

**In dem Verfahren  
über den Antrag,  
im Wege der einstweiligen Anordnung**

Artikel 1 § 11 Absatz 1 Nummer 2 bis 5 in Verbindung mit § 11 Absatz 2 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung des Landes Berlin nicht vor der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über die Verfassungsbeschwerde der Antragsteller gegen Artikel 1 § 3, § 4 in Verbindung mit §§ 6 und 7, § 5 sowie § 11 Absatz 1 Nummer 2 bis 5 und § 11 Absatz 2 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung des Landes Berlin in Kraft treten zu lassen

- Antragsteller:
1. Dr. U... GbR,  
vertreten durch die Dr. U... GmbH,  
diese vertreten durch den Geschäftsführer D...,
  2. GbR N... bestehend aus den Gesellschaftern  
N... und N...,
  3. N... GmbH & Co. KG,  
vertreten durch die S... GmbH,  
diese vertreten durch den Geschäftsführer C...,
  4. B...,
  5. B...,
  6. B...,

- Bevollmächtigte: -

hat die 3. Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts durch

den Vizepräsidenten Harbarth

und die Richterinnen Baer,

Ott

gemäß § 32 Abs. 1 in Verbindung mit § 93d Abs. 2 BVerfGG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1993 (BGBl I S. 1473) am 10. März 2020 einstimmig beschlossen:

**Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung wird abgelehnt.**

## Gründe:

### A.

Die Antragstellenden begehren mit ihrem Eilantrag, § 11 Abs. 1 Nr. 2 bis 5, Abs. 2 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (im Folgenden: MietenWoG Bln) vorläufig außer Kraft zu setzen.

1

### I.

Durch Art. 1 des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl <BE> S. 50) wurde das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin beschlossen. Als Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB verbietet es im Land Berlin höhere Mieten als im laufenden Mietverhältnis am 18. Juni 2019 geschuldet (§ 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln) beziehungsweise als bei Neu- beziehungsweise Wiedervermietung nach dem 18. Juni 2019 vereinbart (§ 3 Abs. 2 MietenWoG Bln). Bei Neu- oder Erstvermietung von Wohnraum ist unbeschadet von § 3 MietenWoG Bln ab Inkrafttreten des Gesetzes eine Miete verboten, die die Höchstgrenzen nach §§ 6 und 7 MietenWoG Bln übersteigt (§ 4 MietenWoG Bln). Ab dem 23. November 2020 ist darüber hinaus in allen Mietverhältnissen eine Miete verboten, die die Höchstgrenzen nach §§ 6 und 7 MietenWoG Bln um mehr als 20 % übersteigt und nicht im Einzelfall nach § 8 MietenWoG Bln genehmigt wurde (§ 5 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln). § 6 MietenWoG Bln bestimmt in Abhängigkeit von der erstmaligen Bezugsfertigkeit der Wohnung und deren Ausstattung bestimmte Miethöchstbeträge je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Diese können im Fall näher bestimmter Modernisierungen gemäß § 7 MietenWoG Bln um maximal einen Euro erhöht werden, was der Investitionsbank Berlin anzuzeigen ist (§ 7 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln). § 8 MietenWoG Bln enthält einen Genehmigungsvorbehalt für höhere Mieten in näher bestimmten Härtefällen.

2

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4, § 6 Abs. 4 MietenWoG Bln sind Vermieterinnen und Vermieter verpflichtet, Mieterinnen und Mietern – auch vor Vertragsabschluss – sowie Behörden – teils unaufgefordert, teils auf deren Verlangen hin – Auskunft über die am 18. Juni 2019 für die jeweilige Wohnung geschuldete Miete beziehungsweise die zur Berechnung der Mietobergrenzen der nach den §§ 6 und 7 MietenWoG Bln maßgeblichen Umstände zu erteilen.

3

Nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 bis 5 MietenWoG Bln handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig Mitteilungen oder Auskünfte nach den § 3 Abs. 1 und § 6 Abs. 4 MietenWoG Bln nicht, nicht richtig oder nicht vollständig vornimmt beziehungsweise erteilt (Nr. 2 und 3), wer ohne Genehmigung nach § 8 MietenWoG Bln eine höhere Miete als die nach §§ 3 bis 7 MietenWoG Bln zulässige Miete fordert oder entgegennimmt (Nr. 4), oder wer eine Anzeige nach § 7 MietenWoG Bln nicht, nicht richtig oder nicht vollständig vornimmt (Nr. 5).

4

## II.

1. Die Antragstellenden sind Vermieterinnen und Vermieter von in Berlin belegenen Wohnungen beziehungsweise beabsichtigen, im Umbau befindliche Wohnungen demnächst wieder zu vermieten. 5

Die Antragstellerin zu 1) ist als geschlossener Immobilienfonds Erbbauberechtigte mehrerer zusammenhängender Grundstücke, auf denen 1997 im Rahmen öffentlich geförderten und preisgebundenen Wohnungsbaus 140 vermietete Wohnungen entstanden. Diese Förderung lief 2017 aus; die aktuelle Durchschnittsmiete, die zum Teil noch auf die ehemalige Preisbindung zurückgeht und sich deshalb noch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bewegen soll, liegt bei 8,11 Euro/qm. 6

Die Antragstellerin zu 2) ist Eigentümerin eines mit 24 vermieteten Wohnungen bebauten Objekts in Berlin. Es ist darlehensfinanziert und wurde vor 1918 errichtet. 2009 erfolgte die Erneuerung der Heizungsanlage. Bei seitherigem Mieterwechsel erfolgte die Sanierung einzelner Wohnungen durch Einbau neuer Fußböden, Sanitäreinrichtungen und Einbauküchen. 2013 bis 2015 erfolgte eine bankfinanzierte Wärmedämmung der Gebäudehülle nebst Fensteraustausch. Alle Neuvermietungs-mieten liegen bei über 7,45 Euro/qm, zuletzt zwischen 12 und 15 Euro/qm. Die unsanierten Wohnungen sind für Mieten zwischen 3 und 7 Euro/qm vermietet. 7

Die Antragstellerin zu 3) ist Eigentümerin eines Objekts in Berlin. Das Grundstück ist mit einem im Jahr 1971/1972 errichteten sechsgeschossigen Geschäfts- und Wohnhaus bebaut, das über sechs Gewerbeeinheiten und 28 Wohnungen verfügt. 15 Wohnungen werden derzeit vollständig modernisiert. Für diese ab Mai 2020 zur Vermietung anstehenden Wohnungen hatte die Antragstellerin mit einer Neuvermietungs-miete in Höhe von 18 Euro/qm kalkuliert. 8

Die Antragsteller zu 4) und 5) haben im Jahr 2016 bankfinanziert eine ca. 43,23 qm große in einem Altbau (Baujahr vor 1918) gelegene Wohnung in Berlin unsaniert erworben. Sie war seit dem Jahr 2013 für eine Miete von 8,31 Euro/qm vermietet. Nach einer Sanierung im Umfang von 25.000 Euro vermieten die Antragsteller die Wohnung für 15,50 Euro/qm. 9

Der Antragsteller zu 6) ist Eigentümer einer 163 qm großen Eigentumswohnung in einem Gründerzeitaltbau in mittlerer Wohnlage in Berlin, die er im Jahr 2018 sehr hochwertig und umfassend zum Preis von 130.662 Euro (801 Euro/qm) hat modernisieren lassen. Anschließend vermietete er die Wohnung für 16 Euro/qm. 10

2. Die Voraussetzungen für den Erlass einer einseitigen Anordnung seien erfüllt. Eine noch einzulegende Verfassungsbeschwerde sei nicht unzulässig. Die Jahresfrist des § 93 Abs. 3 BVerfGG sei noch nicht abgelaufen. Der Grundsatz der Subsidiarität gebiete nicht, bei straf- oder bußgeldrechtlich sanktionierten Pflichten zunächst im Fachgerichtsweg die Verfassungswidrigkeit der Norm geltend zu machen. Die Antragsteller seien von den §§ 3, 4, 6 und 7 MietenWoG Bln selbst, unmittelbar und gegenwärtig betroffen, weil es ihnen durch das Gesetz verboten werde, Mieten 11

oberhalb der Stichtagsmiete beziehungsweise – sofern diese höher als die gesetzlich festgelegten Obergrenzen sind – Mieten oberhalb der gesetzlichen Obergrenzen zu fordern oder entgegenzunehmen, die Miete außerhalb von § 7 MietenWoG Bln zu erhöhen oder bei Neuvermietungen nach umfassender Modernisierung die Miete an die Marktgegebenheiten anzupassen. Mit Inkrafttreten des § 5 MietenWoG Bln würden Mietvereinbarungen teilweise nichtig, worauf die Mieter hinzuweisen seien. Ferner würden ihnen gemäß § 7 MietenWoG Bln umfangreiche Auskunftspflichten gegenüber ihren Mietern als auch gegenüber der Investitionsbank Berlin auferlegt. Jeder auch nur fahrlässige Verstoß gegen die vorgenannten Pflichten stelle gemäß § 11 Nr. 2 bis 5 MietenWoG Bln eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit dar und werde geahndet.

Die einzulegende Verfassungsbeschwerde sei begründet. Art. 14 Abs. 1 GG schütze die Freiheit, aus der vertraglichen Überlassung des Eigentumsgegenstands zur Nutzung durch andere einen Ertrag zu ziehen. Dies schränke das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin in vielfältiger Weise ein, indem es Verbote der Mieterhöhung, der Vereinbarung bestimmter Miethöhen etc. statuiere. Diese Eingriffe seien nicht gerechtfertigt. Es fehle schon ein formell verfassungsgemäßes Gesetz, denn die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz liege beim Bund, der sie mit der Schaffung der §§ 556d ff., 557 ff., 558 ff. BGB und der Ablehnung von diesbezüglichen Weiterungen vollständig ausgeschöpft habe. Das Landesgesetz wirke identisch und regle ebenfalls Bereiche des bürgerlichen Rechts. Auch Art. 70 Abs. 1 GG vermittele für die Länder nur die Kompetenz für das Recht der sozialen Wohnungsförderung und des Abbaus von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht.

12

Das Gesetz sei auch materiell nicht verfassungsgemäß: Weder gebe es einen sachlichen Grund für die Regelungen noch sei das Gesetz zur Zweckerreichung geeignet. Es sei auch nicht erforderlich, da sich der Preisanstieg ohnehin auf 2,4 % p.a. ermäßigt habe. Im Übrigen seien auf Dauer Verluste der Vermieter und eine Substanzgefährdung der Gebäude infolge fehlender Instandhaltungsmittel zu besorgen. Verfassungswidrig seien damit auch die zur Durchsetzung des Gesetzesziels bestimmten Auskunftspflichten.

13

Die gebotene Folgenabwägung falle zu ihren Gunsten aus. Die Nachteile, die sich aus der Anwendung der Bußgeldvorschriften ergeben, seien von besonderem Gewicht und so erheblich, dass sie auch die strengen Voraussetzungen für eine vorläufige Aussetzung eines Gesetzes erfüllten. Das gelte insbesondere für § 11 Abs. 1 Nr. 4 MietenWoG Bln, der sie durch Androhung eines Bußgelds zwingt, bei Neuvermietungen für sie nachteilige Mietpreisvereinbarungen abzuschließen und sich dadurch selbst irreversibel massiv finanziell zu schädigen, ohne zuvor eine gerichtliche Überprüfung des Gesetzes herbeiführen zu können. Soweit § 11 Abs. 1 Nr. 4 MietenWoG Bln Bestandsmietverhältnisse betreffe, sei der zur Vermeidung der Sanktionen erforderliche Verwaltungsaufwand auch für größere Vermieter immens und kaum leistbar.

14

Ohne die staatliche Sanktionierung hätten die Antragstellenden die Möglichkeit, bis zur Entscheidung über die beabsichtigte Verfassungsbeschwerde zunächst weiter die nach bisheriger Rechtslage gültigen Mieten zu vereinbaren, zu fordern und entgegenzunehmen; hierbei könnten sie das Risiko in Kauf nehmen, dass sie behördlich oder zivilrechtlich auf Unterlassung beziehungsweise Absenkung und Rückzahlung in Anspruch genommen werden. Die Sanktionierung bereits fahrlässiger Pflichtenverstöße führe überdies dazu, dass Berliner Vermieter in den kommenden Monaten zu tausenden fahrlässige Ordnungswidrigkeiten begingen, denn viele dürften Schwierigkeiten haben, Tragweite und Inhalt der an unterschiedlichen Stellen des Gesetzes versteckten Auskunftspflichten zu erkennen.

## B.

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung ist abzulehnen.

15

### I.

Nach § 32 Abs. 1 BVerfGG kann das Bundesverfassungsgericht im Streitfall einen Zustand durch einstweilige Anordnung vorläufig regeln, wenn dies zur Abwehr schwerer Nachteile, zur Verhinderung drohender Gewalt oder aus einem anderen wichtigen Grund zum gemeinen Wohl dringend geboten ist. Dabei haben die Gründe, die für die Verfassungswidrigkeit des angegriffenen Hoheitsakts vorgetragen werden, grundsätzlich außer Betracht zu bleiben, es sei denn, die Verfassungsbeschwerde erweise sich von vornherein als unzulässig oder offensichtlich unbegründet (vgl. BVerfGE 112, 284 <291>; 121, 1 <14 f.>; stRspr). Bei einem offenen Ausgang der Verfassungsbeschwerde sind die Folgen, die eintreten würden, wenn die einstweilige Anordnung nicht erginge, die Verfassungsbeschwerde aber später Erfolg hätte, gegenüber den Nachteilen abzuwägen, die entstünden, wenn die begehrte einstweilige Anordnung erlassen würde, der Verfassungsbeschwerde jedoch der Erfolg versagt bliebe (vgl. BVerfGE 131, 47 <55>; 132, 195 <232>; stRspr).

16

### II.

1. Die beabsichtigte Verfassungsbeschwerde ist nicht von vornherein unzulässig. Die Antragstellenden sind durch die angegriffenen Vorschriften selbst, gegenwärtig und zumindest überwiegend auch unmittelbar betroffen.

17

Sie sind auch nicht aus Gründen der Subsidiarität verpflichtet, vorab um fachrechtlichen Rechtsschutz nachzusuchen. Zwar ist es ihnen grundsätzlich möglich und zumutbar, das Ziel ihres Antrags durch die Inanspruchnahme fachgerichtlichen Rechtsschutzes zu erreichen. Insbesondere haben sie nicht dargelegt, warum es ihnen nicht zumutbar sein soll, vorbeugend eine mit einem Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz verbundene negative Feststellungsklage gemäß § 43 VwGO gegen die individuelle Verbindlichkeit der hier angegriffenen bußgeldbewehrten Verbote und Verpflichtungen zu erheben (vgl. BVerfGE 145, 20 <54 f. Rn. 86>). Die beabsichtigte Rechtssatzverfassungsbeschwerde wirft jedoch allein spezifisch verfassungsrechtli-

18

che Fragen auf, die das Bundesverfassungsgericht beantworten kann, ohne dass von einer vorausgegangenen fachgerichtlichen Prüfung verbesserte Entscheidungsgrundlagen zu erwarten wären (vgl. BVerfGE 123, 148 <172 f.>; 143, 246 <322 Rn. 211>; 150, 309 <327 Rn. 44>; stRspr). Eine Verfassungsbeschwerde ist in einem solchen Fall auch ohne vorherige Anrufung der Fachgerichte nicht von vornherein unzulässig.

2. Die Verfassungsbeschwerde ist auch nicht offensichtlich unbegründet. Die Frage, ob das Land Berlin die Kompetenz besaß, das MietenWoG Bln einzuführen, muss jedenfalls als offen bezeichnet werden (zustimmend Mayer/Artz, Rechtsgutachten für die Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin vom 16. März 2019; Högl/Wegner/Zado, Berliner Mietendeckel - Ein Vorschlag, Januar 2019; ablehnend Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestages, WD 3 - 3000 - 149/19). 19

3. Über den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung ist deshalb nach Maßgabe einer Folgenabwägung zu entscheiden. Diese Abwägung fällt zugunsten einer Nichtaußerkraftsetzung des Gesetzes aus. 20

a) Wird die Aussetzung des Vollzugs eines Gesetzes begehrt, ist bei der Folgenabwägung ein besonders strenger Maßstab anzulegen (vgl. BVerfGE 112, 284 <292>; 121, 1 <17>; stRspr). Das Bundesverfassungsgericht darf von seiner Befugnis, den Vollzug eines in Kraft getretenen Gesetzes auszusetzen, nur mit größter Zurückhaltung Gebrauch machen, da der Erlass einer solchen einstweiligen Anordnung stets ein erheblicher Eingriff in die Gestaltungsfreiheit des Gesetzgebers ist (vgl. BVerfGE 117, 126 <135>; 121, 1 <17>; 140, 211 <219 Rn. 13>). Müssen die für eine vorläufige Regelung sprechenden Gründe schon im Regelfall so schwer wiegen, dass sie den Erlass einer einstweiligen Anordnung unabdingbar machen, so müssen sie im Fall der begehrten Außervollzugsetzung eines Gesetzes darüber hinaus besonderes Gewicht haben (vgl. BVerfGE 104, 23 <27 f.>; 117, 126 <135>; 122, 342 <361 f.>; stRspr). Insoweit ist von entscheidender Bedeutung, ob die Nachteile irreversibel oder nur sehr erschwert revidierbar sind (vgl. BVerfGE 91, 70 <76 f.>; 118, 111 <123>; 140, 211 <219 Rn. 13>; stRspr), um das Aussetzungsinteresse durchschlagen zu lassen. 21

b) Erginge die einstweilige Anordnung nicht, erwiese sich die Verfassungsbeschwerde später jedoch als begründet, sind die Nachteile, die sich aus der vorläufigen Anwendung der Bußgeldvorschriften des § 11 Abs. 1 Nr. 2 bis 5 MietenWoG Bln ergeben, von besonderem Gewicht. Sie erfassen die Pflicht zur (un-)aufgeforderten Mitteilung der zum Stichtag des 18. Juni 2019 vereinbarten oder geschuldeten Miete (§ 3 Abs. 1 Satz 4 MietenWoG Bln), die Pflicht zur unaufgeforderten Mitteilung an Mieterinnen und Mieter der zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes (§ 6 Abs. 4 Satz 1 MietenWoG Bln), die Pflicht zur unaufgeforderten Mitteilung dieser Umstände an künftige Mieterinnen und Mieter vor Abschluss eines Mietvertrages (§ 6 Abs. 4 Satz 2 MietenWoG Bln), die Pflicht zur Mitteilung dieser Umstände auf Aufforderung der 22

Senatsverwaltung (§ 6 Abs. 4 Satz 3 MietenWoG Bln), die Anzeige einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung an die Investitionsbank Berlin (§ 7 Abs. 1 MietenWoG Bln) sowie – vorbehaltlich einer Genehmigung nach § 8 MietenWoG Bln – das Fordern und/oder Entgegennehmen einer höheren als der Stichtags-, Neu- beziehungsweise Wiedervermietungsmiete nach § 3 Abs. 1 und 2 MietenWoG Bln beziehungsweise einer die Mietobergrenze nach den §§ 4 bis 7 MietenWoG Bln übersteigenden Miete.

Die Verhängung einer Geldbuße ist eine repressive Sanktion, verbunden mit dem staatlichen Tadel rechtswidrigen vorwerfbaren Fehlverhaltens (vgl. § 1 Abs. 1 OWiG). Zwar bleibt der mit einer Ordnungswidrigkeit erhobene Schuldvorwurf hinter Sanktionen, die als Strafe ausgestaltet sind, deutlich zurück. Indes liegt in der Belegung mit einer Geldbuße – im Unterschied zu allein verwaltungsrechtlichen Ge- und Verboten – eine nachdrückliche Pflichtenmahnung und eine förmliche Missbilligung der Betroffenen, was auch darin zum Ausdruck kommt, dass die Ahndung grundsätzlich nur im Rahmen der verfahrensrechtlichen Garantien des Strafrechts und unter Beachtung der damit gewährleisteten rechtsstaatlichen Verbürgungen erlaubt ist (vgl. BVerfGE 122, 342 <363>). Dabei kann eine Geldbuße in Höhe von bis zu 500.000 Euro gemäß § 11 Abs. 2 MietenWoG Bln eine äußerst empfindliche Belastung darstellen.

23

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Verantwortung für die Kenntnis der sanktionierten Pflichten, die Erfassung ihrer Bedeutung im Einzelfall und die Ableitung der sich aus ihnen ergebenden Folgen bei den Vermieterinnen und Vermietern liegt. Vorsätzliche und fahrlässige Fehlentscheidungen (vgl. § 11 Abs. 1 MietenWoG Bln) werden ex post mit einer Geldbuße belegt. Insoweit verbindet sich die Wahrnehmung ihres Eigentumsrechts mit dem Risiko persönlicher Sanktionen.

24

Allerdings sind die für den Anwendungsbereich des Gesetzes und für die Berechnung der zulässigen Miethöhe maßgeblichen Umstände, bezüglich derer Mitteilungs- und Auskunftspflichten bestehen, weitgehend schon bislang für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 BGB in den örtlichen Mietspiegeln herangezogen worden und damit Kriterien für Mieterhöhungen nach den §§ 558 f. BGB wie auch für die Höhe einer neu vereinbarten Miete gemäß den §§ 556d ff. BGB. Entsprechend stellt auch der Berliner Mietspiegel von 2019 etwa auf die Gebäudeart (zum Beispiel Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude), Wohnfläche, Ausstattung (Sammelheizung, mit/ohne Bad), Beschaffenheit (Bezugsfertigkeit, Wiederaufbau beziehungsweise -herstellung, Ausbau und Erweiterung), Wohnlage, wertmindernde oder -erhöhende Merkmale (hochwertiger Bodenbelag, hochwertige Sanitärausstattung, Einbauküche, energetischer Zustand) ab. Es erhöht sich beispielsweise gemäß § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln die Mietobergrenze um einen Euro je Quadratmeter bei „moderner Ausstattung“, die insbesondere dann vorliegt, wenn die Wohnung eine hochwertige Sanitärausstattung beziehungsweise einen hochwertigen Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume aufweist. Details zur Hochwertigkeit ergeben sich zwar weder aus dem MietenWoG Bln noch seiner Begründung. Zur Bestimmung dessen, was „hochwertig“ im Sinne dieser Bestimmung ist, wird aber auf die

25

insoweit gleichlautenden wohnwerterhöhenden Sondermerkmale des Berliner Mietspiegels zurückgegriffen werden können. Daraus ergibt sich auch aufgrund einschlägiger Rechtsprechung wenig Interpretationsspielraum (vgl. beispielsweise LG Berlin Urteil vom 24. Februar 2006 - 67 S 335/05 -, GE 2006, 849 zu Laminat als hochwertigem Bodenbelag; Urteil vom 9. Dezember 2011 - 63 S 220/11 -, GE 2012, 271, und Urteil vom 13. Juli 2012 - 65 S 116/12 -, GE 2012, 1169, jeweils zu Dielenboden als im Unterschied zu Parkett nicht hochwertigem Bodenbelag; Urteil vom 12. März 2013 - 63 S 261/12 -, GE 2013, 947 zu Fliesen als gegebenenfalls hochwertigem Bodenbelag).

Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Ahndung einer Ordnungswidrigkeit dem Opportunitätsprinzip unterliegt (§ 47 Abs. 1 Satz 1 OWiG). Von der Verhängung eines Bußgelds kann daher insbesondere dann abgesehen werden, wenn erkennbar überforderte Vermieterinnen oder Vermieter lediglich fahrlässig gehandelt haben. 26

Ein Verstoß gegen das Fordern oder Entgegennehmen einer nach § 5 MietenWoG Bln unzulässigen Miete erfolgt auch erst ab dem 23. November 2020, denn die Kapung der Bestandsmieten nach § 5 MietenWoG Bln tritt erst neun Monate nach Verkündung des Gesetzes in Kraft. Vermieterinnen und Vermieter haben damit insoweit Zeit, um sich mit den neuen Vorgaben vertraut zu machen. Entgegen dem Vorbringen der Antragstellenden ist auch nicht erkennbar, dass Vermieterinnen und Vermieter jenseits des durch § 11 Abs. 1 Nr. 4 MietenWoG Bln sanktionierten Forderns und Entgegennehmens einer unzulässigen Miete daran gehindert wären, sich für den Fall der Verfassungswidrigkeit des Gesetzes oder Teilen desselben bei Neuvermietungen eine höhere Miete versprechen zu lassen, und ihnen deshalb ein insoweit irreversibler Schaden entstehen könnte. 27

c) Würde die einstweilige Anordnung erlassen und erwiese sich das Gesetz später als verfassungsgemäß, entfielen die Bußgeldbewehrung, was die in den §§ 3 ff. MietenWoG Bln geregelten Verbote und Pflichten selbst allerdings unberührt ließe. Diese drohten auch nicht leerzulaufen. Mieterinnen und Mieter könnten sich gegen die Verletzung von Auskunftspflichten oder überhöhte Mietverlangen zur Wehr setzen. Falls erforderlich wäre auch ein behördliches Einschreiten möglich (vgl. § 2 Abs. 2, Abs. 3 Satz 3, § 5 Abs. 2 MietenWoG Bln). Die Entscheidung des Gesetzgebers für eine Mietenbegrenzung würde durch eine Außerkraftsetzung allein der Bußgeldnormen daher nicht berührt. 28

Zu berücksichtigen ist aber, dass mit der vorläufigen Außerkraftsetzung des § 11 Abs. 1 Nr. 2 bis 5, Abs. 2 MietenWoG Bln der mit der Sanktionsbewehrung einhergehende Druck entfielen, sich entsprechend dem MietenWoG Bln zu verhalten. Es steht zu befürchten, dass Vermieterinnen und Vermieter, was die Antragstellenden auch unumwunden einräumen, sich weder an die Verbote des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin noch an die ihnen durch dieses Gesetz auferlegten Pflichten halten werden. Sie würden weiterhin die bisher gültigen Mieten fordern, vereinbaren oder entgegennehmen und dabei das Risiko in Kauf nehmen, 29

behördlich oder zivilrechtlich auf Unterlassung beziehungsweise Absenkung und Rückzahlung in Anspruch genommen zu werden. Die Antragstellenden selbst zeigen insoweit auf, dass die Bereitschaft, die gesetzlichen Verbote und Verpflichtungen einzuhalten, mit Wegfall der Sanktionsbewehrung deutlich sinken wird. Die Wirksamkeit des Gesetzes, dessen Ziel es ist, angemessenen Wohnraum gerade auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und zugänglich zu machen (Abgeordnetenhaus Bln, Drucksache 18/2347, S. 17), wäre also deutlich gemindert. Zwar könnten Mieterinnen und Mieter gesetzwidrig handelnde Vermieterinnen und Vermieter auf Auskunft oder auch auf Absenkung beziehungsweise Rückzahlung der Miete in Anspruch nehmen. Dass sie davon in Zeiten erheblicher Wohnungsknappheit aber tatsächlich in erheblichem Umfang Gebrauch machen, erscheint jedoch fraglich. Mieterinnen und Mieter dürften indes – und sei es nur aus Unwissenheit – vielfach davon absehen, mithin also auch Mietverträge über gesetzlich nicht zulässige Mieten abschließen und erfüllen, ihre Rechte also nicht verfolgen.

Eine behördliche Durchsetzung der gesetzlichen Pflichten nach Maßgabe des Verwaltungsvollstreckungsrechts erforderte schließlich in Anbetracht ca. 1,5 Millionen betroffener Wohnungen (Abgeordnetenhaus Bln, Drucksache 18/2347, S. 19) einen erheblichen Verwaltungsaufwand. Die Durchsetzbarkeit des Gesetzes litte ohne die Bußgeldbewehrung daher erheblich.

30

d) Ausgehend von der dem Bundesverfassungsgericht hier nur möglichen summarischen Prüfung der Tatsachengrundlage (vgl. BVerfGE 131, 47 <64>) sind die Nachteile, die sich aus einer vorläufigen Anwendung der Bußgeldvorschriften des § 11 Abs. 1 Nr. 2 bis 5 MietenWoG Bln ergeben, folglich zwar von besonderem Gewicht. Sie überwiegen in Ausmaß und Schwere aber nicht deutlich die Nachteile einer vorläufigen Außerkraftsetzung der Bußgeldvorschriften und erfüllen damit die strengen Voraussetzungen für eine vorläufige Außerkraftsetzung eines Gesetzes nicht. Bei Einhaltung der gesetzlichen Verbote und Verpflichtungen ist die Verhängung eines Bußgelds ohnehin nicht zu befürchten, das Risiko der Fehleinschätzung im Einzelfall muss als überschaubar eingeschätzt werden und § 11 Abs. 2 MietenWoG Bln eröffnet sowohl Spielraum für eine Einstellung des Verfahrens nach § 47 OWiG als auch für differenzierte Folgen innerhalb des Bußgeldrahmens (§ 17 OWiG). Damit ist weder ein schwer kalkulierbares Risiko persönlicher Sanktionen gegeben noch ein Zwang, gegen die den Sanktionsvorschriften zugrundeliegenden Verbote und Verpflichtungen verstoßen zu müssen. Die Offenbarung von Informationen erzeugt administrativen Aufwand, aber Anhaltspunkte für eine Existenzbedrohung sind weder dargetan noch ersichtlich. Die Annahme der Antragstellenden, dass sich Vermieterinnen und Vermieter aus Furcht vor staatlichen Sanktionen für den Verkauf ihrer Wohnung entscheiden und dadurch einen irreversiblen Schaden erleiden, erscheint fernliegend. Entsprechende Einschüchterungseffekte sind jedenfalls für die Zeit bis zur Hauptsacheentscheidung nicht ersichtlich.

31

Letztlich ist auch eine fachgerichtliche Auseinandersetzung bei Fortgeltung von § 11 MietenWoG Bln nicht unzumutbar erschwert. Es kann offenbleiben, ob die zivilgerichtliche Geltendmachung eines sich ex post als überhöht darstellenden Mietzinsanspruchs als „Fordern“ im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 4 MietenWoG Bln zu qualifizieren ist und deshalb insoweit abschreckend wirken könnte. Denn jedenfalls der Verwaltungsrechtsweg bleibt eröffnet. 32

Die für die Vermieterinnen und Vermieter mit der vorläufigen Anwendbarkeit des § 11 Abs. 1 Nr. 2 bis 5, Abs. 2 MietenWoG Bln verbundenen Nachteile überwiegen daher nicht mit der erforderlichen Deutlichkeit die Nachteile, die mit einem vorläufigen Wegfall der Sanktionsbewehrung in Bezug auf die Wirksamkeit des Gesetzes einhergehen. 33

Diese Entscheidung ist unanfechtbar. 34

Harbarth

Baer

Ott

**Bundesverfassungsgericht, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom  
10. März 2020 - 1 BvQ 15/20**

**Zitiervorschlag** BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom  
10. März 2020 - 1 BvQ 15/20 - Rn. (1 - 34), [http://www.bverfg.de/e/  
qk20200310\\_1bvq001520.html](http://www.bverfg.de/e/qk20200310_1bvq001520.html)

**ECLI** ECLI:DE:BVerfG:2020:qk20200310.1bvq001520