

Nr. 10

1. Im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG muß der Gesetzgeber auch im Bereich des bürgerlichen Rechts – hier bei zwingenden Vorschriften des Mietrechts – der grundgesetzlichen Anerkennung des Privateigentums und dem Gebot sozialgerechter Nutzung gleichermaßen Rechnung tragen.

2. Rechtsstaatliche Grundsätze gebieten, mietpreisrechtliche Vorschriften nach Inhalt und Voraussetzungen so zu gestalten, daß Vermieter und Mieter in der Lage sind, in zumutbarer Weise die gesetzlich zulässige Miete zu ermitteln.

3. Der Ausschluß der Änderungskündigung sowie die Begrenzung der Mietpreise bei laufenden Mietverhältnissen auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach Art. 1 § 1 Abs. 4 und § 3 Abs. 1 des Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 25. November 1971 (BGBl. I S. 1839) sind verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden.

4. Es widerspricht der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, wenn der Richter die verfahrensrechtlichen Vorschriften des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes (Art. 1 § 3 Abs. 2 und 3) so handhabt, daß der Vermieter eine gesetzlich zulässige Mieterhöhung nicht mehr durchsetzen kann.

Beschluß des Ersten Senats vom 23. April 1974
– 1 BvR 6/74 und 2270/73 –

in den Verfahren über die Verfassungsbeschwerden 1. der Ruhrkohle AG, Essen – Bevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. Klaus Finkelnburg, Klaus-Peter Stiewe, Dr. Peter Raue, Dr. Gabriele Arndt, Berlin 19, Theodor-Heuss-Platz 4 – gegen das Urteil des Landgerichts Essen vom 25. Oktober 1973 (10 S 382/73) – 1 BvR 6/74 –; 2. des Herrn Georg St... – Bevollmächtigter: Rechtsanwalt Wolfgang S. del Bondio, München 2, Pettenkofenstraße 31/II – gegen a) das Urteil des Landgerichts München I vom 24. Oktober 1973 (15 S 254/73), b) das Urteil des Amtsgerichts München vom 18. September 1972 (21 C 427/72) – 1 BvR 2270/73 –.

ENTSCHEIDUNGSFORMEL:

I. 1. Das Urteil des Landgerichts Essen vom 25. Oktober 1973 – 10 S 382/73 – verletzt das Grundrecht der Beschwerdeführerin

aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG. Es wird aufgehoben. Die Sache wird an das Landgericht Essen zurückverwiesen.

2. Das Land-Nordrhein-Westfalen hat der Beschwerdeführerin die notwendigen Auslagen zu erstatten.

II. 1. Die Urteile des Amtsgerichts München vom 18. September 1972 – 21 C 427/72 – und des Landgerichts München I vom 24. Oktober 1973 – 15 S 254/73 – verletzen das Grundrecht des Beschwerdeführers aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG. Sie werden aufgehoben. Die Sache wird an das Amtsgericht München zurückverwiesen.

2. Der Freistaat Bayern hat dem Beschwerdeführer die notwendigen Auslagen zu erstatten.

GRÜNDE:

A.

Die Verfassungsbeschwerden richten sich gegen gerichtliche Urteile, durch die Klagen auf Zustimmung zu Mieterhöhungen in Anwendung des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes abgewiesen worden sind.

I.

Das Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 25. November 1971 (BGBl. I S. 1839) – Wohnraumkündigungsschutzgesetz – WKSchG – trifft rechtliche Regelungen, die bis zum 31. Dezember 1974 gelten. Ein Gesetzesentwurf der Bundesregierung, der eine Dauerregelung schaffen soll, durchläuft zur Zeit das Gesetzgebungsverfahren (BRDrucks. 161/74).

Nach Art. 1 § 1 Abs. 4 des derzeit geltenden Wohnraumkündigungsschutzgesetzes ist die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zwecke der Erhöhung des Mietzinses ausgeschlossen. Der Vermieter kann jedoch nach Maßgabe des § 3 vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Hierzu muß er die die Erhöhung rechtfertigenden Gründe dem Mieter schriftlich mitteilen. Stimmt der Mieter nicht zu, so kann der Vermieter auf Erteilung

Pflichten und Rechte des Mieters fest. Es handelt sich somit um Regelungen im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Solche Vorschriften haben nicht schon deshalb vor der Verfassung Bestand, weil sie als formelles Gesetz ergangen sind. Die Regelungsbefugnis des Gesetzgebers ist in mehrfacher Richtung beschränkt: Er muß zunächst den grundlegenden Gehalt der Eigentumsgarantie wahren, sich aber auch mit allen übrigen Verfassungsnormen in Einklang halten (BVerfGE 34, 139 [146] mit Nachweisen).

Der Gesetzgeber steht bei der Erfüllung des ihm in Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG erteilten Auftrages, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen, vor der Aufgabe, das Sozialmodell zu verwirklichen, dessen normative Elemente sich einerseits aus der grundgesetzlichen Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und andererseits aus der verbindlichen Richtschnur des Art. 14 Abs. 2 GG ergeben (BVerfGE 25, 112 [117]). Das Privateigentum im Sinne der Verfassung zeichnet sich in seinem rechtlichen Gehalt durch Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand aus (BVerfGE 31, 229 [240] mit Nachweisen); sein Gebrauch soll aber „zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“. Vorausgesetzt ist hierbei, daß das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und einer sozialen Funktion steht. Dieses Postulat einer am Gemeinwohl orientierten Nutzung umfaßt auch das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange des einzelnen Rechtsgenossen, der auf die Nutzung des Eigentumsobjektes angewiesen ist. Es ist Aufgabe des Gesetzgebers, dieses Gebot auch im Rahmen privatrechtlicher Normierungen nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zu verwirklichen. Er muß hierbei beiden Elementen des im Grundgesetz angelegten dialektischen Verhältnisses von verfassungsrechtlich garantierter Freiheit (BVerfGE 24, 367 [389]; 31, 229 [239]) und dem Gebot einer sozialgerechten Eigentumsordnung in gleicher Weise Rechnung tragen und die schutzwürdigen Interessen aller Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen (BVerfGE 25, 112 [117 f.]). Eben- sowenig wie die Eigentumsgarantie eine die soziale Funktion

eines Eigentumsobjektes mißachtende Nutzung schützt, kann Art. 14 Abs. 2 GG eine übermäßige, durch die soziale Funktion nicht gebotene Begrenzung privatrechtlicher Befugnisse rechtfertigen. Das Bundesverfassungsgericht hat wiederholt darauf hingewiesen, daß das durch die verfassungsmäßigen Gesetze ausgeformte Eigentum den Gegenstand der Eigentumsgarantie bildet und verfassungsrechtlichen Schutz genießt (BVerfGE 24, 367 [396]). Darüber hinaus ergibt sich unmittelbar aus der Eigentumsgarantie ein verfassungskräftiger Anspruch auf einen effektiven Rechtsschutz (BVerfGE 35, 348 [361]).

Für die Ausgestaltung *zwingender* mietrechtlicher Vorschriften bedeutet dies: Der Gesetzgeber muß bei solchen Regelungen sowohl die Belange des Mieters als auch die des Vermieters in gleicher Weise berücksichtigen. Das heißt freilich nicht, daß sie zu jeder Zeit und in jedem Zusammenhang dasselbe Gewicht haben müßten. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung steht aber mit den verfassungsrechtlichen Vorstellungen eines sozialgebundenen Privateigentums nicht in Einklang.

II.

1. Es kann verfassungsrechtlich nicht beanstandet werden, daß die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ausgeschlossen (§ 1 Abs. 4) und an ihre Stelle das Mieterhöhungsverfahren nach § 3 eingeführt worden ist. Zwar beschränkt die Beseitigung der sog. Änderungskündigung in gewissem Umfang die Handlungsfreiheit des Vermieters; dies ist aber im Hinblick auf die hohe Bedeutung, die der Wohnung für den Einzelnen und die Familie zukommt, durch Art. 14 Abs. 2 GG gerechtfertigt. Überdies führt der Ausschluß bei korrekter Durchführung des Mieterhöhungsverfahrens nicht zu einer materiellen Beeinträchtigung. Die Regelung wird vielmehr der Interessenlage derjenigen Vertragsparteien gerecht, denen an der Fortführung des Mietverhältnisses gelegen ist. Sie ist geeignet, einerseits einen gerechtfertigten Mieterhöhungsanspruch durchzusetzen und auf der anderen Seite die mit

einer Änderungskündigung verbundenen Belastungen des Mieters auszuschließen, aber auch den Mißbrauch des Kündigungsrechts zur Durchsetzung überhöhter Forderungen zu verhindern.

2. Auch die Begrenzung des Mietzinses auf die „örtliche Vergleichsmiete“ im Sinne des § 3 Abs. 1 begegnet keinen durchgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken: Die Regelung sichert dem Vermieter einen am örtlichen Markt orientierten Mietzins, der die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig sicherstellen wird. Daß sie zugleich die Ausnutzung von Mangellagen auf dem Wohnungsmarkt verhindert und Preisspitzen abschneidet, kann schon deshalb nicht beanstandet werden, weil eine solche Nutzung des Eigentums im Hinblick auf die soziale Bedeutung der Wohnung für die hierauf angewiesenen Menschen keinen verfassungsrechtlichen Schutz genießt.

Der Einwand der Beschwerdeführer, die Vorschrift verstoße wegen ihrer Unbestimmtheit gegen das Rechtsstaatsprinzip, ist nicht gerechtfertigt. Allerdings müssen inhaltsbestimmende Vorschriften im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG auch den Anforderungen entsprechen, die der Rechtsstaat an die Ausgestaltung von Rechtsnormen stellt (BVerfGE 34, 139 [146]). Daß ein Gesetz unbestimmte, der Auslegung und Konkretisierung bedürftige Gesetzesbegriffe verwendet, verstößt aber allein noch nicht gegen die rechtsstaatlichen Grundsätze der Normklarheit und Justitiabilität (BVerfGE 35, 348 [358 f.]). Die grundsätzliche Zulässigkeit solcher Gesetzesbegriffe entbindet den Gesetzgeber nicht davon, die gesetzliche Vorschrift in ihrem Inhalt und ihren Voraussetzungen so zu formulieren, daß die von ihr Betroffenen die Rechtslage erkennen und ihr Verhalten danach einrichten können. Die Rechtsunterworfenen müssen auch in zumutbarer Weise feststellen können, ob die tatsächlichen Voraussetzungen für die in der Rechtsnorm ausgesprochene Rechtsfolge vorliegen. Konkret bedeutet dies: Vermieter und Mieter müssen in der Lage sein, die gesetzlich zulässige Miete zu errechnen, und die Gerichte müssen nachprüfen können, ob die verlangte Mieterhöhung ganz oder teilweise gerechtfertigt ist.

Es ist nicht zu verkennen, daß die Anwendung des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete in der Umschreibung des § 3 Abs. 1 nicht geringe Schwierigkeiten bereitet. Die Feststellung der „ortsüblichen Entgelte“ erfordert die Ermittlung der tatsächlich und üblicherweise gezahlten Mieten für vergleichbare Wohnungen. Solche Feststellungen sind – abgesehen von der Vielgestaltigkeit der Verhältnisse – schon deshalb problematisch, weil es für die Beteiligten nicht immer möglich ist, „vergleichbare“ Wohnungen zu finden, und gemeindliche Mietwerttabellen oder Mietwertspiegel meist nicht vorhanden sind.

Gleichwohl kann die Regelung hingenommen werden, da eine dem materiellen Inhalt der Norm gemäße Anwendung bei einer sachgerechten und an den dargelegten verfassungsrechtlichen Grundsätzen orientierten Handhabung nicht ausgeschlossen ist.

3. Der im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zu wahrende allgemeine Gleichheitssatz (BVerfGE 34, 139 [146]) ist – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers zu 2) – nicht dadurch verletzt, daß die Begrenzung der Mieterhöhung auf die örtliche Vergleichsmiete nur für laufende, nicht aber für neu abzuschließende Mietverträge gilt. Ob der Gesetzgeber auch für die Neuvermietung eine Preisgrenze hätte anordnen können, bedarf keiner Entscheidung. Jedenfalls kann es nicht als eine sachwidrige Differenzierung angesehen werden, wenn er den Verfügungsbereich des Eigentümers nur für den Fall bindet, daß das Mietverhältnis entstanden ist. Diese inhaltliche Festlegung der Eigentümerbefugnisse wird einerseits dem besonderen schutzwürdigen Interesse des Mieters am Fortbestand des Mietverhältnisses gerecht, beschränkt aber andererseits die aus sozialen Gründen gebotene Bindung des Eigentümers auf das zum Schutz des Mieters notwendige Maß.

III.

1. Der materiell-rechtliche Anspruch auf die ortsübliche Vergleichsmiete muß „dem Mieter gegenüber schriftlich unter Angabe der das Erhöhungsverlangen rechtfertigenden Gründe geltend“ gemacht werden (§ 3 Abs. 2). Bleibt die Aufforderung ohne

objektiv dem Gesetz entspricht, sondern prüfen lediglich, ob die schriftliche Aufforderung den von ihnen geforderten Inhalt hat. So hat das Landgericht Essen im angefochtenen Urteil die Klage wegen mangelhafter Begründung des Erhöhungsschreibens abgewiesen, obwohl die verlangte Miete unbestritten das übliche Entgelt vergleichbarer Wohnungen nicht überschritt; das Landgericht München I hat erklärt, daß ein Sachurteil auch dann nicht in Frage komme, wenn sich die geforderte Miete im Rahmen des § 3 Abs. 1 halte.

d) Diese Rechtsprechung führt im praktischen Ergebnis weitgehend zu einem im Gesetz nicht angeordneten Mietpreisstopp. Der Vermieter wird durch eine formale, nicht an der materiellen Regelung orientierte Anwendung des § 3 Abs. 2 gehindert, die gesetzlich zulässige Miete mit Hilfe des Gerichts durchzusetzen. Hierin liegt nicht nur faktisch eine Änderung des materiellen Rechts mit Hilfe verfahrensrechtlicher Vorschriften, sondern auch eine Verletzung des Anspruchs auf einen effektiven Rechtsschutz, der sich unmittelbar aus der Eigentumsgarantie ergibt (BVerfGE 35, 348 [361]). Im gerichtlichen Verfahren nach § 3 Abs. 3 ist darüber zu entscheiden, ob sich die vom Vermieter geforderte Mieterhöhung „ganz oder teilweise“ (§ 3 Abs. 5) im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete hält. Bei der Beurteilung dieser Frage muß der Richter die im Gesetz auf verfassungsmäßiger Grundlage zum Ausdruck gekommene Interessenabwägung nachvollziehen. Diesem Gebot wird er aber nicht gerecht, wenn er dem Vermieter so hohe verfahrensrechtliche Hürden in den Weg legt, daß dieser sie nicht in zumutbarer Weise überwinden kann. Mangels allgemeiner Orientierungsdaten ist es – wie die gerichtliche Praxis zeigt – sicherlich vielfach schwierig, im Einzelfall Klarheit über die Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu schaffen. Diesen – aus dem vom Gesetzgeber gewählten Maßstab sich objektiv ergebenden – Schwierigkeiten sehen sich Vermieter und Mieter in gleicher Weise gegenüber. Es ist aber nicht vertretbar, die Folgen daraus einseitig dem Vermieter aufzubürden und den Eintritt in eine Sachprüfung davon abhängig zu machen, ob ihm

die Informationsquellen zur Verfügung stehen, die es ihm ermöglichen, die geforderten Daten beizubringen.

Die Handhabung des § 3 Abs. 2 kann nicht mit der Schutzbedürftigkeit des Mieters begründet werden. Abgesehen davon, daß das Mieterinteresse in der Ausgestaltung der gesetzlichen Regelung berücksichtigt ist, verdient der Mieter nur Schutz dagegen, daß ihm im Widerspruch zum Gesetz, nicht aber dagegen, daß ihm in Übereinstimmung mit der materiellen Vorschrift des § 3 Abs. 1 die Zustimmung zur Mieterhöhung abverlangt wird. Ebenso wenig läßt sich mit dem Schutzbedürfnis des Mieters die Auffassung begründen, daß jede spätere Ergänzung oder Berichtigung ungenügender Angaben unbeachtlich sein soll. Eine derartige Schlechterstellung im Prozeß ist mit der verfassungsrechtlich gesicherten Rechtsschutzgarantie nicht vereinbar; im übrigen kann der Mieter gemäß § 93 ZPO durch ein Anerkenntnis der Kostenlast entgehen.

IV.

Da die Gerichte die der Anwendung des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes durch die Verfassung gezogenen Grenzen nicht beachtet und hierdurch das Grundrecht der Beschwerdeführer aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG verletzt haben, waren die Urteile aufzuheben und die Verfahren an die zuständigen Gerichte zurückzuverweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 34 Abs. 4 BVerfGG.

(gez.) Benda
Dr. Böhmer

Ritterspach
Dr. Faller
Dr. Simon

Rupp-v. Brünneck
Dr. Brox