

Mietpreiskontrolle

Öffentlich-rechtliche Aspekte

HWR Berlin, Wintersemester 2021/22

Dr. Dirk Böhler, LL.M., Rechtsanwalt

Sie kennen sich im Immobilienrecht schon aus.

Strafrecht

**§ 5 WiStrG
(Mietpreisüberhöhung)**

Öffentliches Recht

**BauGB
BauNVO**

Zivilrecht

**§§ 535-580a BGB: Miete
Nachbarrechtsgesetze**

Lernziele der Veranstaltung

- ▶ Sie können einordnen, welche öffentlich-rechtlichen Aspekte die Mietpreisfindung beeinflussen
- ▶ Sie können sie entsprechend berücksichtigten bei
 - der Gestaltung von Mietverträgen und
 - bei der Entwicklung/Bewertung von Immobilien

Übersicht

- ▶ Möglichkeiten der Mietpreisbeeinflussung
- ▶ Historie: Öffentliche Wohnraumbewirtschaftung
- ▶ Öffentlich-rechtliche Aspekte der BGB-Mietenbremse
- ▶ Der gescheiterte Mietendeckel
- ▶ Planungsrechtliche Instrumente
- ▶ Sozialer Wohnungsbau
- ▶ Staatliche Vermietung

Möglichkeiten der Mietpreisbeeinflussung

- ▶ Eingriff in die horizontale Vertragsgestaltung
- ▶ Erhöhung des privaten Wohnraum-Angebots
- ▶ Staatliche Vermietung zu günstigen Konditionen

Historie: Öffentliche Wohnraumbewirtschaftung

- ▶ Preisstop-Verordnung 1936 (Verbot von Preiserhöhungen u.a. für Boden, Preisermittlung durch Gutachter statt freie Preisbildung)
- ▶ Wohnraumbewirtschaftungsgesetz 1953 setzt Preisbindung von 1936 fort
- ▶ Wohnungsbaugesetz 1950: Erlaubnis für frei finanzierte Neubauten, Marktmiete zu vereinbaren
- ▶ Bundesmietengesetz 1955 erlaubt gestaffelte Mieterhöhung für Altbauten, aber mit Preisobergrenzen; auf Antrag des Mieters Absenkung durch Behörde
- ▶ Sechziger Jahre: Stufenweiser Abbau der Bewirtschaftung beginnt
- ▶ In Berlin: Aufhebung der Preisbindung für Altbauten erst 1987 durch das “Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation” aufgehoben

Öffentlich-rechtliche Aspekte der BGB-Mietenbremse

Öffentlich-rechtliche Aspekte der BGB-Mietenbremse

- ▶ § 556d BGB: Mietenbremse (Neumiete max. 10% über ortsüblicher Vergleichsmiete in Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt)
- ▶ MietBegrV BE: Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt per Verordnung

§ 556d BGB

(1) Wird ein Mietvertrag über **Wohnraum** abgeschlossen, der in einem ... **Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt** liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die **ortsübliche Vergleichsmiete** ... höchstens um **10%** übersteigen.

(2) Die **Landesregierungen** werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch **Rechtsverordnung** für ... höchstens fünf Jahre **zu bestimmen**.

[Solche Gebiete] liegen vor, wenn die **ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen ... zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet** ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die **Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt**,
2. die durchschnittliche Mietbelastung ... den [Bundes-] Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass ... Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht. ...

Aus der Begründung [der Verordnung] muss sich ergeben, [weshalb] ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus [ihr] ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem ... jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Verordnung
zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn
gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
(Mietenbegrenzungsverordnung)

Vom 19. Mai 2020

Auf Grund des § 556d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 541) geändert worden ist, verordnet der Senat:

§ 1
Gebietsbestimmung

Berlin ist eine Gemeinde im Sinne des § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit einem angespannten Wohnungsmarkt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Begründung zu dieser Verordnung wird im Amtsblatt für Berlin bekannt gegeben.

§ 2
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Juni 2020 in Kraft und mit Ablauf des 31. Mai 2025 außer Kraft.

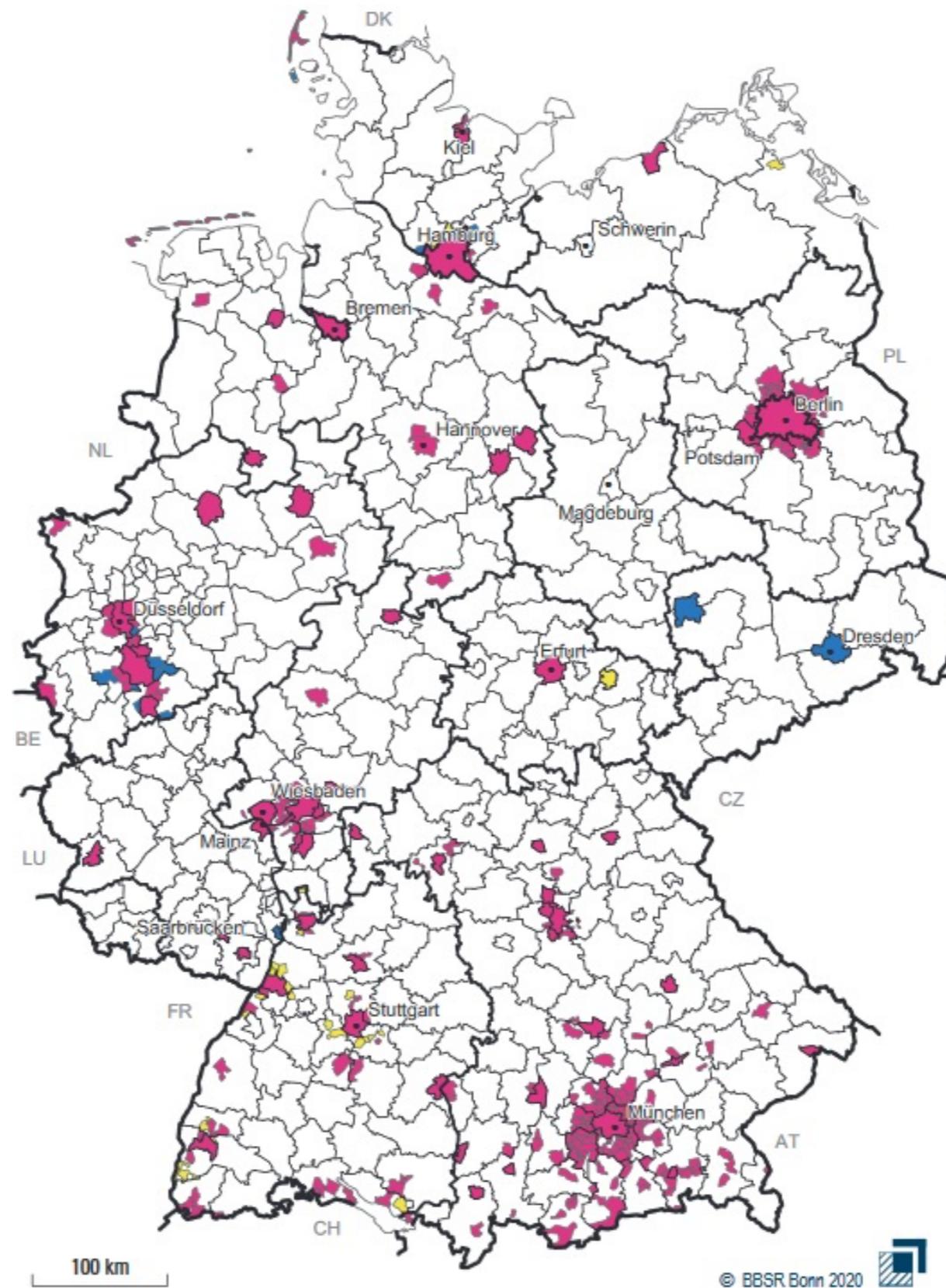
Berlin, den 19. Mai 2020

Der Senat von Berlin

Michael Müller
Regierender Bürgermeister

Katrin Lompscher
Senatorin für
Stadtentwicklung und Wohnen

Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze



Gemeinden mit einer Mietpreisbremse und/oder einer abgesenkten Kappungsgrenze

- nur Mietpreisbremse
- nur abgesenkte Kappungsgrenze
- Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze

Datenbasis: Mietpreisbegrenzungsverordnungen und Kappungsgrenzenverordnungen der Länder, BBSR-Forschung (Stand: Okt. 2019). Geometrische Grundlage: Gemeinden (generalisiert), 31.12.2017 © GeoBasis DE/BKG Bearbeitung: F. Bensch, E. Degener

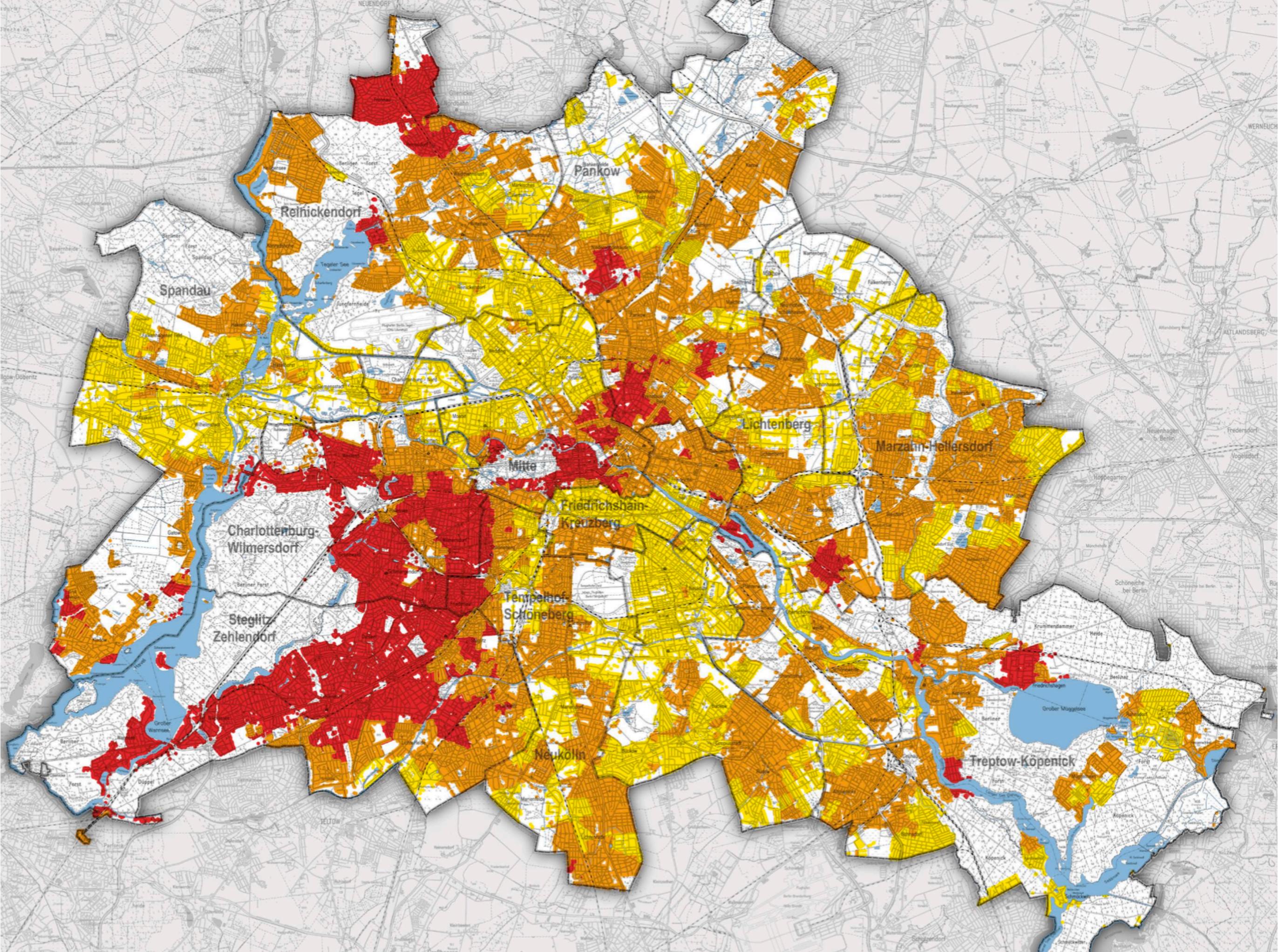
§ 558 Abs. 2 BGB: Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer

- Art,
- Größe,
- Ausstattung,
- Beschaffenheit und
- Lage

einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart ... worden sind.

Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe ... im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.



			Altbau		Neubau					
Bezugsfertig			bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West ^a	1973 - 1990 Ost ^a mit Wendewohnungen	1991 - 2002 ohne Wendewohnungen	2003-2017
Wohnfläche	Ausstattung		mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (IWC)	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC
	Wohnlage	Spalte Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m ²	einfach	A	7,99 5,56 - 13,11	7,89* 6,07 - 8,78	6,50 5,60 - 9,13	6,87 6,06 - 8,93	7,65* 7,51 - 8,95	7,22 6,93 - 8,06		
	mittel	B	8,52 6,79 - 12,37	7,74* 6,51 - 8,64	6,93 5,71 - 9,15	6,64 5,95 - 8,33	7,82** 5,39 - 8,25	7,01 6,52 - 7,31		
	gut	C	11,57* 6,61 - 14,39	7,58** 6,51 - 9,58	7,55 6,43 - 9,41	9,00 8,24 - 9,86	8,40** 7,55 - 10,20	7,21 6,77 - 8,83		
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D	6,82 5,32 - 10,05	6,47 5,48 - 8,28	6,07 5,44 - 8,09	5,94 5,11 - 7,09	7,54 6,27 - 8,75	6,08 5,78 - 6,62	8,45 7,79 - 10,31	11,74* 9,81 - 15,28
	mittel	E	7,51 5,47 - 10,36	6,81 5,69 - 7,85	6,18 5,45 - 7,72	6,05 5,49 - 7,02	7,82 6,43 - 8,87	6,02 5,46 - 6,77	8,27 7,51 - 9,27	9,96 7,36 - 12,64
	gut	F	8,13 6,06 - 11,09	6,98 6,08 - 9,24	6,59 5,71 - 7,94	7,21 5,35 - 10,11	8,51* 7,46 - 9,32	6,08 5,89 - 7,04	9,86 8,23 - 11,24	9,99 7,84 - 12,11
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	6,40 4,88 - 10,11	5,93 5,12 - 7,35	5,64 4,88 - 6,88	5,51 4,94 - 6,15	7,35 6,15 - 9,10	5,33 5,04 - 5,79	7,80 6,30 - 8,68	13,03 8,58 - 14,99
	mittel	H	6,84 4,89 - 10,11	6,31 5,15 - 7,40	6,07 5,34 - 7,16	5,77 5,14 - 6,47	8,09 5,76 - 9,21	5,33 4,65 - 5,82	7,99 6,80 - 9,13	10,20 9,01 - 12,33
	gut	I	7,57 5,68 - 11,04	7,18 5,98 - 9,25	6,61 5,56 - 8,46	6,72 5,26 - 8,40	8,41 6,68 - 9,95	5,63 5,17 - 6,36	9,19 7,53 - 11,14	10,33 8,94 - 12,89
90 m ² und mehr	einfach	J	6,30 4,84 - 9,24	6,20* 5,20 - 7,24		5,53 4,94 - 6,12	7,27 5,89 - 8,37	5,29 4,83 - 5,54	8,05 6,71 - 9,42	12,08 8,61 - 13,92
	mittel	K	6,84 4,93 - 9,91	6,08 5,16 - 8,60	6,84** 5,68 - 11,54	5,46 5,12 - 6,21	7,72 6,04 - 8,76	5,31 4,66 - 5,62	8,28 7,29 - 9,64	10,19 8,90 - 12,87
	gut	L	7,41 5,54 - 10,60	6,76 5,75 - 9,03	8,32 6,76 - 9,40	8,39 7,62 - 8,99	9,10 7,14 - 12,07	5,38 5,14 - 6,00	9,91 8,26 - 11,83	11,63 9,44 - 13,84

Der gescheiterte Berliner Mietendeckel

Höchstmieten gemäß § 6 MietenWoG Bln

Tabelle 1: Maximale Nettokaltmiete nach Modernisierung und ohne Modernisierung für Wohnungen mit Sammelheizung und Bad

Baujahr		bis 1918	1919-1949	1950-1964	1965-1972	1973-1990	1991-2002	2003-2013
Miete in €/qm monatlich	ohne Modernisierung	6,45	6,27	6,08	5,95	6,04	8,13	9,80
	nach Modernisierung	7,45	7,27	7,08	6,95	7,04	9,13	10,80
	nach Modernisierung mit moderner Ausstattung *	8,45	8,27	8,08	7,95	8,04	10,13	11,80

“Zusammenfassend lässt sich sagen: Am Recht wird ein Mietendeckel für Berlin nicht scheitern. Es kommt auf den politischen Willen an.”

– Schlusssatz des Rechtsgutachtens für die Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin, 16. März 2019

**“Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im
Wohnungswesen in Berlin ... ist mit Art. 74 Abs. 1
Nr. 1 in Verbindung mit Art. 72 Abs. 1 GG
unvereinbar und nichtig.”**

– Zweiter Senat des BVerfG, 25. März 2021

Materielles Verfassungsrecht wurde nicht geprüft

Art. 1 GG Menschenwürde

(1) Die Würde des Menschen ist unantastbar. Sie zu achten und zu schützen ist Verpflichtung aller staatlichen Gewalt. ...

Art. 14 GG Eigentum

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfall der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

Art. 13 GG Wohnung

(1) Die Wohnung ist unverletzlich.

Art. 12 GG Beruf

(1) Alle Deutschen haben das Recht, Beruf, Arbeitsplatz und Ausbildungsstätte frei zu wählen. Die Berufsausübung kann durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes geregelt werden. ...

Art. 15 GG Vergesellschaftung

Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 und 4 entsprechend.

Planungsrechtliche Instrumente

Vorkaufsrecht (§ 26 BauGB)

- ▶ **Sichert der Stadt den ersten Zugriff auf veräußerte Immobilien**
- ▶ **Wird oft verwendet, um eine drohende Modernisierung mit anschließender Mieterhöhung zu verhindern**
- ▶ **Voraussetzung aber: planungswidrige Nutzung oder sonstige “Missstände oder Mängel”:**

Die bloße Annahme einer künftigen erhaltungswidrigen Nutzung (in Milieuschutzgebiet) rechtfertigt Vorkauf nicht! - BVerwG 4 C 1.20
- ▶ **Erfasst theoretisch auch freies Bauland, sodass Stadt dort Wohnungen errichten könnte**

Baugebot (§ 176 BauGB)

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist ...

3. sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein **nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt** handelt ...

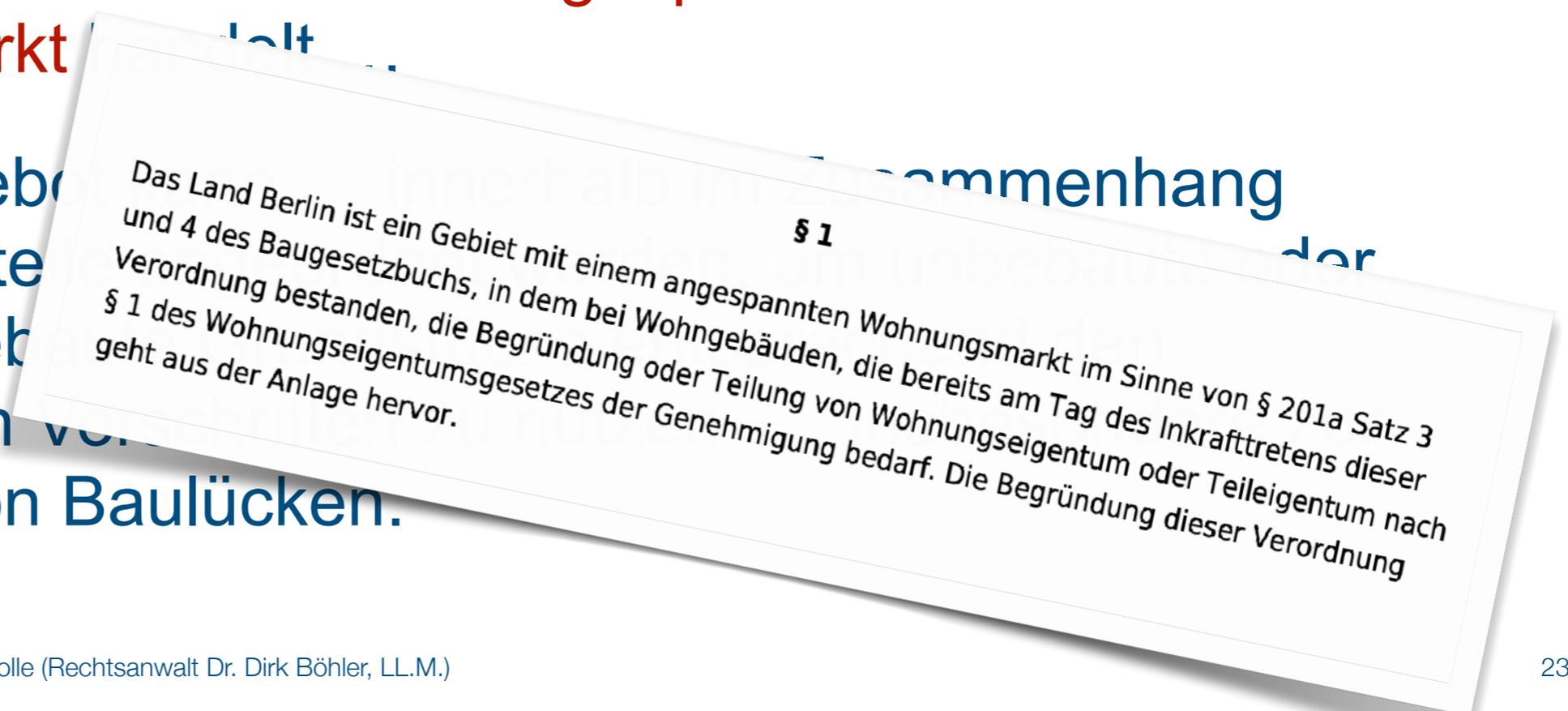
(2) Das Baugebot kann ... innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen ..., insbesondere zur Schließung von Baulücken.

Baugebot (§ 176 BauGB)

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist ...

3. sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein **nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt** ...

(2) Das Baugebot ist für die bebaubaren Ortsteile geringfügig bebaurechtlichen Vorschriften der Schließung von Baulücken.



Milieuschutz (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Für folgende Maßnahmen, die den zeitgemäßen Ausstattungsstandard wesentlich überschreiten oder eine Nutzungsänderung darstellen, soll keine erhaltungsrechtliche Genehmigung beziehungsweise erhaltungsrechtliche Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden:

1. Einbau beziehungsweise Anbau von besonders kostenaufwändigen Aufzügen oder Fassadengleitern. Der Einbau ist zu versagen, wenn er besonders kostenaufwändig ist oder aufgrund der Vorbildwirkung geeignet ist, Entwicklungen in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich zieht.
2. Einbau eines zweiten Bades oder einer zweiten Dusche. Ebenfalls der Einbau eines zweiten WCs, mit Ausnahme von Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen, wenn die Zahl der Wohnräume durch den Einbau nicht verringert wird.
3. Nicht erforderliche Grundrissänderungen. Hierzu zählen insbesondere Grundrissänderungen, die eine Veränderung der ursprünglichen Zimmeranzahl oder eine Veränderung der Wohnfläche, Verlegung und Neubau von Kammern, Schaffung von Wohnküchen und Veränderungen von bereits voll ausgestatteten Bädern (ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche und Wand- und Bodenverfließen, sind bereits vorhanden) beinhalten. Erforderliche Grundrissveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken und vorhandene Stränge zu berücksichtigen.

Umwandlungsverbot (§ 250 BauGB)

(1) Sofern **Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ...** bestimmt sind, **bedarf** bei Wohngebäuden ... die Begründung oder **Teilung von Wohnungseigentum** oder **Teileigentum ... der Genehmigung**. Das Genehmigungserfordernis ... gilt nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. ...

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. [Erbchaftsfälle]
2. [Verteilung in der Familie]
3. [Verteilung von 2/3 an Mieter]
4. [sonst unzumutbar]
5. [frühere Eintragung in Grundbuch]

Zweckentfremdungsverbot

- Wohnraum darf nur mit Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden
- Genehmigung kann erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder angemessener Ersatzwohnraum geschaffen wird
- Genehmigung erforderlich insbesondere bei
 - wiederholter, entgeltlicher, tages- oder wochenweiser Vermietung als Ferienwohnung o.ä.
 - Nutzung für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke
 - bauliche Veränderung oder Nutzung, die Wohnnutzung ausschließt
 - Leerstand > 3 Monate oder
 - Beseitigung.
- Mitbenutzung der Wohnung (maximal 49% der Gesamtwohnfläche) bedarf keiner Genehmigung, aber gebührenfreier Anzeige

Sozialer Wohnungsbau

- Kein staatlicher Wohnungsbau, sondern finanzielle Förderung privaten Wohnungsbaus
- Zinsloses Baudarlehen, Höhe abhängig von Bodenwert
- 25% Teilverzicht
- aber:
 - Verwaltungskostenbeitrag 0,3 - 0,6 %
 - anfängliche Miethöhe begrenzt auf 6,50 €/m² bzw. 6,70 €/m² nettokalt (einkommensabhängig)
 - Mietsteigerung bis zu 0,20 €/m² alle zwei Jahre
 - Vermietung nur an Mieter mit WBS (Einkommen bis zu 40 % über der Einkommensgrenze (z.B. 2 Personen 18.000€ > 25.200 €))
- oder bis 80% über Einkommensgrenze; dann kein Teilverzicht; Anfangsmiete 8,20 € nettokalt; Darlehensbetrag geringer

Staatliche Vermietung

- Vergemeinschaftung des Wohnungsbestands sehr großer Vermieter gemäß Art. 15 GG
- Wohnungsbau durch den Staat?

Zusammenfassung

- Möglichkeiten der Mietpreisbeeinflussung
- Historie: Öffentliche Wohnraumbewirtschaftung
- Öffentlich-rechtliche Aspekte der BGB-Mietenbremse
- Der gescheiterte Mietendeckel
- Planungsrechtliche Instrumente
 - Vorkaufsrecht
 - Baugebot
 - Milieuschutz
 - Umwandlungsverbot
 - Zweckentfremdungsverbot
- Sozialer Wohnungsbau
- Staatliche Vermietung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Annex: Grundrechte

Art. 1 GG Menschenwürde

(1) Die Würde des Menschen ist unantastbar. Sie zu achten und zu schützen ist Verpflichtung aller staatlichen Gewalt. ...

Art. 13 GG Wohnung

(1) Die Wohnung ist unverletzlich.

Art. 12 GG Beruf

(1) Alle Deutschen haben das Recht, Beruf, Arbeitsplatz und Ausbildungsstätte frei zu wählen. Die Berufsausübung kann durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes geregelt werden. ...

Art. 14 GG Eigentum

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

Art. 15 GG Vergesellschaftung

Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 und 4 entsprechend.

Art. 1 GG Menschenwürde

(unfreiwillige) Obdachlosigkeit = Gefahr für die Menschenwürde > Abwehr notfalls durch polizeirechtliche Mittel (Notunterkunft oder sogar Einweisung in leerstehende Wohnung privater Dritter)

Art. 13 GG Wohnung

(1) Die Wohnung ist unverletzlich.

Art. 12 GG Beruf

(1) Alle Deutschen haben das Recht, Beruf, Arbeitsplatz und Ausbildungsstätte frei zu wählen. Die Berufsausübung kann durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes geregelt werden. ...

Art. 14 GG Eigentum

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

Art. 15 GG Vergesellschaftung

Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 und 4 entsprechend.

Art. 1 GG Menschenwürde

(unfreiwillige) Obdachlosigkeit = Gefahr für die Menschenwürde > Abwehr notfalls durch polizeirechtliche Mittel (Notunterkunft oder sogar Einweisung in leerstehende Wohnung privater Dritter)

Art. 13 GG Wohnung

Abwehranspruch gegen hoheitliche Eingriffe (insb. Durchsuchung, Überwachung); von EGMR auch als Abwehr gegen Umweltimmission (Lärm, Schadstoffe) herangezogen (wegweisend Lopez Ostra ./.. Spanien). Für Mietrecht einschl. Räumungsklage aber unbeachtlich (BVerfG, 1 BvR 208/93)

Art. 12 GG Beruf

(1) Alle Deutschen haben das Recht, Beruf, Arbeitsplatz und Ausbildungsstätte frei zu wählen. Die Berufsausübung kann durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes geregelt werden. ...

Art. 14 GG Eigentum

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfall der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

Art. 15 GG Vergesellschaftung

Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 und 4 entsprechend.

Art. 1 GG Menschenwürde

(unfreiwillige) Obdachlosigkeit = Gefahr für die Menschenwürde > Abwehr notfalls durch polizeirechtliche Mittel (Notunterkunft oder sogar Einweisung in leerstehende Wohnung privater Dritter)

Art. 13 GG Wohnung

Abwehranspruch gegen hoheitliche Eingriffe (insb. Durchsuchung, Überwachung); von EGMR auch als Abwehr gegen Umweltimmission (Lärm, Schadstoffe) herangezogen (wegweisend Lopez Ostra ./.. Spanien). Für Mietrecht einschl. Räumungsklage aber unbeachtlich (BVerfG, 1 BvR 208/93)

Art. 12 GG Beruf

Berufsbild des gewerblichen Vermieters kann bereits zur Verfolgung "vernünftiger Allgemeinwohlerwägungen" durch Berufsausübungsregelung reguliert (und damit in die Berufsfreiheit eingegriffen) werden.

Art. 14 GG Eigentum

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfall der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

Art. 15 GG Vergesellschaftung

Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 und 4 entsprechend.

Art. 1 GG Menschenwürde

(unfreiwillige) Obdachlosigkeit = Gefahr für die Menschenwürde > Abwehr notfalls durch polizeirechtliche Mittel (Notunterkunft oder sogar Einweisung in leerstehende Wohnung privater Dritter)

Art. 13 GG Wohnung

Abwehranspruch gegen hoheitliche Eingriffe (insb. Durchsuchung, Überwachung); von EGMR auch als Abwehr gegen Umweltimmission (Lärm, Schadstoffe) herangezogen (wegweisend Lopez Ostra ./.. Spanien). Für Mietrecht einschl. Räumungsklage aber unbeachtlich (BVerfG, 1 BvR 208/93)

Art. 12 GG Beruf

Berufsbild des gewerblichen Vermieters kann bereits zur Verfolgung "vernünftiger Allgemeinwohlerwägungen" durch Berufsausübungsregelung reguliert (und damit in die Berufsfreiheit eingegriffen) werden.

Art. 14 GG Eigentum

Art. 14 GG schützt sowohl das Eigentum des Vermieters als auch das Besitzrecht des Mieters. Ausgestaltung des Eigentums durch Gesetz: In beider Hinsicht sind daher Inhalts- und Schrankenbestimmungen, insb. zur Sozialbindung, entschädigungslos hinzunehmen. Enteignung ist zum Wohle der Allgemeinheit möglich, bedarf aber der Entschädigung.

Art. 15 GG Vergesellschaftung

Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 und 4 entsprechend.

Art. 1 GG Menschenwürde

(unfreiwillige) Obdachlosigkeit = Gefahr für die Menschenwürde > Abwehr notfalls durch polizeirechtliche Mittel (Notunterkunft oder sogar Einweisung in leerstehende Wohnung privater Dritter)

Art. 13 GG Wohnung

Abwehranspruch gegen hoheitliche Eingriffe (insb. Durchsuchung, Überwachung); von EGMR auch als Abwehr gegen Umweltimmission (Lärm, Schadstoffe) herangezogen (wegweisend Lopez Ostra ./.. Spanien). Für Mietrecht einschl. Räumungsklage aber unbeachtlich (BVerfG, 1 BvR 208/93)

Art. 12 GG Beruf

Berufsbild des gewerblichen Vermieters kann bereits zur Verfolgung "vernünftiger Allgemeinwohlerwägungen" durch Berufsausübungsregelung reguliert (und damit in die Berufsfreiheit eingegriffen) werden.

Art. 14 GG Eigentum

Art. 14 GG schützt sowohl das Eigentum des Vermieters als auch das Besitzrecht des Mieters. Ausgestaltung des Eigentums durch Gesetz: In beider Hinsicht sind daher Inhalts- und Schrankenbestimmungen, insb. zur Sozialbindung, entschädigungslos hinzunehmen. Enteignung ist zum Wohle der Allgemeinheit möglich, bedarf aber der Entschädigung.

Art. 15 GG Vergesellschaftung

Überführung erwerbswirtschaftlicher Mittel in gemeinnützige Verwaltung – "Brückenkopf des Sozialismus" im wirtschaftspolitisch neutralen, aber marktwirtschaftlich gelebten Grundgesetz der Bonner Republik. Gegenstand eines Berliner Volksentscheids, Senat muss nun entsprechenden Gesetzesentwurf ausarbeiten.