens 5 % unter der nach einer Ertragsberechnung errechneten Miete bleibt. Diese Regelung ermöglicht dem Vermieter einen Mindestmietzins, der die Kapital- und Bewirtschaftungskosten sowie seine Eigenleistungen abgilt (vgl. § 2 Abs. 2 des Zehnten Bundesmietengesetzes und dazu VO über die Ertragsberechnung vom 10. Februar 1976 - GVBl 1976 S. 340). Da der Vermieter bei Vorliegen dieser Voraussetzungen einen Rechtsanspruch auf Genehmigung hat (... "hat die Preisbehörde ... zu genehmigen"), ist das Zehnte Bundesmietengesetz grundsätzlich darauf angelegt, dem Vermieter einer Berliner Altbaumietwohnung eine die laufenden Aufwendungen auffangende Miete zu sichern. Die Verweisung des Vermieters auf ein Genehmigungsverfahren vor der Preisbehörde ist verfassungsrechtlich unbedenklich, da nicht davon ausgegangen werden kann, daß die nach § 1 des Gesetzes erhöhte Grundmiete die Wirtschaftlichkeit des Althausbesitzes allgemein gefährdet (vgl. dazu Abschn. II der Gesetzesbegründung zu Art. 3 § 1, BT-Drucks. 7/3795 S. 5, 6). Das Zehnte Bundesmietenge-

setz wirkt hiernach auch dann nicht enteignend, wenn ein Vermieter es im Einzelfall unterläßt, sich eine Mieterhöhung auf Grund einer Ertragsberechnung zu sichern.

d) Eine die Grenzen der zulässigen Inhalts- und Schrankenbestimmung (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) des Althauseigentums überschreitende Beschränkung der Vertragsfreiheit bei der Inhaltsgestaltung von Mietverträgen (vgl. BGHZ 6, 270; Dürig in Maunz/Dürig/Herzog/Scholz GG Art. 2 Abs. 1 Rdn. 53, 61) kommt hiernach nur insoweit in Betracht, als das Zehnte Bundesmietengesetz für Berlin von der im Gebiet der Bundesrepublik geltenden Mietregelung für den Altwohnungsbau abweicht, den Vermietern also die Möglichkeit nimmt, über die nach § 2 des Gesetzes zu bildende Miete die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 2 MHG) zu fordern.

Es muß davon ausgegangen werden, daß diese ortsübliche Vergleichsmiete in Berlin nicht unerheblich über der nach § 2 des Zehnten Bundesmietengesetzes erzielbaren Miete liegen würde. Denn die Begründung des Gesetzes geht davon aus, eine Aufhebung der Mietpreisbindung zum 1. Januar 1976 würde voraussichtlich zu beträchtlichen Mieterhöhungen bei Althausmietwohnungen führen (Abschn. I der Begründung).

Die Revision macht geltend, für die darin liegende ungleiche Behandlung der Berliner Altbaumietwohnungen gebe es keine sachliche Rechtfertigung, weil in Berlin inzwischen ausreichend Mietwohnungen angeboten würden. Die Fortführung der Mietpreisbindung beruhe auf allgemeinen politischen Erwägungen, deren kostenmäßige Auswirkungen von der Allgemeinheit getragen werden müßten.

Der Revision ist zuzugeben, daß eine Mietpreisbindung bei Altbauwohnungen, die allein das Ziel verfolgen würde, die besonderen politischen und geographischen Nachteile Berlins im Allgemeininteresse auszugleichen, nicht mehr durch Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG gedeckt wäre. Insoweit würde der Althausbesitz zur Erfüllung einer Gemeinschaftsaufgabe einseitig in Anspruch genommen und mit Kosten belastet, die im Bundesgebiet zumindest teilweise durch die Allgemeinheit getragen werden (vgl. dazu das Zweite Wohnungsgeldgesetz idF der Bekanntmachung vom 29. August 1977 - BGBl I S. 1685). Eine derart einseitige Zielsetzung liegt indessen dem Zehnten Bundesmietengesetz nicht zugrunde.

Das Gesetz berücksichtigt vor allem, daß der Anteil der älteren Bürger, die nur über bescheidene Einkünfte verfügen, an der Gesamtbevölkerung viel größer als in den Großstädten des Bundesgebiets ist. Dieser Personenkreis kann - anders als im Bundesgebiet - auf der Suche nach einer billigen Mietwohnung wegen der Insellage Berlins nicht in das Umland ausweichen. Die bei einer Aufhebung der Mietpreisbindung zu erwartende erhebliche Erhöhung der Altbauwohnungsmieten würde daher eine besonders schutzbedürftige Bevölkerungsgruppe hart treffen (vgl. Abschn. I der Gesetzesbegründung). Es hält sich noch im Rahmen des Sozialauftrags der Verfassung, wenn der Gesetzgeber, wie im Zehnten Bundesmietengesetz geschehen, dem Vermieter als dem in der Regel wirtschaftlich Stärkeren die Ausnutzung der vollen Vertragsfreiheit durch eine zwingende Schutzbestimmung noch für eine begrenzte Zeit versagt, um einen besonders stark vertretenen, in bescheidenen Einkommensverhältnissen leben-

den Personenkreis die Wohnung zu sichern. Diese Inhaltsbestimmung ist aber ständig neu zu überdenken (Dürig in Maunz/Dürig/Herzog/Scholz aaO Art. 2 Abs. 1 Rdn. 61). Keinesfalls deckt Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG eine beliebige Fortdauer der Mietpreisbindung, auch wenn sich die Wohnungsmarktverhältnisse in Berlin zukünftig nicht erheblich ändern sollten.

e) Auf die Frage, ob der Wohnungsmarkt in Berlin insgesamt ausgeglichen ist oder die Nachfrage nach Altbauwohnungen das Angebot übersteigt, kommt es bei dieser Rechtslage nicht an. Ebenso braucht nicht erörtert zu werden, ob die - zeitlich begrenzte - Mietpreisbindung sich noch innerhalb der Grenzen der Sozialbindung des Eigentums halten würde, wenn das Zehnte Bundesmietengesetz allein das Anliegen verfolgen würde, billige Altbaumietwohnungen bereitzustellen, um den für Berlin lebenswichtigen Zuzug von - nicht, wie die Revision meint, "ausländischen" - Arbeitskräften aus der Bundesrepublik sicherzustellen. Denn dies ist ein Ziel, das erkennbar hinter das Anliegen zurücktritt, der besonders schutzbedürftigen Gruppe der älteren Bürger noch für eine begrenzte Zeit einen unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Mietzins zu sichern (vgl. Abschn. I der Gesetzesbegründung).

2. Das Bestehen von Ansprüchen aus Amtspflichtverletzung hat das Berufungsgericht ebenfalls verneint. Die Revision hat hiergegen keine Rügen erhoben.

II.

Der hilfsweise gestellte Antrag auf Feststellung der Verfassungswidrigkeit des Zehnten Bundesmietengesetzes beruht ersichtlich auf der Vorstellung, daß das ordentliche Gericht diese Feststellung selbst aussprechen könne (vgl. BGHZ 20, 112, 116 f). Diese Möglichkeit besteht allerdings nur bei Berliner Rechtsnormen, nicht bei übernommenen Bundesgesetzen, die auch in Berlin Bundesrecht bleiben (Maunz/Dürig/Herzog/Scholz aaO Art. 100 Rdn. 27 unter c). Das Zehnte Bundesmietengesetz ist als von Berlin übernommenes Gesetz Bundesrecht geblieben (BVerfGE 19, 377, 388/9; 20, 257, 267; Art. 87 Abs. 2 Berliner Verfassung). Nach den Ausführungen des Klägers in der Revisionsverhandlung ist davon auszugehen, daß der "Hilfsantrag" für diesen Fall nur eine Anregung zu einer Vorlage an das Bundesverfassungsgericht gem. Art. 100 GG darstellen sollte. Für eine solche Vorlage besteht nach den Ausführungen unter I kein Anlaß. Einer förmlichen Zurückweisung des Hilfsantrags bedarf es bei dieser Rechtslage nicht.

Nußgens

Krohn

Tidow

Peetz

Boujong