

Kein Verstoß der Fortgeltung der Mietpreisbindung im Gebiet der früheren DDR gegen Eigentumsgarantie

GG Art. 14 I 1; Einigungsvertrag Anl. II Kap. V Sachgeb. A Abschn. III Maßg. (1) lit. a dd; 1. GrundMV § 1; BetrKostUV § 4 III

1. Die befristete Fortgeltung der Mietpreisbindung in den neuen Bundesländern und Ost-Berlin ist mit der Eigentumsgewährleistung vereinbar.

2. § 1 der Ersten Grundmietenverordnung (BGBl I 1991, 1269) und § 4 III Betriebskosten-Umlageverordnung (BGBl I 1991, 1270) verletzen Art. 14 I 1 GG ebenfalls nicht.

BVerfG, Beschluß vom 22-11-1994 - 1 BvR 351/91

Zum Sachverhalt:

Die Verfassungsbeschwerde der Bf., einer ehemaligen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft als Vermieterin, richtete sich unmittelbar gegen Vorschriften, die die Miethöhe im Gebiet der früheren DDR regeln, und zwar den Einigungsvertrag, soweit danach § 2 I der Verordnung über die Aufhebung bzw. Beibehaltung von Rechtsvorschriften auf dem Gebiet der Preise vom 25. 6. 1990 (GBl DDR I Nr. 37, 472) im Bereich der Wohnraummieten bis zum 31. 12. 1991 anzuwenden war, ferner § 1 der 1. GrundMV sowie § 4 III BetrKostUV. Die Verfassungsbeschwerde wurde zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

B. Die Verfassungsbeschwerde ist zulässig.

I. Die Bf. ist als Vermieterin preisgebundenen Wohnraums von den angegriffenen Bestimmungen selbst, gegenwärtig und unmittelbar betroffen. Sie ist durch das Einigungsvertragsgesetz noch gegenwärtig betroffen, obwohl die darin angeordnete Fortgeltung preisrechtlicher Vorschriften der DDR bis zum 31. 12. 1991 befristet war. Die jetzt geltenden Vorschriften (§ 1 der Ersten Grundmietenverordnung (1. GrundMV) und § 1 I der 2. GrundMV) legen nicht selbst den höchstzulässigen Mietzins fest, sondern bestimmen nur, in welchem Umfang die früher festgelegten Mieten erhöht werden dürfen. Zunächst die Erste Grundmietenverordnung und nunmehr die Zweite Grundmietenverordnung haben die früheren Preisvorschriften der DDR zwar abgelöst, aber inhaltlich in sich aufgenommen und bauen auf ihnen auf. Dem jetzigen System von Grundmiete mit Beschaffenheitszuschlägen würde die Grundlage entzogen, wenn die befristete Fortgeltung der Preisvorschriften der DDR verfassungswidrig und nichtig wäre.

Die Bf. ist durch sämtliche angegriffenen Vorschriften auch unmittelbar betroffen, weil diese ohne einen weiteren vermittelnden Akt in ihren Rechtskreis einwirken (vgl. BVerfGE 72, 39 (43) = NJW 1986, 1741 = NVwZ 1986, 631 = NZA 1986, 407), nämlich ihre zivilrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten beschneiden.

II. Der Grundsatz der Subsidiarität steht der Verfassungsbeschwerde nicht entgegen. Er greift zwar auch in den Fällen unmittelbarer Betroffenheit durch eine Norm ein (vgl. BVerfGE 74, 69 (74) = NVwZ 1987, 573; BVerfGE 84, 90 (116) = NJW 1991, 1597 = NVwZ 1991, 663 = LKV 1991, 239 L; BVerfGE 88, 384 (400) = DtZ 1993, 275). Nach dem insoweit sinngemäß anwendbaren § 90 II 2 BVerfGG ist eine Entscheidung des BVerfG aber vor Erschöpfung des Rechtswegs möglich, wenn die Verfassungsbeschwerde von allgemeiner Bedeutung ist und die Erschöpfung des Rechtswegs auch im Hinblick auf den Sinn des Subsidiaritätsprinzips nicht geboten ist, um eine vorherige Klärung der tatsächlichen und rechtlichen Fragen durch die Fachgerichte zu gewährleisten (vgl. BVerfGE 74, 69 (74f.) = NVwZ 1987, 573). Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Der Verfassungsbeschwerde kommt allgemeine Bedeutung zu. Die Frage, ob die angegriffenen Vorschriften verfassungsrechtlich zulässig sind, hat weitreichende Auswirkungen. Allein im Bereich der Wohnungsbaugenossenschaften ist eine Vielzahl von Mietverhältnissen betroffen. Für die Wohnungsbaugenossenschaften hängt nach dem Vortrag der Bf. von der Gültigkeit der Vorschriften das wirtschaftliche Überleben ab. Für die Mieter hingegen ist es von zentraler Bedeutung, ob sie höhere Mieten zahlen müssen.

Eine Vorklärung durch die Fachgerichte ist nicht zwingend geboten, weil von der vorherigen Durchführung eines zivilgerichtlichen Verfahrens hier weder tatsächliche Aufklärung noch die Klärung einfachrechtlicher Fragen zu erwarten ist, auf die das BVerfG bei der Beurteilung der verfassungsrechtlichen Fragen angewiesen wäre (vgl. BVerfGE 86, 382 (387) = NJW 1992, 2749 = NVwZ 1992, 1080). Soweit tatsächliche Fragen von Bedeutung sind, betreffen sie die Entscheidungsgrundlagen und die Einschätzungen des Gesetz- und Verordnungsgebers (vgl. BVerfGE 88, 384 (400) = DtZ 1993, 275).

C. Die Verfassungsbeschwerde ist unbegründet. Die angegriffenen Vorschriften verletzen die Bf. nicht in ihrem Grundrecht aus Art. 14 I 1 GG.

I. 1. Die Rechtsposition, die die Bf. hinsichtlich ihres Wohnungsbestandes im Zeitpunkt des Beitritts der DDR zur Bundesrepublik Deutschland hatte, genießt den Schutz von Art. 14 I GG.

Die Eigentumsгарantie hat im Gesamtgefüge der Grundrechte den Zweck, ihrem Träger einen Freiheitsraum im Vermögensbereich zu erhalten und ihm so die materielle Grundlage seiner Persönlichkeitsentfaltung zu sichern. Unter ihren Schutz fallen daher grundsätzlich alle vermögenswerten Rechte, die dem Berechtigten von der Rechtsordnung in der Weise zugeordnet sind, daß er die damit verbundenen Befugnisse nach eigener Entscheidung zu seinem privaten Nutzen ausüben darf, ohne daß es dabei auf den Grad der Verfügungsbefugnis ankäme (vgl. BVerfGE 83, 201 (208f.) = NJW 1991, 1807 = NVwZ 1991, 766 = NJW-RR 1991, 906).

Die Rechtsposition der Wohnungsbaugenossenschaften erfüllt diese Voraussetzungen. Ihnen waren in der DDR volkseigene Grundstücke zur unentgeltlichen und unbefristeten Nutzung zur Verfügung gestellt worden (vgl. § 1 I des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken v. 21. 4. 1954, GBl DDR S. 445; ebenso später ergangene Verordnungen). Die auf diesen Grundstücken errichteten Wohngebäude standen in ihrem genossenschaftlichen Eigentum (vgl. § 16 und § 21 der Verordnung über die Finanzierung des Arbeiterwohnungsbaues v. 4. 3. 1954, GBl DDR S. 253; ebenso die später ergangenen Vorschriften). Die Genossenschaften konnten sie im Rahmen des Rechts der DDR verwenden.

Zwar waren die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften ursprünglich trotz formeller rechtlicher Selbständigkeit weitgehend in die Staatsorganisation eingebunden. Sie verdankten ihre Vermögenswerte überwiegend staatlicher Finanzierung und nur zum geringen Teil eigenen Leistungen ihrer Mitglieder. Auch in ihren geschäftlichen Entscheidungen blieben sie in allen wesentlichen Fragen dem staatlichen Einfluß unterworfen. Sie waren aber schon vor dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland aus ihrer Einbindung in die staatliche Wohnungspolitik entlassen und in Genossenschaften nach dem Genossenschaftsgesetz der Bundesrepublik umgewandelt worden. Damit nahmen sie als Privatrechtssubjekte am wirtschaftlichen Leben teil.

512 ▲▼

BVerfG: Kein Verstoß der Fortgeltung der Mietpreisbindung im Gebiet der früheren DDR gegen Eigentumsгарantie (NJW 1995, 511)

Der Einigungsvertrag hat daran angeknüpft und ihre Rechtspositionen nicht grundsätzlich geändert. Die bis dahin bestehenden Rechte an Grundstücken und Gebäuden blieben den Wohnungsbaugenossenschaften erhalten. Auch die dem Recht der Bundesrepublik unbekanntes Trennung von Grundeigentum und Gebäudeeigentum wurde samt den Nutzungsrechten der Wohnungsbaugenossenschaften zunächst aufrecht erhalten, wobei das Gebäudeeigentum bis zur

Zusammenfügung beider Rechte den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Grundeigentum unterstellt wurde. In dieser Form ist es daher mit dem Beitritt in den Schutz der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes gelangt.

2. Die konkrete Reichweite des Schutzes der Eigentumsgarantie ergibt sich allerdings erst aus der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums, die nach Art. 14 I 2 GG Sache des Gesetzgebers ist (vgl. BVerfGE 50, 290 (339f.) = NJW 1979, 699). Das bedeutet aber nicht, daß er bei der Inhalts- und Schrankenbestimmung freie Hand hätte. Er muß die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls zu einem gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis bringen (vgl. BVerfGE 87, 114 (138) = NJW 1993, 2523 = NJW-RR 1993, 971 = DtZ 1993, 343). Der Kernbereich der Eigentumsgarantie darf dabei nicht ausgehöhlt werden. Zu diesem gehört sowohl die Privatnützigkeit, also die Zuordnung des Eigentumsobjekts zu einem Rechtsträger, dem es als Grundlage privater Initiative von Nutzen sein soll, als auch die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand (vgl. BVerfGE 50, 290 (339ff.) = NJW 1979, 699 m.w. Nachw.).

Das gilt grundsätzlich auch für die Ausgestaltung von Eigentumspositionen im Gebiet der ehemaligen DDR durch den Einigungsvertrag. Zwar sind die Rechtspositionen der Wohnungsbaugenossenschaften erst aufgrund dieses Vertrages und mit seinem Wirksamwerden dem Schutz von Art. 14 GG unterstellt worden. Das ändert aber nichts daran, daß der Gesetzgeber bei der Ratifikation des Einigungsvertrages an das Grundgesetz gebunden war. Eigentumsbindungen, die mit Art. 14 I GG unvereinbar sind, durfte er deswegen gegenüber nunmehr privatwirtschaftlich tätigen Rechtssubjekten selbst dann nicht auf Dauer aufrecht erhalten, wenn sie die Rechtsposition der Berechtigten in der DDR geprägt hatten. Allerdings konnte er berücksichtigen, inwieweit die in den Geltungsbereich des Grundgesetzes gelangten Eigentumspositionen auf staatlicher Gewährung oder auf eigener Leistung beruhten.

Dem Gesetzgeber war es auch nicht verwehrt, den Schwierigkeiten, die die Überführung der sozialistischen Rechts- und Eigentumsordnung in das Rechtssystem der Bundesrepublik Deutschland mit sich bringt, sowie dem dazu erforderlichen Zeitbedarf Rechnung zu tragen (vgl. auch Art. 143 I GG). Umstellungen in dieser Größenordnung verlangen in der Regel ein ganzes Maßnahmenbündel, das seine Wirkung erst im Lauf der Zeit entfalten kann. Deswegen dürfen einzelne belastende Vorschriften nicht aus dem Regelungszusammenhang gelöst und für sich betrachtet werden. Ebensowenig können sie ohne Rücksicht darauf gewürdigt werden, daß der angestrebte Rechtszustand nur schrittweise erreichbar ist. Wird die Aufrechterhaltung oder Einführung von Eigentumsbindungen in der Übergangsphase durch staatliche Leistungen oder sonstige Vergünstigungen ausgeglichen oder abgemildert, dann sind diese bei der verfassungsrechtlichen Prüfung der Belastung mit zu berücksichtigen.

II. Gemessen daran halten die angegriffenen Vorschriften einer Prüfung am Maßstab von Art. 14 I GG stand.

1. Die vom Einigungsvertrag angeordnete Fortgeltung der Mietpreisbindung in der DDR verstieß nicht gegen die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes.

a) Mietpreisbindungen schränken die freie Verfügung über das Eigentum und dessen Nutzung ein. Preisrechtliche Vorschriften, die durch sozialpolitische Ziele legitimiert werden, sind aber verfassungsrechtlich nicht ausgeschlossen (vgl. BVerfGE 87, 114 (146) = NJW 1993, 2523 = NJW-RR 1993, 971 = DtZ 1993, 343 m.w. Nachw.). Die Eigentumsgarantie gewährleistet nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums. Gerade im Bereich der Wohnungsmiete verlangt die Sozialbindung aus Art. 14 II GG einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen von Vermietern und Mietern, den der Gesetzgeber vorzunehmen hat (vgl. BVerfGE 37, 132 (141) = NJW 1974, 1499; BVerfGE 89, 1 (8) = NJW 1993, 2035). Dabei verfügt er angesichts des Umstandes, daß sich auf beiden Seiten grundrechtliche Positionen gegenüberstehen, über einen weiten Gestaltungsraum. Insbesondere kann er die jeweiligen Verhältnisse und Umstände auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigen. Die von Art. 14 I GG gezogenen Grenzen wären aber jedenfalls dann

überschritten, wenn Mietpreisbindungen auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würden (vgl. BVerfGE 71, 230 (250) = NJW 1986, 1669).

b) Diese Grenzen hat der Gesetzgeber bei Berücksichtigung aller Umstände nicht verletzt.

aa) Der Gesetzgeber durfte berücksichtigen, daß das Einkommen in den neuen Bundesländern und Ost-Berlin deutlich unter dem Einkommensniveau der alten Länder lag. Daraus konnten nicht sofort Mieten gezahlt werden, die sämtliche Bewirtschaftungskosten der Wohnungsbaugenossenschaften vollständig deckten und es diesen ermöglichten, dringende Instandsetzungen und Modernisierungen nachzuholen oder gar Gewinne zu erwirtschaften. Im Interesse der gebotenen sozialverträglichen Rechtsangleichung im Bereich des sozialen Mietrechts durfte der Gesetzgeber Vorsorge dagegen treffen, daß die Mieter übergangslos mit Mieten überzogen wurden, die zwar für eine rentable Bewirtschaftung sowie die notwendige Instandsetzung und -haltung der Wohnungen vielleicht erforderlich, für viele Mieter aber finanziell nicht verkraftbar waren. Das gilt insbesondere für Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften, die Arbeitnehmern preisgünstigen Wohnraum bieten sollen und von vornherein durch diese soziale Aufgabe geprägt sind.

bb) Der Gesetzgeber durfte der von ihm vorgefundenen Lage auch durch die Aufrechterhaltung der Mietpreisbindung Rechnung tragen. Er war nicht verpflichtet, die mit der Überleitung verbundenen Lasten anders zu verteilen oder insgesamt dem Staatshaushalt aufzubürden. Das ergibt sich aus einer Gesamtbetrachtung der Überleitung, bei der den Belastungen der Wohnungsbaugenossenschaften auch Wertsteigerungen und Zuwendungen gegenüber stehen.

(1) Die rechtliche und tatsächliche Ausgangslage der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften war dadurch gekennzeichnet, daß ihre Eigentumspositionen nur zum Teil auf eigenen Leistungen und denen ihrer Mitglieder beruhten. Diese hatten nur ein geringes Eintrittsgeld zu zahlen und einen Genossenschaftsanteil zu übernehmen; ferner erbrachten sie Eigenleistungen beim Bau der Wohnungen. In erheblichem Umfang (80 % oder 85 % der Baukosten) wurden die Wohnungen durch Kredite finanziert, die nach staatlichen Planvorgaben von den Sparkassen, später der Industrie- und Handelsbank der DDR herausgereicht wurden. Die Grundstücke wurden den Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften zur unentgeltlichen Nutzung zur Verfügung gestellt. Daneben erhielten sie Zuwendungen aus dem Staatshaushalt zur Finanzierung der planmäßigen Aufwendungen für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sowie für die Bewirtschaftung und Verwaltung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes (§ 5 der Anordnung über die Planung, Verwendung und Abrechnung finanzieller Fonds der sozialistischen Wohnungsbaugenossenschaften v. 10. 2. 1983, GBl DDR S. 79). Die Differenz zwischen Kosten und Erträgen wurde im Ergebnis aus öffentlichen Kassen erstattet. Die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften waren danach ursprünglich keine privatwirtschaftlichen Unternehmen, sondern der Sache nach mittelbare Organe staatlicher Wohnungsbaupolitik. Diese Ausgangslage erlaubte es, ihnen weiterreichende Bindungen aufzuerlegen als Eigentümern, die ihr Eigentum ohne staatliche Förderung erlangt haben.

(2) Der Gesetzgeber hat den veränderten Rahmenbedingungen, unter denen die Wohnungsbaugenossenschaften nach dem Beitritt wirtschaften mußten, Rechnung getragen. Mit der Herstellung der deutschen Einheit entfiel zum einen ihre Einbettung in das System staatlich gelenkter Planwirtschaft, das ihnen Schutz vor wirtschaftlichem Zusammenbruch geboten hatte; zum anderen stiegen die Bewirtschaftungskosten für ihre Wohnungen unter den Bedingungen der Privatwirtschaft beträchtlich an. Ferner blieben die Genossenschaften mit den Altschulden belastet, deren Gläubiger jedoch nunmehr private Banken sind. Die Aufrechterhaltung der Mietpreisbindung bewirkte unter diesen Umständen eine Deckungslücke zwischen Einnahmen und Aufwendungen, die sich für die Wohnungsbaugenossenschaften existenzgefährdend auswirken konnte. Aus diesem Grund hatte schon die DDR in der Verordnung über die Aufhebung bzw. Beibehaltung von Rechtsvorschriften auf dem Gebiet der Preise vom 25. 6. 1990 nicht nur die Preisvorschriften für Mietwohnungen aufrecht erhalten, sondern in § 2 III zugleich Subventionen für die Vermieter vorgesehen.

BVerfG: Kein Verstoß der Fortgeltung der Mietpreisbindung im Gebiet der früheren DDR gegen Eigentumsgarantie (NJW 1995, 511)

Diese Vorschrift ist durch den Einigungsvertrag (Anl. II Kap. V Sachgeb. A Abschn. III Maßg. (1) lit. c) befristet bis zum 31. 12. 1990 aufrecht erhalten worden. Bis zu diesem Zeitpunkt hat der Bund, danach haben die nunmehr zuständigen Länder den Vermietern, auch den neu entstandenen Wohnungsbaugenossenschaften, entsprechende Subventionen geleistet (vgl. namentlich die Bewirtschaftungshilfen-Richtlinie des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau v. 31. 10. 1990, BAnz Nr. 205, S. 5790, dort unter Nr. 1; für das Land Brandenburg: Richtlinie für die Gewährung von Finanzierungshilfen zur Bewirtschaftung des Mietwohnungsbestandes im Land Brandenburg für das Jahr 1991 - Bewirtschaftungshilfen-Richtlinie -, Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 3. 5. 1991, BbgABl S. 303).

Diese Subventionen waren der Höhe nach pauschaliert (Bund: 180 DM je vermieteter Wohnung zum Ausgleich von Mehrkosten bei der Bewirtschaftung, insbesondere aufgrund der Erhöhungen von Kommunalabgaben, Wasser- und Strompreisen und der Kosten der Verwaltung und Instandhaltung; zusätzlich 135 DM je vermieteter Wohnung zum Ausgleich von Mehrkosten bei zentralbeheizten oder über Fernwärme versorgten Wohnungen; Brandenburg: 60 DM monatlich je Wohnung zum Ausgleich der nicht durch Mieten und sonstige Entgelte gedeckten Betriebskosten, 150 DM monatlich je Wohnung zum Ausgleich der nicht durch entsprechende Entgelte gedeckten Kosten für Heizung und Warmwasser). Sie stellten namentlich darauf ab, inwieweit die Vermieter bei den Bewirtschaftungskosten durch die Freigabe der Preise und Löhne im übrigen Preissteigerungen zu verkraften hatten, die sie nicht ausgleichen konnten, weil die Mieten auf dem bisherigen Stand festgeschrieben blieben.

Eine solche Pauschalierung mag dazu führen, daß - wie etwa im Falle der Bf. - die Bewirtschaftungskosten trotz der gewährten Beihilfen nicht voll abgedeckt sind. Der Staat darf aber beim notwendigen Übergang von einer Zentralverwaltungswirtschaft in ein marktwirtschaftliches System den Subventionsempfänger zu wirtschaftlichem Handeln veranlassen, indem er nicht jedes entstandene Defizit übernimmt, sondern durch die Pauschalierung der Hilfen Einsparungen und Kostensenkungen anregt. Zwar ermöglichten diese Subventionen den Wohnungsbaugenossenschaften nicht, sämtliche dringend notwendigen Reparaturen an ihren Wohnungen nachzuholen. Sie können aber aus den dargelegten Gründen nicht verlangen, finanziell so gestellt zu werden, daß sie sofort verlustfrei wirtschaften können.

(3) Ferner ist den Wohnungsbaugenossenschaften staatliche Hilfe bei der Tilgung ihrer Altschulden zuteil geworden, die aus den Wohnungsbaukrediten der Banken stammten, die nunmehr ihrerseits nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen geführt werden.

Der Kapitaldienst für die Altschulden der kommunalen Wohnungsunternehmen und der Wohnungsgenossenschaften stellte nach Einschätzung der Bundesregierung eines der wesentlichen Hindernisse dafür dar, daß Instandsetzungen und Modernisierungen im Wohnungsbestand in Gang kamen. Nach ihren Feststellungen gewährten Banken kaum Kredite hierfür, da bei der erwarteten Ertragssituation in den Bilanzen wegen drohender Verluste Rückstellungen hätten vorgenommen werden müssen (vgl. die Begründung des Entwurfs eines Gesetzes über Maßnahmen zur Bewältigung der finanziellen Erblasten im Zusammenhang mit der Herstellung der Einheit Deutschlands, zur langfristigen Sicherung des Aufbaus in den neuen Ländern, zur Neuordnung des bundesstaatlichen Finanzausgleichs und zur Entlastung der öffentlichen Haushalte - Gesetz zur Umsetzung des Föderalen Konsolidierungsprogramms -, BT-Dr 12/4401, S. 61f.).

Nach dem Beitritt hatte der Bund zunächst zugunsten der Wohnungsbaugenossenschaften und der kommunalen Wohnungsbauunternehmen mit den kreditgebenden Banken ein Moratorium für die Zahlungsverpflichtungen vereinbart, die in vor dem 30. 6. 1990 vertraglich ausgezahlten Krediten für den Wohnungsbau begründet waren. Das Moratorium war bis zum 31. 12. 1993 befristet. Die

Bundesregierung ging davon aus, die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften würden nach Ablauf des vereinbarten Zahlungsmoratoriums nicht imstande sein, den Kapitaldienst in vollem Umfang aus den vereinnahmten Mieten aufzubringen. Sie nahm an, die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestände würden dann mit Altschulden von im Durchschnitt über 23000 DM je betroffener Wohnung (bei jüngeren Neubauten über 50000 DM) belastet sein. Der Kapitaldienst werde sich im Gesamtdurchschnitt der betroffenen Nachkriegsbestände rechnerisch je nach Zinssatz bis auf drei DM je Quadratmeter und Monat belaufen, mit einer beachtlichen Streuung (bis über sieben DM bei jüngeren Neubauten).

Durch das Gesetz über Altschuldenhilfen für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Art. 3 EinigungsV genannten Gebiet (AltschuldenhilfeG) vom 23. 6. 1993 (BGBl I, 986) sollte deshalb den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sachlich und zeitlich begrenzt eine staatliche Altschuldenhilfe gewährt werden, um ihre Zahlungs- und Investitionsfähigkeit zu sichern. Unter der Voraussetzung, daß der nicht erlassene Teil der Altschulden anerkannt und ein Teil des Wohnungsbestandes verkauft wird, werden die Altschulden ab dem 1. 7. 1995 bei einem Betrag von 150 DM je Quadratmeter Wohnfläche gekappt (vgl. im einzelnen § 4 AltschuldenhilfeG). Den darüber liegenden Betrag übernimmt ein vom Bund einzurichtender Erblastentilgungsfonds mit befreiender Wirkung gegenüber dem bisherigen Gläubiger. Betroffen sind bei einem Betrag von insgesamt rund 31 Mrd. DM mehr als die Hälfte der inzwischen aufgelaufenen Altverbindlichkeiten (vgl. die Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage "Zu Wirkungen und zur Verfassungskonformität des Gesetzes über Altschuldenhilfen für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Art. 3 EinigungsV genannten Gebiet - Altschuldenhilfe-Gesetz -", BT-Dr 12/5867, S. 2). Für die Zeit vom 1. 1. 1994 bis zum 30. 6. 1995 leisten der Bund und die betroffenen Länder Zinshilfen in voller Höhe der marktüblichen Zinsen (§ 7 AltschuldenhilfeG). Auf die gegen diese Regelung erhobenen verfassungsrechtlichen Bedenken braucht in diesem Zusammenhang nicht eingegangen zu werden.

(4) Schließlich ist mit dem Wirksamwerden des Einigungsvertrages auch die Rechtsposition der Wohnungsbaugenossenschaften und damit insbesondere ihre Kreditfähigkeit und Kreditwürdigkeit verbessert worden. Darin liegt eine Stärkung der Rentabilität und Überlebensfähigkeit der Wohnungsbaugenossenschaften.

Nach dem Einigungsvertrag ging das zur Wohnungsversorgung genutzte volkseigene Vermögen mit Wirksamwerden des Beitritts unter gleichzeitiger Übernahme der anteiligen Schulden in das Eigentum der Kommunen über (Art. 22 IV 1-3 EinigungsV). Der von den Wohnungsgenossenschaften für Wohnzwecke genutzte volkseigene Grund und Boden fiel ebenfalls unter Art. 22 IV EinigungsV (Abschn. I Nr. 13 des Protokolls zum Einigungsvertrag).

Nach dieser Protokollnotiz sollte letztlich der Grund und Boden in das Eigentum der Wohnungsgenossenschaften unter Beibehaltung der Zweckbindung überführt werden. Dieser schon nach dem Einigungsvertrag grundsätzlich angestrebte Eigentumsübergang auf die Wohnungsgenossenschaften ist schließlich durch das Gesetz zur Regelung vermögensrechtlicher Angelegenheiten der Wohnungsgenossenschaften und zur Änderung des Art. 22 IV und der Protokollnotiz Nr. 13 des Einigungsvertrages (Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetz) vom 23. 6. 1993 (BGBl I, 989) bewirkt worden. Nach dessen § 1 I 1 sind die Wohnungsgenossenschaften Eigentümer des von ihnen für Wohnzwecke genutzten, ehemals volkseigenen Grund und Bodens. Nach § 3 Wohnungsgenossenschafts-VermG haben die Wohnungsgenossenschaften den Gemeinden als Ausgleich je Quadratmeter eine DM in Gemeinden bis zu 30000 Einwohnern, zwei DM in Gemeinden mit mehr als 30000 bis 100000 Einwohnern und drei DM in Gemeinden mit mehr als 100000 Einwohnern zu zahlen. Dieser Preis dürfte deutlich unter dem Verkehrswert derartiger Grundstücke liegen.

2. § 1 der 1. GrundMV ist ebenfalls mit Art. 14 I 1 GG vereinbar.

Mit der Ersten Grundmietenverordnung ist der finanzielle Spielraum der

Wohnungsbaugenossenschaften erheblich erweitert worden. Dies belegt ein Blick auf die Wirkungen, die bei Verfassungswidrigkeit der Ersten Grundmietenverordnung einträten. Die Wohnungsbaugenossenschaften stünden sich nämlich erheblich schlechter, wenn zwar einerseits die Preisvorschriften der DDR für Mietwohnungen außer Kraft getreten wären und die Grundmietenverordnung für verfassungswidrig erklärt würde, andererseits aber statt dessen das für sich verfassungsrechtlich nicht zu beanstandende Mieterhöhungsrecht der Bundesrepublik (vgl. BVerfGE 37, 132 = NJW 1974, 1499; 71, 230 = NJW 1986, 1669) auch im Beitrittsgebiet gälte. In den bestehenden Mietver-

514 ▲▼

BVerfG: Kein Verstoß der Fortgeltung der Mietpreisbindung im Gebiet der früheren DDR gegen Eigentumsgarantie (NJW 1995, 511)

hältnissen ergibt sich der Anspruch der Wohnungsbaugenossenschaften auf Mietzins aus dem Mietvertrag. Soweit dort ein Mietzins vereinbart ist, der den preisrechtlichen Vorschriften entspricht, ändert sich der geschuldete Mietzins nicht mit dem Wegfall der Preisvorschriften. § 2 MHG läßt zwar für bestehende Mietverhältnisse eine einseitige Erhöhung der Miete bis zur Grenze der Ortsüblichkeit zu, jedoch nur in Schritten, die zeitlich und der Höhe nach beschränkt sind, nämlich um höchstens 30 % innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren (vgl. § 2 I Nr. 3 MHG in der bei Auslaufen der Preisvorschriften am 31. 12. 1991 noch geltenden Fassung des Gesetzes). Bei durchschnittlichen Nutzungsentgelten für Wohnungen der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften zwischen 0,55 DM und 0,90 DM je Quadratmeter Wohnfläche könnten diese nach § 2 I MHG lediglich Mieterhöhungen zwischen 0,16 DM und 0,27 DM je Quadratmeter Wohnfläche durchsetzen. § 1 I der 1. GrundMV ermöglicht dagegen Mieterhöhungen um eine DM je Quadratmeter Wohnfläche, geht also deutlich über das hinaus, was den Wohnungsbaugenossenschaften sonst an Mieterhöhungen möglich wäre.

Es ist nicht zu beanstanden, daß die Erste Grundmietenverordnung nicht schon früher erlassen und in Kraft gesetzt wurde. Der Ordnungsgeber hielt eine Anhebung der Mieten im Beitrittsgebiet nicht für vertretbar, solange dort die Zahlung von Wohngeld an Mieter mit geringem Einkommen nicht gewährleistet war, weil der Aufbau der Wohngeldverwaltung einige Zeit in Anspruch nahm (vgl. BR-Dr 174/91, S. 1). Diese Rücksichtnahme auf die Belange der Mieter hielt sich in den Grenzen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums.

Im übrigen stellt die Erste Grundmietenverordnung nur einen ersten Schritt zu einer Anhebung der Mieten auf ein angemessenes Niveau dar. Den Wohnungsunternehmen ist gleichzeitig die Umlage der Betriebskosten auf die Mieter ermöglicht worden. Aus den vereinnahmten Grundmieten mußten die Vermieter nunmehr nur noch ihre Verwaltungs-, Kapital- und Instandhaltungskosten finanzieren. Was die Kapitalkosten anbelangte, so galt für die Dauer der Ersten Grundmietenverordnung das mit den Banken ausgehandelte Moratorium. Für Altschulden und damit praktisch für die Errichtungskosten der Wohngebäude fiel ein Kapitaldienst nicht an. Aus den von der Bf. vorgelegten Zahlen ergibt sich, daß die Verwaltungskosten bereits aus den preisrechtlich gebundenen Mieten gedeckt werden konnten. Das macht deutlich, daß jedenfalls nach der Mieterhöhung aufgrund der Ersten Grundmietenverordnung und der Umlage der Betriebskosten aufgrund der Betriebskosten-Umlageverordnung erstmals Mittel frei wurden, mit denen Instandsetzungsmaßnahmen, gegebenenfalls auch durch Aufnahme von Darlehen, finanziert werden konnten. Die Bundesregierung ist davon ausgegangen, daß nach Erhöhung der Mieten aufgrund der Ersten Grundmietenverordnung zur Bewältigung des Instandsetzungsstaus Mittel für Investitionen in Höhe von knapp 600 DM je Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung standen (Wohngeld- und Mietenbericht 1993, S. 33).

3. Schließlich ist auch § 4 III Betriebskosten-Umlageverordnung (BetrKostUV) mit Art. 14 I 1 GG vereinbar. Die vom Ordnungsgeber vorgenommene Rechtsanpassung genügt mit Blick auf die weiteren von ihm zu berücksichtigenden Belange dem Eigentumsschutz. Die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung lagen im Beitrittsgebiet deutlich über denen in den alten Bundesländern. Der

Verordnungsgeber wollte durch die Kappung der umlagefähigen Kosten angesichts noch immer niedriger Einkommen im Beitrittsgebiet eine sprunghafte Belastung der Mieter mit derartigen Kosten vermeiden. In der Begründung des Verordnungsentwurfs ist immerhin von einem Betrag bis zu 5 DM je Quadratmeter Wohnfläche und Monat für Heizkosten die Rede. Derart hohe Heizkosten im Vergleich zu den alten Bundesländern sind auf unzulängliche Heizungssysteme, aber auch auf bauliche Mängel der Wohnungen zurückzuführen, durch die Heizenergie nutzlos verloren geht. Beispielsweise konnten bei zahlreichen Wohnungen mit Zentralheizung die Temperaturen nicht individuell reguliert werden. Eine Regulierung der Temperatur in der Wohnung war deshalb nur über das Öffnen der Fenster möglich. Der Verordnungsgeber hat mit § 4 III BetrKostUV daher auch den legitimen Zweck verfolgt, den Vermieter zur Umstellung der Heizsysteme und zur Behebung baulicher Mängel anzuhalten, damit Energie eingespart wird.

Daß der Vermieter die Kosten der Heizung und der Warmwasserversorgung gem. § 4 III BetrKostUV nur bis zu einem Betrag von 3 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich auf den Mieter umlegen kann, zwingt ihn nicht, die nicht umlagefähigen Kosten gleichsam aus eigener Tasche zu decken. Die Vorschrift wirkt sich nicht dahin aus, daß die Vermietung der Wohnungen in diesem Umfang zu einem Zuschußgeschäft wird. Gleichzeitig mit der Betriebskosten-Umlageverordnung ist die Erste Grundmietenverordnung in Kraft getreten. Die dadurch zugelassenen Mieterhöhungen ermöglichen es nach der Einschätzung der Bundesregierung dem Vermieter, die Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung jenseits der Kappungsgrenze des § 4 III BetrKostUV aus den gestiegenen Grundmieten zu decken. Verengt wird der Spielraum, der dem Vermieter sonst für die Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen zur Verfügung stünde. Die Wohnungsbaugenossenschaften brauchen der Entwicklung aber nicht tatenlos zuzusehen. Bund und Länder fördern durch Wohnraum-Modernisierungsprogramme insbesondere auch Maßnahmen zur Energieeinsparung, und zwar im wesentlichen durch die Vergabe verbilligter Kredite (zu Einzelheiten vgl. die Antwort der Bundesregierung auf die Große Anfrage "Zukunft des Wohnens in den neuen Ländern", BT-Dr 12/3158, S. 17, sowie insb. Wohngeld- und Mietenbericht 1993, S. 33f.). 11 % der für die Wohnung durch den Vermieter selbst aufgewendeten Kosten kann er zudem gem. § 3 I 1 MHG i.V. mit § 11 II 1 MHG auf den Mieter umlegen.

Danach darf § 4 III BetrKostUV nicht isoliert, sondern muß in dem dargestellten Umfeld betrachtet werden. Er ist nicht als Dauerrecht angelegt, sondern ebenfalls Teil einer Rechtsanpassung, mit der ursprünglich nicht privatwirtschaftlich strukturierte Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften ohne soziale Verwerfungen aus den Bindungen einer sozialistischen Zentralverwaltungswirtschaft in eine marktwirtschaftliche Ordnung überführt werden sollen. Ebenso wenig wie die anderen bisher betrachteten Vorschriften führt sie dazu, daß erhaltungswürdige Unternehmen zum Erliegen kommen.

Anm. d. Schriftltg.:

Zur Mietpreisbindung im Beitrittsgebiet s. auch LG Bonn, DtZ 1992, 366; zur Mieterhöhung 1993 in den neuen Ländern vgl. Pfeifer, DtZ 1992, 338.