

**In dem Verfahren
über
die Verfassungsbeschwerde**

der W... mbH, vertreten durch die Geschäftsführer

- Bevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. Helmut Hertling und Koll.,
Xantener Straße 15 A, Berlin -

gegen a) das Urteil des Landgerichts Berlin vom 13. Januar 2000 - 67 S 271/99 -,

b) das Urteil des Amtsgerichts Mitte vom 30. April 1999 - 21 C 353/98 -

hat die 1. Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts durch

den Vizepräsidenten Papier
und die Richter Steiner,
Hoffmann-Riem

gemäß § 93 b in Verbindung mit § 93 a BVerfGG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1993 (BGBl I S. 1473) am 22. November 2000 einstimmig beschlossen:

Die Verfassungsbeschwerde wird nicht zur Entscheidung angenommen.

Gründe:

Die Verfassungsbeschwerde betrifft ein Mieterhöhungsverlangen einer Berliner Wohnungsgesellschaft. 1

Die Voraussetzungen für eine Annahme der Verfassungsbeschwerde gemäß § 93 a Abs. 2 BVerfGG liegen nicht vor. Die Verfassungsbeschwerde hat keine Aussicht auf Erfolg. Sie ist unzulässig. 2

Der Rüge einer Verletzung des Grundrechts der Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 und 2 GG) steht der aus § 90 Abs. 2 BVerfGG folgende Grundsatz der Subsidiarität der Verfassungsbeschwerde entgegen. Dieser fordert, dass der Beschwerdeführer über das Gebot der Erschöpfung des Rechtswegs im engeren Sinne hinaus alle nach Lage der Sache zur Verfügung stehenden prozessualen Möglichkeiten ergreift, um eine Korrektur der geltend gemachten Verfassungsverletzung zu erwirken. Das bedeutet auch, dass die behauptete Grundrechtswidrigkeit im jeweils mit dieser Beeinträchtigung zusammen hängenden sachnächsten Verfahren geltend zu machen ist (vgl. BVerfGE 84, 203 <208> m.w.N.). 3

Danach wäre es erforderlich gewesen, die Verletzung von Art. 14 Abs. 1 und 2 GG bereits vor den Zivilgerichten geltend zu machen. Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Klage ausgeführt, eine auf unabsehbare Zeit vorzunehmende Berücksichtigung der 4

öffentlichen Fördermittel zugunsten der Mieter sei mit der Eigentumsgarantie nicht zu vereinbaren. Ohne dass sie diesen Vortrag in der Berufungsinstanz wiederholt hätte, hat das Berufungsgericht insoweit abgeholfen. Es hat im angegriffenen Urteil ausdrücklich klargestellt, dass sich seine Beurteilung der Rechtslage nur auf die Zeit der Förderung der Beschwerdeführerin bezieht.

Eine darüber hinaus gehende grundrechtliche Beschwer hat die Beschwerdeführerin vor den Zivilgerichten nicht geltend gemacht. 5

Im Übrigen genügt die Verfassungsbeschwerde auch nicht den Anforderungen der §§ 23 Abs. 1 Satz 2, 92 BVerfGG, da sie eine Verletzung des Grundrechts der Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 und 2 GG) nicht hinreichend substantiiert darlegt. 6

Art. 14 Abs. 1 GG schützt den konkreten Bestand an vermögenswerten Rechten vor ungerechtfertigten Eingriffen durch die öffentliche Gewalt (vgl. BVerfGE 31, 229 <239>). Bloße Chancen und tatsächliche Gegebenheiten sind aus dem Schutzbereich dieser Norm ausgeschlossen (vgl. BVerfGE 68, 193 <222 f.>; 77, 84 <118>). 7

Die Beschwerdeführerin hat durch die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel zur Sanierung des fraglichen Mietobjekts zunächst einmal ihre Umsatz- und Gewinnchancen erhöht. Jetzt beklagt sie, dass sie diese von ihr erwarteten erhöhten Chancen nicht realisieren kann; sie trägt selbst vor, dass eine wirtschaftliche Ausnutzung des Mietobjekts gewährleistet wäre, wenn die Mietpreise in Berlin erheblich anzögen. Die Beschwerdeführerin legt nicht substantiiert dar, warum die vermeintlich bestehende Unmöglichkeit einer wirtschaftlichen Ausnutzung von Grundeigentum gerade auf den ihr auferlegten öffentlich-rechtlichen Bindungen und nicht auf der für Vermieter allgemein schwierigen Situation des Berliner Wohnungsmarktes beruht. Vor dem Risiko, am Markt nicht einen erhofften Preis zu erzielen, schützt Art. 14 Abs. 1 GG nicht. 8

Schließlich lassen die Darlegungen in den angegriffenen Entscheidungen, nach denen einmal erhaltene Fördermittel den Mietern während der gesamten Dauer der Förderung zugute kommen sollen, keine grundsätzlich unrichtige Auffassung von der Bedeutung und Tragweite der Eigentumsfreiheit erkennen; die Auslegung einfachen Rechts ist indessen der Nachprüfung durch das Bundesverfassungsgericht entzogen (vgl. BVerfGE 18, 85 <92 f.>). 9

Von einer weiteren Begründung wird gemäß § 93 d Abs. 1 Satz 3 BVerfGG abgesehen. 10

Diese Entscheidung ist unanfechtbar. 11

Papier

Steiner

Hoffmann-Riem

**Bundesverfassungsgericht, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom
22. November 2000 - 1 BvR 479/00**

Zitiervorschlag BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom 22. November 2000 - 1 BvR 479/00 - Rn. (1 - 11), http://www.bverfg.de/e/rk20001122_1bvr047900.html

ECLI ECLI:DE:BVerfG:2000:rk20001122.1bvr047900