

Sonderdruck aus:

# Archiv für die civilistische Praxis

Herausgegeben von  
Wolfgang Grunsky · Manfred Lieb  
Dieter Medicus

Martin Ibler  
Die Eigentumsdogmatik und die  
Inhalts- und Schrankenbestimmungen



197. Band Heft 6      Dezember 1997

Die Eigentumsdogmatik und die Inhalts-  
und Schrankenbestimmungen  
i.S.v. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG im Mietrecht

von Wiss. Assistent Dr. *Martin Ibler*, Göttingen\*

## Inhaltsübersicht

|   |     |
|---|-----|
| Einleitung .....  | 566 |
| A. Zur Dogmatik des Eigentumsgrundrechts .....  | 566 |
| I. Schutzbereich .....  | 567 |
| 1. Verfassungsrechtliche Vorgaben .....   | 567 |
| 2. Die Mitgestaltung durch den einfachen Gesetzgeber .....  | 570 |
| II. Eingriff .....  | 573 |
| III. Verfassungsmäßigkeit des Eingriffs .....   | 574 |
| B. Mietrecht und grundrechtliches Eigentum .....  | 574 |
| I. Die Bedeutung der Mietrechtsnormen für den Schutzbereich<br>der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie .....                                 | 574 |
| 1. Ausgestaltung einer Eigentumsposition des Grundeigentümers .....   | 575 |
| 2. Ausgestaltung einer Eigentumsposition des vom Grundeigentümer<br>verschiedenen Vermieters? .....   | 576 |
| 3. Ausgestaltung einer Eigentumsposition des Mieters .....  | 581 |
| II. Mietrechtsnormen als Eingriff in das Eigentumsgrundrecht .....  | 584 |
| 1. Eingriffe in konkret bestehendes Eigentum .....  | 584 |
| 2. Eingriffe in abstrakt-generell ausgestaltete, aber noch nicht<br>in der Hand eines Eigentümers verwirklichte Eigentumspositionen .....         | 584 |
| III. Verfassungsmäßigkeitsanforderungen an Eingriffe<br>durch Mietrechtsnormen .....  | 585 |
| 1. Rechtfertigung von Eingriffen in noch nicht konkretisierte,<br>generell-abstrakte Eigentumsinhalte .....                                       | 585 |
| 2. Rechtfertigung von Eingriffen in konkret bestehende<br>Eigentumspositionen .....   | 586 |
| IV. Mietrechtliche Inhalts- und Schrankenbestimmungen<br>und Beschränkung verfassungsgerichtlicher Kontrolldichte .....                           | 586 |
| 1. Kontrolldichte gegenüber dem Gesetzgeber .....   | 587 |
| 2. Inhalts- und Schrankenbestimmungen als Leitbild bei der<br>verfassungsgerichtlichen Kontrolle sachgerichtlicher Urteile<br>in Mietsachen ..... | 587 |

\* Der Aufsatz geht zurück auf einen Vortrag, den der Verfasser am 11. I. 1994 im Assistentium der Juristischen Fakultät der Georg-August-Universität Göttingen gehalten hat. Bis auf wenige Ergänzungen ist der Stand des Manuskripts vom Sommer 1994 beibehalten worden.

## Einleitung

„Das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung ist Eigentum im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG.“ Mit diesem Leitsatz und seiner Begründung<sup>1</sup> stieß das BVerfG auf zum Teil herbe<sup>2</sup> Kritik.<sup>3</sup> Es hat sich davon zu Recht nicht beeindrucken lassen.<sup>4</sup> Wie hier gezeigt werden soll, steht sein Beschluß im Einklang mit der Eigentumskonzeption des Grundgesetzes, mit der ständigen Eigentumsrechtsprechung des Verfassungsgerichts und im Ergebnis auch mit derjenigen des BGH zum Schutz des Mieters durch Art. 14.<sup>5</sup> Der folgende Blick auf die Struktur des Eigentumsgrundrechts (A.) und auf das Zusammenwirken von Mietrecht und Grundrecht (B.) verdeutlicht dies.

## A. Zur Dogmatik des Eigentumsgrundrechts

In Deutschland hilft eine ausgefeilte Grundrechtsdogmatik mit, den Grundrechtsschutz zu verwirklichen.<sup>6</sup> Ob ein Grundrechtsverstoß vorliegt, ergibt sich danach im Kern anhand eines gedanklichen Dreischritts: Der Schutzbereich eines Grundrechts muß einschlägig sein, es muß ein (hoheitlicher) Eingriff in diesen Schutzbereich vorliegen und diesem Eingriff muß eine verfassungsrechtliche Rechtfertigung fehlen. Für das Eigentumsgrundrecht gibt es Besonderheiten, sie stellen die grundsätzliche Anwendbarkeit des dogmatischen Kontrollschemas aber nicht in Frage.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> B. v. 26. 5. 1993 – 1 BvR 208/377 – BVerfGE 89, 1 ff. = NJW 1993, 2035 = MDR 1993, 728 = VBlBW 1993, 413 mit Anm. Andrea Kühl S. 416 = WM 1993, 1460 = WuM 1993, 377 = ZMR 1993, 405.

<sup>2</sup> Deppenheuer, Der Mieter als Eigentümer?, NJW 1993, 2561.

<sup>3</sup> Emmerich, JuS 1993, 961; Finger, Verfassungsschutz des Mieters aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG?, ZMR 1993, 545; Rütters, Ein Grundrecht auf Wohnung durch die Hintertür?, NJW 1993, 2584; Sternel, BVerfG: Grundrecht Mietwohnung?, MDR 1993, 728; im Grundsatz zustimmend dagegen Derleder, Der Mieter als Eigentümer, WuM 1993, 514; s. auch Berkemann, Aus der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, JR 1993, 441 (447) und die wohlabgewogene Kritik bei Möller, Cosima, Die Rechtsstellung des Mieters in Rom und Karlsruhe, AcP 197 (1997), 1 (1 f., 16 ff.).

<sup>4</sup> BVerfG, NJW 1994, 41 f. = ZMR 1994, 10.

<sup>5</sup> Art. ohne nähere Bezeichnung sind solche des GG.

<sup>6</sup> Vgl. nur Starck, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, Das Bonner Grundgesetz, Bd. 1, 3. Aufl. 1985, Art. 1 Rdnrn. 170 ff.

<sup>7</sup> Vgl. Budura, Eigentum, in: Benda/Maihofer/Vogel, Handbuch des Verfassungsrechts (1983), 653 (662 f.).

## I. Schutzbereich

Das Besondere bei Art. 14 ist die einfachgesetzliche Mitgestaltung des verfassungsrechtlichen Schutzbereichs. Nach Abs. 1 S. 2 bestimmt der einfache Gesetzgeber (im materiellen Sinne)<sup>8</sup> den Inhalt des verfassungsmäßig und damit höherrangig geschützten Guts Eigentum. Es handelt sich um eine Mitgestaltung, nicht um die alleinige Bestimmung, wie der Wortlaut des Art. 14 Abs. 1 S. 2 nahelegen könnte.<sup>9</sup> Sonst wäre die Höherrangigkeit verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes gegenüber einfachen Gesetzen nicht zu rechtfertigen.<sup>10</sup> Und die Kontrollbeschränkung des BVerfG auf „spezifische Verfassungsrechtsverletzungen“ wäre noch schwieriger durchzuhalten, als sie es bei Art. 14 ohnehin ist. Das Grundgesetz selbst enthält die höherrangigen Vorgaben zur Ausgestaltung des Eigentumsgrundrechts durch einfaches Recht, aber konsequenterweise keine eigene Eigentumsdefinition.<sup>11</sup>

## 1. Verfassungsrechtliche Vorgaben

Die (hier ohne Anspruch auf Vollständigkeit zusammenzustellenden) verfassungsrechtlichen Vorgaben für die Mitgestaltungsbefugnis des einfachen Gesetzgebers beeinflussen die Auslegung und über sie den Inhalt des einfachen Rechts. Sie folgen aus der Stellung der Eigentumsgarantie im Grundrechtsteil, aus dem Zusammenhang des Art. 14 mit anderen Verfassungsnormen, aus dem inneren Aufbau des Grundrechts und aus seinem Sinn und Zweck.

a) Der am Beginn der Verfassungenauslegung stehende Wortlautbefund gibt dem Gesetzgeber indes noch nichts endgültig vor. Der juristische Sprachgebrauch des Verfassungsbegriffs „Eigentum“ wird seit Jahrzehnten vom BVerfG mitgeprägt; es ist nicht nur der auf Sachen beschränkte Eigentumsbegriff des BGB. Längst werden auch andere Rechtspositionen, Patentrechte,<sup>12</sup> Erbbaurechte,<sup>13</sup> Warenzeichenrechte,<sup>14</sup> Fischereiberechtigungen, Bergbauberechtigungen,<sup>15</sup> Urheberrechte,<sup>16</sup> Vorkaufsrechte,<sup>17</sup> sogar die Kaufpreisforde-

<sup>8</sup> Vgl. BVerfGE 8, 71 (79).

<sup>9</sup> Vgl. BVerfGE 14, 263 (277 f.).

<sup>10</sup> BVerfGE 58, 300 (335 „Naßauskiesung“).

<sup>11</sup> Vgl. BVerfGE 42, 263 (292 „Contergan-Stiftungsgesetz“).

<sup>12</sup> BVerfGE 36, 281 (290).

<sup>13</sup> BVerfGE 79, 174 (191).

<sup>14</sup> BVerfGE 51, 193 (217 f.).

<sup>15</sup> BVerfGE 70, 191 (199).

<sup>16</sup> BVerfGE 77, 130 (136).

<sup>17</sup> BVerfGE 79, 29 (40).

<sup>18</sup> BVerfGE 83, 201 (208 ff.).

nung aus § 433 Abs. 2 BGB<sup>19</sup> und der Anspruch auf Erstattung zuviel gezahlter Steuern<sup>20</sup> dem grundgesetzlichen Eigentum zugeordnet.<sup>21</sup> Der weite Eigentumsbegriff hat Tradition, schon das Preußische ALR kannte Eigentum an Rechten (vgl. Teil I Tit. 8 §§ 1 f.), ebenso Art. 153 Weimarer Verfassung<sup>22</sup>. Unterscheidbar sind ein abstrahierend-generalisierender und ein konkret-gegenstandsbezogener Sprachgebrauch. Als „Eigentum“ bezeichnet man heute einerseits abstrahierend jede der genannten Rechtspositionen, andererseits auch einen konkreten Gegenstand in der Hand eines Berechtigten, des Eigentümers.<sup>23</sup>

b) Der Standort des Art. 14 im Grundgesetz erlaubt Teilaussagen über Umfang und Intensität des Eigentumsschutzes. Weil das Eigentumsrecht den Grundrechten angehört, bindet es Gesetzgebung, Verwaltung und Rechtsprechung unmittelbar (Art. 1 Abs. 3); diese Zuordnung kennzeichnet es zugleich als Abwehrrecht des privaten Eigentümers gegen den Staat. Als spezielles Freiheitsrecht gegenüber dem allgemeinen des Art. 2 Abs. 1 schützt Art. 14 einen Aspekt der allgemeinen Handlungsfreiheit und des allgemeinen Persönlichkeitsrechtes besonders. Er ist abzugrenzen von anderen speziell geschützten Bereichen der Handlungsfreiheit, z.B.<sup>24</sup> der Berufsfreiheit (Art. 12)<sup>25</sup>. Soweit der Eigentumsschutz für die Menschenwürde unerlässlich ist, nimmt er über Art. 1 Abs. 1 an der Ewigkeitsgarantie des Art. 79 Abs. 3 teil; sein Wesensgehalt ist zudem kraft Art. 19 Abs. 2 unantastbar.<sup>26</sup> Die Verankerung des Eigentumsschutzes im GG verschafft dem BVerfG eine spezifische Kontrollbefugnis über den Gesetzgeber und die Fachgerichte. Art. 100 und 93 zwingen diese Gewalten auf durchsetzbare Weise, alle verfassungsrechtlichen Eigentumsvorgaben einzuhalten. Vor allem ermöglicht Art. 93 Abs. 1 Nr. 4a jedem privaten Eigentümer, diese Kontrolle auszulösen und stärkt dessen Schutz vor dem Staat beträchtlich.

c) Der innere Aufbau des Art. 14 erhellt weitere verfassungsrechtliche Vorgaben. Abs. 1 S. 1 bestimmt den Verfassungsrang des Eigentumsschutzes, er ist

<sup>19</sup> BVerfGE 45, 142 (179), bestätigt durch BVerfGE 68, 193 (222) und 83, 201 (208, 210).

<sup>20</sup> BVerfGE 70, 278 (285).

<sup>21</sup> Auch der BGH gewährt schuldrechtlichen Positionen den Schutz des Art. 14 GG: NJW 1993, 3131 („Grundstücksmiete“); ebenso schon BGHZ 83, 1 (7); vgl. auch GEH, NJW 1967, 1085.

<sup>22</sup> M. Wolff, Festgabe Kahl (1923), Heft 4 S. 3.

<sup>23</sup> Vgl. z.B. BVerfGE 42, 263 (293 „Contergan-Stiftungsgesetz“).

<sup>24</sup> BVerfGE 89, 1 (11 – Abgrenzung zu Art. 13 GG); BVerfG, NJW 1994, 41 (42 – Abgrenzung zu Art. 6 GG).

<sup>25</sup> BVerfGE 30, 292 (334 ff. „Mineralölbevorratung“); näher unten d).

<sup>26</sup> Vgl. BVerfGE 21, 92 (93).

damit der wichtigste Satz der Norm. Abs. 1 S. 2 stellt auf die beim Wortlautbefund angesprochene abstrakte Sichtweise des Eigentums ab. Eigentumsinhalt und -schränken werden „durch die Gesetze“, also abstrakt-generell, bestimmt. Natürlich sind damit nur gültige Rechtsvorschriften gemeint. Sie müssen formell und materiell allen Anforderungen genügen, die das GG an Rechtsnormen stellt.<sup>27</sup> Zu diesen Anforderungen gehört Art. 14 Abs. 2. Er betont die Sozialgebundenheit allen Eigentums und enthält damit Auftrag und „Richtschnur“ zur sozialverträglichen Eigentumsausgestaltung.<sup>28</sup> Der Gesetzgeber muß diesen Auftrag durch Inhalts- und Schrankenbestimmungen i. S. d. Art. 14 Abs. 1 S. 2 erfüllen. Abs. 2 ist danach kein eigenständiges Grundrecht; allein unter Berufung auf ihn kann der einzelne also nicht Verfassungsbeschwerde erheben, selbst ein sozial besonders schutzbedürftiger Mieter nicht.<sup>29</sup> Abs. 3 präzisiert den grundrechtlichen Eigentumsschutz weiter.<sup>30</sup> Nur unter seinen Voraussetzungen und nur gegen Entschädigung darf der Staat dem Eigentümer einen Eigentumsgegenstand durch Enteignung entziehen. Abs. 3 stellt damit auf die erwähnte konkrete, gegenstandsbezogene Sichtweise des Eigentums ab.<sup>31</sup> Er gibt dem Eigentümer für seine Eigentumsgegenstände im Enteignungsfall eine Wertgarantie.<sup>32</sup>

d) Verfassungsrechtliche Vorgaben aus Sinn und Zweck des Eigentumsgrundrechts folgen zum Teil schon aus einer Bewertung der bisher ermittelten Vorgaben. Art. 14 soll den Grundrechtsträgern einen privaten Freiheitsraum im vermögensrechtlichen Bereich sichern und ihnen so ermöglichen, ihr Leben eigenverantwortlich zu gestalten.<sup>33</sup> Eigentum ist danach das wichtigste Instrument zur Abgrenzung individuell-privater, von Fremdbestimmung weitgehend freier Vermögensbereiche.<sup>34</sup>

Diese Freiheitssicherung ist nur erreichbar, wenn der Staat dem Grundrechtsträger dessen privatnützige Vermögensgegenstände grundsätzlich nicht mehr nimmt. Bestandsschutz ist deshalb der Kerngehalt des Art. 14 Abs. 1 S. 1. Er bezieht sich auf das Erworben: auf konkrete, in der Hand eines Eigentümers verwirklichte vermögenswerte Rechtspositionen. Er bezieht sich nicht auf den (durch Art. 12 geschützten) künftigen Erwerb und nicht auf ein (durch Art. 2 Abs. 1 geschütztes) „Vermögen als solches“.<sup>35</sup> Er erhält dem Eigentümer

<sup>27</sup> Z.B. BVerfGE 37, 132 (140 m.w.N. – „Mieterhöhungsverlangen“); st. Rspr.

<sup>28</sup> Z.B. BVerfGE 37, 132 (140 m.w.N. – „Mieterhöhungsverlangen“).

<sup>29</sup> BVerfGE 89, 1 (5 – „Besitzrecht des Mieters“).

<sup>30</sup> BVerfGE 38, 175 (184); 35, 348 (361).

<sup>31</sup> Vgl. BVerfGE 58, 300 (338 „Naßauskiesung“).

<sup>32</sup> BVerfGE 24, 367 (397, 400 f. – „Hamburgisches Deichordnungsgesetz“).

<sup>33</sup> BVerfGE 30, 292 (334 – „Mineralölbevorratung“).

<sup>34</sup> Ähnlich BVerfGE 14, 263 (277 – „Feldmühle-AG“).

<sup>35</sup> Vgl. BVerfGE 74, 129 (148 m.w.N.); st. Rspr.

grundsätzlich eine die Privatnützigkeit prägende Verfügungs- und Nutzungsbefugnis über sein Eigentumsobjekt.

Der Bestandsschutz eines konkreten Eigentumsgegenstands setzt eine gesetzlich abgegrenzte Eigentumsposition voraus.<sup>36</sup> Nur auf dem Boden eines klar präzisierten Gesetzesregimes kann in der Hand einzelner Grundrechtsträger Eigentum bestehen. Es zeigt sich erneut: Zwei Ebenen, eine generell-abstrakte und eine konkrete, sind auseinanderzuhalten. Die abstrakt-generell (gesetzlich) präzisierte privatnützige Rechtsposition und die in Ausnutzung dieser Gesetzeslage begründete Innehabung konkreter Gegenstände. Der Eigentümer darf *im Rahmen der eigentumsordnenden Gesetze* seine Eigentumsgegenstände nutzen und über sie verfügen.

Beim Grund- und sonstigen Sacheigentum sind diese Voraussetzungen des Eigentumsschutzes erfüllt. Für beide prägen (privatrechtliche wie öffentlich-rechtliche) Normen eine hinreichend umrissene, untereinander und von anderen Positionen abstrakt-generell abgrenzbare „Eigentumsposition“, die die Handlungsfreiheit des Inhabers vermögensrechtlich erlaubt und sichert. In anderen Fällen, etwa beim „eingerrichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb“, ist die Abgrenzung weniger klar.<sup>37</sup> Das Gegenteil einer gesetzlich geordneten Eigentumsposition sind bloße Chancen, Aussichten und Erwartungen.

## 2. Die Mitgestaltung durch den einfachen Gesetzgeber

Innerhalb der verfassungsrechtlichen Vorgaben ist der Gesetzgeber bei der Eigentumsmitgestaltung frei. Seine Gestaltungsfreiheit ist hier größer als bei Grundrechten, deren Schutzbereich nur der verfassungsändernde Gesetzgeber unter den Voraussetzungen des Art. 79 gestalten kann. Wegen Art. 14 Abs. 1 S. 2 trägt der einfache Gesetzgeber dazu bei, daß ein durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 geschütztes Eigentumsrecht entstehen kann: indem er Befugnisse gewährt, Rechtsstellungen abgrenzt und Rechtsgebiete systematisch ordnet und dadurch Positionen schafft, die zusammen mit den genannten Verfassungsvorgaben persönliche Freiheiten einzelner im vermögensrechtlichen Bereich sichern.<sup>38</sup> Und der Gesetzgeber kann diese Rechtsposition wieder ändern, ggf. abschaffen, wenn er die dafür gedachten Verfassungsgrenzen<sup>39</sup> wahrt. Dem Wortlaut des Art. 14 Abs. 1 S. 2 folgend, kann man bei der

<sup>36</sup> BVerfGE 58, 300 (336 „Naßauskiesung“).

<sup>37</sup> Näher *Badura*, Der Eigentumsschutz des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs, AöR 98 (1973), 153, insb. 167 ff.

<sup>38</sup> Vgl. z.B. BVerfGE 51, 193 (218 – „Warenzeichenrecht“).

<sup>39</sup> Dazu unten A. III. und B. III.

Schutzbereichsgestaltung Gesetze nach Inhalts- und Schrankenbestimmungen differenzieren.<sup>40</sup>

a) Den Schutzbereich des Eigentumsgrundrechts mitgestaltende „Inhaltsbestimmung“ ist ein Gesetz nicht schon deshalb, weil es entfernt vermögensrechtliche Befugnisse und Rechtsstellungen beeinflussen kann. Beispielsweise ist § 541 Abs. 1 S. 1 ZPO keine Inhaltsbestimmung. Nach ihm muß ein Landgericht, will es in bestimmten mietrechtlichen Fragen von einer BGH- oder OLG-Entscheidung abweichen, vorab einen Rechtsentscheid des ihm übergeordneten OLG herbeiführen. Die Norm soll nicht rechtliche Befugnisse von Eigentümern, Vermietern und Mietern ausgestalten, sondern die Einheitlichkeit der Rechtsprechung wahren.<sup>41</sup> Um den Inhalt des grundrechtlich geschützten Eigentums mitzubestimmen, muß ein Gesetz statt dessen eine *eigentumsregelnde Tendenz* haben. Sie wird gekennzeichnet durch die Ausrichtung des Gesetzes auf die verfassungsrechtlichen Vorgaben des Eigentumsschutzes, insbesondere auf die sozialverträgliche, privatnützig-vermögensrechtliche Freiheitssicherung. Sie ist durch Auslegung festzustellen und leicht erkennbar, will ein Gesetz Befugnisse erweitern oder verkürzen, deren Zugehörigkeit zum Eigentumsschutz des Art. 14 Abs. 1 S. 1 zweifelsfrei ist, man denke an Befugnisse des Grundeigentümers. Schwieriger wird die Feststellung eigentumsregelnder Tendenz bei Vorschriften in Rechtsgebieten, in denen eine Eigentumsposition bislang unbekannt war oder in denen es unklar ist, ob die bestehenden Normen abstrakt-generell ein selbständiges Eigentumsrecht im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 1 umgrenzen. Man denke an das Besitzrecht des Mieters. Eine Kontrollfrage könnte lauten: „Will der Gesetzgeber mit dem Gesetz die Freiheit von Grundrechtsträgern durch klar gezeichnete vermögensrechtliche Befugnisse ergänzen oder schaffen?“ Die Einführung neuer Eigentumspositionen stellt dabei höhere Anforderungen als die Ergänzung bestehender. Bei Neuschaffungen muß die privatnützig-vermögensrechtliche Bedeutung einer Position hoch und ihre gesetzliche Abgrenzung besonders klar sein. Der einfache Gesetzgeber darf diese Auslegung im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 S. 2 selbst mit steuern: Er könnte – um Extrembeispiele zu nennen – eine Position ausdrücklich als Eigentum bezeichnen oder seiner Regelung (in Grenzen) den Charakter einer Eigentumsinhaltsbestimmung absprechen (kontrollierbare Grenzen ziehen die verfassungsrechtlichen Vorgaben, z.B. aus Art. 14 Abs. 1 S. 1, oder ein *venire contra factum proprium*)<sup>42</sup>. Tut

<sup>40</sup> Zu verschiedenen Differenzierungsversuchen vgl. z.B. *Wendt*, Eigentum und Gesetzgebung (1985), 144 ff. m.w.N.

<sup>41</sup> Vgl. BVerfGE 87, 282 (286 – „Unsorgfältiges Mieturteil“).

<sup>42</sup> Weitere Grenzen gelten, wenn Inhalts- und Schrankenbestimmungen bestehende Eigentumspositionen schmälern, vgl. dazu unten A. III. und B. III. sowie BVerfGE

er dies nicht, bleibt die Auslegung den dazu berufenen Gerichten, im Mietrecht den Zivilgerichten, aber nicht nur ihnen,<sup>43</sup> und dem Bundesverfassungsgericht überlassen. Die damit einhergehende starke Stellung des Bundesverfassungsgerichts decken Art. 93 und 100.<sup>44</sup>

Inhaltsbestimmend sind danach Gesetze mit eigentumsregelnder Tendenz: Sie ergänzen oder schaffen generell-abstrakt zum Schutz persönlicher Freiheiten eine vermögenswerte, privatnützige und sozialverträgliche Rechtsstellung, die in der Hand eines Grundrechtsträgers als Eigentum Schutzgut des Art. 14 Abs. 1 S. 1 ist oder werden kann.

b) In einem weiteren Sinne können auch Gesetze ohne eigentumsregelnde Tendenz den Grundrechtsschutzbereich mitbestimmen. Sie ziehen dann die Schranken der Eigentumsfreiheit mit. Schrankenbestimmungen können, müssen aber nicht eigentumsregelnde Tendenz haben. Eine Gesetzesnorm, die eine Eigentumsposition mit eigentumsregelnder Tendenz ausgestaltet, kann für eine andere Eigentumsposition lediglich Schranke sein. So setzt die inhaltliche Gestaltung des Erbbaurechts dem Grundeigentum Schranken. Schranken ohne jede eigentumsregelnde Tendenz grenzen das Eigentum reflexartig ein, wie der eine einheitliche Rechtsprechung bezweckende § 541 ZPO.<sup>45</sup>

c) Nach Art. 14 Abs. 1 S. 2 dienen Inhalts- und Schrankenbestimmungen demselben Ziel: (Mit-) Gestaltung dessen, was durch Satz 1 grundrechtlich geschützt wird. Eine Unterscheidung dieser auch vom Verfassungstext differenzierten Mitgestaltungsformen ist dennoch sinnvoll. Sie kann der Auslegung helfen, wenn es fragwürdig scheint, ob eine abstrakt-generelle, dem Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 S. 1 zugeordnete Rechtsposition besteht: Sind etwa Mietrechtsvorschriften nur Schranken und Ausgestaltung einer Grundeigentümerstellung? Oder können sie auch, zusammen mit anderen Normen, eine vom Grundeigentum unabhängige Vermieterstellung als Eigentumsrecht begründen? Man denke an den gewerblichen Zwischenvermieter. Oder gestalten sie gar generell-abstrakt auch ein klar abgegrenztes Eigentumsrecht des Mieters mit, das selbst Schutzgut des Art. 14 Abs. 1 S. 1 wird?

42, 263 (295: Verbot des „Etikettenschwindels“ bei der Entscheidung zwischen Art. 14 Abs. 1 S. 2 und Abs. 3 GG).

<sup>43</sup> Zur Rechtsprechung des BVerwG in Mietsachen siehe *Kühl* (Fußn. 1), S. 417 f.; *Jäde*, Der Mieter als Nachbar, UPR 1993, 330 ff.; *Mampel*, Der Mieter ist nicht Nachbar, UPR 1994, 8 ff.

<sup>44</sup> Siehe oben I. 1. b).

<sup>45</sup> Weiteres Beispiel: Die Normen über die Zurückweisung verspäteten Vorbringens, vgl. etwa BVerfG, ZMR 1994, 99 (100).

## II. Eingriff

Der zweite Denkschritt der Grundrechtsprüfung gilt dem Eingriff. Eingriff ist jede Schmälerung der vom Grundrechtsschutzbereich erfaßten Befugnisse durch den Staat. Die Arten von Eingriffen in den Schutzbereich des Art. 14 sind: Eingriff durch Enteignung, Eingriff durch Inhalts- und Schrankenbestimmung und sonstige Eingriffe, etwa durch Gerichtsurteile. Enteignung ist der hoheitliche Zugriff auf eine konkret vorhandene Eigentumsposition mit dem Ziel, sie aus der Hand des bisherigen Eigentümers zu entziehen.<sup>46</sup> Art. 14 Abs. 3 stellt hier sicher, daß der Eigentümer in seinem Vermögen nicht ernsthaft beeinträchtigt wird, denn er verlangt dessen Entschädigung. Im Mietrecht spielt die förmliche Enteignung wegen dieser Entschädigungspflicht praktisch nur eine Rolle, wenn im Zuge von Grundstücksenteignungen Mietverhältnisse beendet werden.<sup>47</sup> Eingriffe durch gesetzliche Inhalts- und Schrankenbestimmung sind im Mietrecht dagegen häufiger.<sup>48</sup> Daß Inhalts- und Schrankenbestimmungen auch als Eingriffsart qualifiziert werden können, zeigt ihre Doppelbedeutung für das Eigentum. Eine Inhalts- und Schrankenbestimmung gestaltet nicht nur den Grundrechtsschutzbereich mit, sondern kann zugleich Eingriff sein. Das ist kein Widerspruch in sich; vielmehr handelt es sich um zwei Betrachtungswinkel: Bezogen auf unterschiedliche und verschiedenen Eigentümern gehörende Eigentumspositionen, die der Gesetzgeber gegeneinander abgrenzt, liegt dies auf der Hand: Ein Gesetz, das die eine Position stärkt, kann die andere schmälern. Aber auch für ein und dieselbe Eigentumsposition kann ein Gesetz schutzbereichsgestaltend und eingreifend zugleich sein: Tritt eine Inhalts- und Schrankenbestimmung in Kraft, gestaltet sie für die Zukunft den Schutzbereich des Eigentumsgrundrechts in ihrem Sinne. Trifft sie dabei auf in der Vergangenheit schon durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 geschütztes Eigentum und schmälert es, ist die Schutzbereichsgestaltung zugleich Eingriff. Sonstige Eingriffe sind anderweitige Schmälerungen einer Eigentumsposition von hoher Hand, beispielsweise durch belastenden Verwaltungsakt oder, im Mietrecht häufig, durch zivilgerichtliches Urteil. Auch „faktische“ Eingriffe des Staates in den Schutzbereich des Art. 14 kommen im Mietrecht vor.<sup>49</sup>

<sup>46</sup> Vgl. z.B. BVerfGE 46, 297 (338).

<sup>47</sup> Z.B. BGHZ 50, 284; 83, 1; 117, 236; NVwZ 1986, 690.

<sup>48</sup> Dazu unten B. II.

<sup>49</sup> BGH, NJW 1993, 3131.

### III. Verfassungsmäßigkeit des Eingriffs

Der Eingriffscharakter einer Maßnahme sagt noch nichts über ihre Zulässigkeit, sondern nur, daß die Maßnahme verfassungsrechtlich rechtfertigungsbedürftig ist. Der dritte Denkschritt einer Grundrechtsprüfung gilt deshalb der Eingriffsrechtfertigung. Eingriffe in den Schutzbereich sind nur verfassungsgemäß wenn Schranken des Grundrechts, ausdrückliche oder immanente, sie erlauben. Die vom Staat zu wahren Schranken des Art. 14 Abs. 1 S. 1 folgen aus Art. 14 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 und 3, aus anderen Grundrechten und Verfassungsbestimmungen und aus den Grundrechten anderer, auch aus dem Grundrecht anderer aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 selbst. Durch Grundrechtsschranken erlaubte Eingriffe unterliegen ihrerseits Verfassungsschranken, sog. Schranken-Schranken.<sup>50</sup> Greift der Gesetzgeber durch Inhalts- und Schrankenbestimmungen zugunsten einer Eigentumsposition in eine andere ein, ist die praktisch wichtigste Schranken-Schranke der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, dessen Verfassungsrang aus den Grundrechten und aus dem Rechtsstaatsprinzip folgt.

#### B. Mietrecht und grundrechtliches Eigentum

Mietrechtsnormen fügen sich an verschiedenen Stellen in das skizzierte System der grundgesetzlichen Eigentumsgarantie ein. Hier sollen ihrer praktischen Bedeutung wegen drei Regelungsgruppen im Vordergrund stehen: Kündigungsregeln, Mieterhöhungsvorschriften und Mietzinsbestimmungen.

##### 1. Die Bedeutung der Mietrechtsnormen für den Schutzbereich der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie

Wie alle Gesetze können Mietrechtsnormen in dreifacher Weise Inhalts- und Schrankenbestimmungen sein. Sie können neue Eigentumspositionen schaffen, bestehende erweitern oder schmälern. Sie sind dann jeweils schutzbereichsmitbestimmend, in der dritten Variante zugleich Eingriff. Die für den Schutzbereich entscheidende Frage heißt: Wann gestaltet eine mietrechtliche Bestimmung über Art. 14 Abs. 1 S. 2 das Eigentumsgrundrecht so mit, daß eine verfassungsrechtlich durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 zu schützende Eigentumsposition hinreichend (abstrakt-generell) abgegrenzt wird?

<sup>50</sup> Starck (Fußn. 6), Art. 1 Rdnr. 178; Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 3. Aufl. 1995, Vorb. vor Art. 1 Rdnr. 36.

Ansatzpunkt der Überlegungen ist ein „Eigentumsrecht“ als Schutzgut des Art. 14 Abs. 1 S. 1 in seinem abstrakten Begriffsverständnis. Es ist die gesetzlich hinreichend präzierte, von anderen Positionen abgrenzbare, eigenständige Rechtsposition, wie das Grund- und sonstige Sacheigentum. Das Bundesverfassungsgericht sieht daneben in den vielen eingangs aufgezählten Rechten Eigentum, neustens auch im Besitzrecht des Wohnraummieters.<sup>51</sup> Mietrechtsnormen können für jedes solcher Eigentumsschutzgüter anders wirkende Inhalts- und/oder Schrankenbestimmung sein. Ihre eigentumsregelnde Tendenz ist klar, soweit sie anerkannte Eigentumspositionen ausgestalten.

##### 1. Ausgestaltung einer Eigentumsposition des Grundeigentümers

Das Grundeigentum ist ein typisches Schutzgut des Art. 14 Abs. 1 S. 1. Nicht nur das BGB, sondern viele weitere privat- und öffentlich-rechtliche Normen gestalten (gleichrangig)<sup>52</sup> die Position des Grundeigentümers. Das Privatrecht grenzt vornehmlich die Rechte und Pflichten zwischen Privatrechtssubjekten ab. Diese gesetzliche Grenzziehung bindet auch den hoheitlich handelnden Staat, wenn er durch seine Zivilgerichte über die Befugnisse Privater untereinander entscheidet (Art. 20 Abs. 3). Öffentlich-rechtliche Gesetze vervollständigen die Abgrenzung der Rechtspositionen auch im Verhältnis zur Exekutive, beispielsweise im Bauordnungs- und Planungsrecht.

Die wichtigste zivilrechtliche Mitbestimmung des Grundrechtsschutzbereichs ist § 903 BGB, er faßt die Eigentumsbefugnisse weit. Schuld- und sachenrechtliche Anspruchs- und Abwehrrechte (z.B. §§ 823, 985, § 1004) und nicht zuletzt die im BGB gesetzlich ausgebildete Vertragsfreiheit ergänzen diese weitreichende Rechtsstellung.<sup>53</sup>

Zahlreiche Mietrechtsnormen präzisieren Nutzungs- und Verfügungsbeugnisse des Grundeigentümer-Vermieters, teils zu seinen Gunsten, teils zu seinen Lasten. Sie sichern ihm eine bestimmte Nutzbarkeit seines Grundstücks, die Vermietung an andere. Sie geben ihm eine spezielle gesetzliche Anspruchsgrundlage zur Durchsetzung seiner Mietzinsinteressen, § 535 S. 2 BGB. Seine Möglichkeiten, das vermietete Objekt anderweitig zu nutzen, werden eingeschränkt.<sup>54</sup> Die Verwertungsbefugnis bleibt aber erhalten, wenn

<sup>51</sup> BVerfGE 89, 1.

<sup>52</sup> BVerfGE 58, 300 (335 f. „Naßauskiesung“), dazu Götz, Ein Jahrzehnt Naßauskiesungsbeschluß – zur Entwicklung des verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes im Bodenrecht, AgrarR 1994, 1.

<sup>53</sup> Zur Mitprägung verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes durch die Privatautonomie vgl. BVerfG, ZMR 1993, 210.

<sup>54</sup> Badura (Fußn. 7), S. 687 f.

auch wegen § 571 BGB weniger wirtschaftlich. Eine optimale Nutzungsbefugnis des Grundeigentümer-Vermieters wird zudem vermieden durch enge Kündigungsvoraussetzungen, die in manchen Fallgestaltungen dem Ausschluß der Vermieter-Kündigung nahekommen. Mietrechtliche Nebengesetze entwickeln die Befugnisse des Vermieter-Eigentümers weiter, sie erlauben ihm trotz ursprünglich anderer Mietzinsvereinbarung die Erhöhung des Mietzinses, wenn auch in engen Grenzen.<sup>55</sup> Diesen Mietrechtsnormen gemeinsam ist ihre für den Grundeigentümer-Vermieter eigentumsregelnde Tendenz.<sup>56</sup> Der Gesetzgeber wollte mit ihnen die sozialverträgliche Privatnützigkeit gerade auch des Grundeigentums und damit eines anerkannten Schutzguts des Art. 14 Abs. 1 S. 1 regeln.

### 2. Ausgestaltung einer Eigentumsposition des vom Grundeigentümer verschiedenen Vermieters?

Schwieriger wird die Frage, ob die Mietrechtsvorschriften auch inhaltsbestimmend Eigentumspositionen des Vermieters mitgestalten, der nicht Grundeigentümer ist. Für Erbbauberechtigte und Nießbraucher als Vermieter ist dies zu bejahen, ihre Stellung ist schon im einfachen Recht durch eine besondere Nähe zum Grund- bzw. Sacheigentum gekennzeichnet. Interessanter sind deshalb zwei andere Fallgruppen: Haben der gewerbliche Zwischenvermieter und/oder der private Untervermieter eine durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 geschützte Eigentumsposition?

a) Der gewerbliche Zwischenvermieter hat eine Zwitterstellung. Er ist selbst Mieter des Hauptvermieters, in der Regel des Grundeigentümers. In seiner Vermietereigenschaft andererseits vermietet der gewerbliche Zwischenvermieter diese Räume als Wohnraum. Hier soll die Vermietereigenschaft betrachtet werden. Dann verdeutlichen zwei Fragen das Problem, eine praktisch wichtige und eine eher theoretische: Kann – erstens – der gewerbliche Zwischenvermieter, dessen zivilrechtliche Räumungs-, Mieterhöhungs- oder Mietzinszahlungsklage gegen seinen Mieter letztinstanzlich abgewiesen wurde, unter Berufung auf Art. 14 Abs. 1 S. 1 Verfassungsbeschwerde erheben? (dazu sogleich aa)). Veränderte – zweitens – ein Gesetz, das künftig die Zwischenvermietung verböte, Eigentumsrechte des Zwischenvermieters? (dazu unten bb)).

<sup>55</sup> Gesetz zur Regelung der Miethöhe, dazu BVerfGE 71, 230 ff. („Kappungsgrenze“).

<sup>56</sup> Vgl. z.B. BT-Drucks. 7/2011 S. 7 und *Sternel*, Mietrecht, 3. Aufl. 1988, II 481: Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes ein Ziel der Mieterhöhungsmöglichkeit des MlIRG.

aa) Für den gewerblichen Zwischenvermieter gelten die meisten Mietrechtsnormen, die auch für den Grundeigentümer-Vermieter gültig sind.<sup>57</sup> Während aber für den Grundeigentümer-Vermieter Mietrechtsnormen Ergänzungen seiner ohnehin bestehenden Eigentümerposition sind (s.o. 1.), müßten sie dem gewerblichen Zwischenvermieter eine Eigentumsposition erst einmal schaffen. So müßten Vorschriften, die dem Vermieter Kündigungen erlauben, dem Zwischenvermieter mit für diesen eigentumsregelnder Tendenz eine abgrenzbare vermögensrechtliche Stellung einräumen. An dieser Tendenz fehlt es, soweit die gewerbliche Vermietungstätigkeit schon verfassungssystematisch nicht dem Schutzbereich der Eigentumsgarantie unterfällt. Für den gewerblichen Zwischenvermieter gehört die weitere Nutzung der von ihm vermieteten Wohnung, die er durch Kündigung und Räumungsklage ändern will, in den Bereich künftiger Erwerbgestaltung. Diese zählt nicht zum Eigentumsgrundrecht, das schon Erworbenes schützt, sondern allenfalls zum künftigen Erwerb schützenden Art. 12, sonst zu Art. 2 Abs. 1. Gleiches gilt im Ergebnis für die verlorene Mieterhöhungsklage. Sie sollte dem gewerblichen Zwischenvermieter nur helfen, im Rahmen seines Geschäftsbetriebs eine künftig wirtschaftlichere Nutzung des Mietobjekts zu erreichen.<sup>58</sup> Auf Art. 14 kann sich der gewerbliche Zwischenvermieter nach verlorener Räumungs- oder Mieterhöhungsklage nicht berufen. Anders ist es im Fall der verlorenen Mietzinszahlungsklage. § 535 S. 2 BGB gewährt auch dem gewerblichen Zwischenvermieter eine spezielle Anspruchsgrundlage für Mietzinsansprüche. Sie greift ein, wenn dem Vermieter eine fällige, einredefreie Forderung zusteht. Darin gleicht sie der Regelung des Kaufpreisanspruchs des Verkäufers (§ 433 Abs. 2 BGB), die das BVerfG dem verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz zuordnet. § 535 S. 2 BGB gestaltet ebenso präzise eine Rechtsstellung aus. Es geht hier auch nicht um künftigen Erwerb, sondern um schon Erworbenes, um den fälligen Mietzinsanspruch. Über ihn kann frei verfügt werden und er dient, wenn auch vergleichsweise bescheiden, der Freiheit des Forderungsinhabers im vermögensrechtlichen Bereich. Deshalb schützt die Verfassung die durch § 535 S. 2 BGB geregelte Position als Eigentum.<sup>59</sup> Eine Verfassungsbeschwerde gegen die Abweisung der Zahlungsklage scheidet also nicht schon am Fehlen eines möglicherweise verletzten Grundrechts des gewerblichen Zwischenvermieters aus Art. 14 Abs. 1 S. 1.

<sup>57</sup> Praktisch unanwendbar im Verhältnis Zwischenvermieter – Mieter ist § 571 BGB.

<sup>58</sup> Selbst dem Grundeigentümer-Vermieter sichert Art. 14 Abs. 1 S. 1 nicht den größtmöglichen wirtschaftlichen Nutzen; s.o. B.Lf. und BVerfGE 71, 230 (253).

<sup>59</sup> BVerfGE 89, 1 (8).

bb) Eine – als theoretische Probe aufs Exempel gedachte – gesetzliche Abschaffung der Zwischenvermietungsmöglichkeit bedeutete für gewerbliche Zwischenvermieter das Ende dieser Erwerbstätigkeit. Ihre Berufswahl würde zunichte gemacht. Kontrollmaßstab wäre damit Art. 12 Abs. 1 GG. Aber beseitigte ein solches Gesetz, würde es auch bestehende Mietverhältnisse erfassen, nicht zudem Erworbenes der Zwischenvermieter, so daß die Eigentums-garantie ebenfalls einschlägig sein könnte? Voraussetzung wäre wiederum, daß vordem eine gesetzlich abstrakt-generell präzierte Eigentumsposition existierte. Nicht gemeint sind jetzt schon entstandene, fällige Mietzinsansprüche; dort ist Art. 14 Abs. 1 S. 1 nach dem unter aa) Gesagten ohnehin Maßstab. Könnte darüber hinaus ein bestehender Mietvertrag für den Zwischenvermieter grundrechtsgeschütztes Eigentum enthalten? Dann bedürfte es erstens einer gesetzlichen Abgrenzung, die zweitens eigentumsregelnde Tendenz hat. Die gesetzliche Position des gewerblichen Zwischenvermieters ist geprägt durch die jederzeitige Kündigungsmöglichkeit seines Vertragspartners Mieter und wird damit nur für den Zeitraum der Mieter-Kündigungsfrist gesichert. Alles Weitergehende beruht für den Zwischenvermieter nur auf Chancen: auf der Chance, daß der gegenwärtige Mieter nicht kündigt, und auf der Chance, daß der Zwischenvermieter nach Beendigung des gegenwärtigen Mietverhältnisses mit einem anderen Mieter ein neues eingehen darf. Ob die gesetzlich schwach ausgestaltete, auf die Kündigungsfrist reduzierte vermögensrechtliche Sicherung die für Eigentumspositionen notwendigen Anforderungen erfüllt, ist zweifelhaft. Der BGH hat zwar in einigen Entscheidungen Vertragspositionen, soweit sie durch Kündigungsregeln, wenn auch nur kurzfristig, gesichert sind, für entschädigungsfähige Eigentumsrechte gehalten.<sup>60</sup> Positionen, die jederzeit kündbar sind, betrachtet er aber nur als Chance und versagt ihnen den Schutz des Art. 14.<sup>61</sup> Indes ist die durch gesetzliche Kündigungsfristen des Mieters entstandene Stellung des Zwischenvermieters nicht nur Chance. Gegen die Einstufung dieser gesetzlich gestalteten Vertragsposition des Zwischenvermieters als Eigentum spricht gleichwohl, daß eine für den Zwischenvermieter eigentumsregelnde Tendenz der den Mieter treffenden Kündigungsfristen nicht hinreichend deutlich wird. Zwar garantieren die Fristen für den Grundeigentümer-Vermieter eine einmal verwirklichte Nutzung des Grundeigentums für eine Übergangszeit und geben dem Grundeigentümer so – mit für diesen eigentumsregelnder Tendenz – Zeit, sich um eine An-

<sup>60</sup> Vgl. BGHZ 50, 284 (289 f.); 83, 1 (7); BGH, NVwZ 1986, 689 (690) – zur zeitlich begrenzten Rechtsposition von Mietern.

<sup>61</sup> BGHZ 83, 1 (3 f.); BGH, NVwZ 1986, 689 (690 re. Sp.); BGHZ 117, 236 (237 f.); BGH, NJW 1993, 3131 (3131 re. Sp.) – jeweils zur Position von Mietern ohne besonderen Kündigungsschutz.

schlußnutzung seines Grundstücks zu bemühen. Aber dem Zwischenvermieter müßten die dem Mieter zwar belastenden, wegen ihrer Kürze aber vergleichsweise mieterfreundlichen gesetzlichen Kündigungsfristen eine (vom Grundeigentum unabhängige) Zwischenvermietereigentumsposition erst verschaffen. Die Anforderungen an eine eigentumsregelnde Tendenz dafür sind strenger (s. o. A.I.2.a)). Für den Zwischenvermieter bedeuten Kündigungsfristen, die vom Mieter trotz dessen jederzeitiger Kündigungsmöglichkeit einzuhalten sind, einen knappen Dispositionsrahmen zur künftigen Erwerbsgestaltung, die durch Art. 12, nicht durch Art. 14 geschützt ist: auch der Zwischenvermieter soll darauf vertrauen können, nicht übergangslos um künftigen Erwerb gebracht zu werden. Dies schließt zwar nicht aus, daß der Gesetzgeber eine solche Stellung auch zur Eigentumsposition erheben kann (Art. 14 Abs. 1 S. 2). Eine entsprechende, über den Schutz künftiger Erwerbsmöglichkeiten hinausgehende, eigentumsregelnde Tendenz für gewerbliche Zwischenvermieter hätte der Gesetzgeber dann aber verdeutlichen müssen.

In Fällen, in denen der Zwischenvermieter rechtmäßig eine ordentliche Kündigung des Mieters vertraglich ausgeschlossen oder erschwert hat, kann Art. 14 indes anwendbar sein.<sup>62</sup> Die Gesetze erlauben, durch Ausschluß der Mieter-Kündigung langfristig gesicherte Rechtspositionen des (Zwischen-) Vermieters zu schaffen. Sie ermöglichen dann eine besondere Absicherung des Vermieters. Die Normen des Vertragsrechts, die unter Ausschluß oder Erschwerung der Kündigung durch den Mieter langfristige Verträge zulassen, haben auch für den Zwischenvermieter eigentumsregelnde Tendenz. Sie grenzen die Rechtsstellung des Zwischenvermieters hinreichend ab und dienen über das gesetzliche Grundmodell hinaus einer besonderen Konservierung der durch ihn getroffenen Vermögensdisposition. Eine durch Ausnutzung dieser Gesetzeslage geschaffene Vertragsstellung des Zwischenvermieters wird durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 geschützt.<sup>63</sup>

b) Für den privaten Untervermieter gilt im Ergebnis das gleiche wie für den gewerblichen Zwischenvermieter. Der private Untervermieter vermietet zwar nicht gewerblich oder beruflich. Art. 14 ist deshalb nicht schon wegen eines Vorrangs des Art. 12 ausgeschlossen. Wird die Räumungsklage des privaten Untervermieters gegen seinen Untermieter abgewiesen, ist schon Erworbenes, dessen Schutz zugunsten des privaten Untervermieters gesetzlich näher ausgestaltet und deshalb über Art. 14 Abs. 1 Eigentum sein könnte, aber auch nicht berührt. Nur die künftig anderweitige Nutzung der Räume durch den Untervermieter wäre gehindert. Soweit der Untervermieter die Räume künf-

<sup>62</sup> Vgl. BGH, NVwZ 1986, 689 (690 f.).

<sup>63</sup> Vgl. zur entsprechenden Begründung des BGH zum Schutz des Mieters durch Art. 14 GG: BGHZ 83, 1 (7).



tig ungestörter oder wirtschaftlicher nutzen will (durch Kündigungen gem. §§ 553, 554, 554a oder 564b Abs. 2 Nrn. 1, 3, 4 BGB), gehört dies allenfalls zum Schutzbereich des Art. 2 Abs. 1. Eine eigentumsregelnde Tendenz, die dem Untervermieter Eigentum schafft, fehlt hier. Macht der Untervermieter mit seiner Kündigung berechtigterweise Eigenbedarf geltend (§ 564b Abs. 2 Nr. 2, ggf. Abs. 7 BGB), beruft er sich auf einfaches Recht, das auch ihm zugute kommen kann. Eine eigentumsregelnde Tendenz haben diese Bestimmungen aber nur für den Eigentümer-Vermieter. Deren Nutzungsbefugnisse am Grund- bzw. Wohnungseigentum sollen gewahrt bleiben. Für den Untervermieter müßten diese Normen Eigentum i. S. v. Art. 14 Abs. 1 S. 1 erst schaffen. Die dafür erforderliche eigentumsregelnde Tendenz wird aber auch hier nicht deutlich. Zwar hilft die Eigenbedarfskündigungsmöglichkeit auch dem Untervermieter, seine und seiner Familie Lebensplanung zu verbessern. Es handelt sich indes um eine zukunftsbezogene Änderung bisher nicht ausgeübter Lebensführungsmöglichkeit. Ein durch Art. 14 Abs. 1 zu schützender Bestand ist dies nicht. – Die Abweisung einer Mieterhöhungsklage verhindert ebenfalls nur eine künftig wirtschaftlichere Nutzung. Daß die Vermieter-Kündigungsregeln oder die mietrechtlichen Nebengesetze über Mieterhöhung ein gesondertes Eigentumsrecht des (Unter-) Vermieters schaffen, der nicht Grund- oder Wohnungseigentümer ist, verlangt die Verfassung nicht. Hätte der Gesetzgeber dies – wegen Art. 14 Abs. 1 S. 2 zulässigerweise – gleichwohl tun wollen, hätte er deutlicher werden müssen (vgl. o. A.I.2.a)). – Fällige Mietzinsansprüche des Untervermieters können dagegen nicht anders beurteilt werden als die des Zwischenvermieters<sup>64</sup> oder als der Kaufpreisanspruch des Verkäufers; sie sind Eigentum.

Ein (theoretisches) gesetzliches Verbot der Untervermietung wäre an den gleichen Maßstäben zu messen wie ein gesetzliches Verbot der Zwischenvermietung.<sup>65</sup> Auch hier ginge es im wesentlichen um künftigen Erwerb, der nicht durch Art. 14, und, da es nicht um die Berufsfreiheit geht, auch nicht durch Art. 12, sondern durch Art. 2 Abs. 1 geschützt wäre. Daß die gesetzlichen Kündigungsfristen, die der Untermieter einzuhalten hat, dem Untervermieter eine selbständige Eigentümerstellung schaffen, ist auch nicht ersichtlich. Erst wenn eine durch Gesetze ermöglichte Vertragsgestaltung die (ordentliche) Kündigung für den Untermieter erschwert oder ausschließt, entsteht, wie beim gewerblichen Zwischenvermieter,<sup>66</sup> Eigentum des Untervermieters i.S.v. Art. 14 Abs. 1 S. 1.

<sup>64</sup> Vgl. oben a) aa).

<sup>65</sup> Vgl. oben a) bb).

<sup>66</sup> S. oben, a) bb).

### 3. Ausgestaltung einer Eigentumsposition des Mieters

Ein etwaiger Eigentumsschutz des Mieters kann ebenfalls nach verschiedenen Richtungen aufgeleuchtet werden: Nach der Stellung als Mieter von Wohnraum, von Geschäftsräumen oder von sonstigen Sachen und danach, ob der Mieter nach verlorenem Mietprozeß zur Räumung, zur Zustimmung zur Mieterhöhung oder anderweitig verurteilt wurde und nunmehr Verfassungsbeschwerde erheben will.<sup>66a</sup>

a) Der Beschluß vom 26. 5. 1993,<sup>67</sup> mit dem das BVerfG das Besitzrecht des Mieters als Eigentum qualifiziert hat,<sup>68</sup> betraf die Verfassungsbeschwerde eines Mieters gegen ein Räumungsurteil. Das Gericht sieht im Normenbestand des einfachen Rechts das „Besitzrecht des Mieters“ als für Art. 14 Abs. 1 S. 1 hinreichend abgegrenzt und belegt dies anhand eines Vergleichs mit den für den Sacheigentümer geltenden Normen. Zu den gleichermaßen für Sacheigentümer wie Mieter geltenden – z.B. §§ 862 Abs. 1, 858 Abs. 1, 861 BGB (Besitzschutzansprüche) und § 823 Abs. 1 (Besitzrecht als „sonstiges Recht“) – treten mieterspezifische Anspruchsnormen zur Nutzungsbefugnis des Mietgegenstands, etwa §§ 635 S. 1, 536 BGB. Erwähnenswert sind ferner zahlreiche Kündigungserschwernisse für den Vermieter im BGB und in Nebengesetzen.<sup>69</sup> Die Frage, ob der Besitz des Wohnraummieters nur eine nicht durch Art. 14 schützbare Chance ist, erörtert das BVerfG danach zu Recht nicht näher.<sup>70</sup> Auch daß der Mieter sein Recht vom Vermieter „ableitet“, ist unerheblich, denn vom Gesetz vorgegeben. Selbst Erbbauberechtigte und Nießbraucher und ggf. ideelle Miteigentümer „leiten“ ihre Befugnisse, ihr Eigentum i.S.v. Art. 14 Abs. 1 S. 1. entsprechend „ab“. Die eigentumsregelnde Tendenz, die aus den genannten Miet- und sonstigen einfachgesetzlichen Normen Eigentum des Mieters i. S. d. Art. 14 Abs. 1 S. 1 schafft, folgt aus ihrem Sinn und Zweck: Sie sollen dem Wohnungsmieter seinen Freiraum im vermögensrechtlichen Bereich erhalten und ihm damit die Entfaltung und eigenverantwortliche Gestaltung seines Lebens ermöglichen. Diese Zielbestimmung wirkt im Mietrecht besonders stark, denn die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz.<sup>71</sup> Damit wird nicht nur eine allein bei Art. 20 Abs. 1 (Sozialstaat) einzuordnende soziale Funktion beschrieben. Die Wohnung als Lebensmittelpunkt hat gerade auch ein vermögensrechtliches und damit ein

<sup>66a</sup> Zur Stellung des Untermieters s. Möller, *Cosima* (Fußn. 3), AcP 197 (22 ff.).

<sup>67</sup> BVerfGE 89, 1; bestätigt durch BVerfG, NJW 1994, 41.

<sup>68</sup> Früher offengelassen in BVerfGE 18, 121 (131); 83, 82 (88).

<sup>69</sup> Z.B. § 1 Abs. 1 MHRG: Mieterhöhungsverlangen dürfen danach nicht mittels Kündigung verfolgt werden, vgl. dazu BVerfG, NJW-RR 1993, 1485 (1485 re. Sp.).

<sup>70</sup> Vgl. BVerfGE 89, 1 (7).

<sup>71</sup> BVerfGE 89, 1 (6).

für Art. 14 Abs. 1 S. 1 und 2, Abs. 2 beachtliches Gewicht.<sup>72</sup> Für sie wendet der Wohnungsmieter regelmäßig wesentliche Teile seines Vermögens auf; von ihr aus verwaltet und koordiniert er regelmäßig alle Vermögensaktivitäten, die seine private Freiheit sichern.<sup>73</sup> Das Gewicht dieser Funktion schiebt verbleibende Unterschiede zum Sacheigentum vor der Verfassung in den Hintergrund. Die vergleichsweise geringen „Verfügungsbefugnisse“ des Mieters hindern danach die Einstufung als Eigentum nicht, zumal sie nicht vollends fehlen. Immerhin kann der Mieter in den Grenzen des § 549 BGB über sein Nutzungsrecht verfügen und die Mietsache Dritten überlassen oder mit überlassen. Zudem verlangt Art. 14 nicht, es müsse ausschließlich der Verfügungsbegriff der Zivilrechtsdogmatik einer den Grundrechtsschutz mitprägenden „Verfügungsmöglichkeit“ zugrunde liegen. Ein zur Räumung „seiner“ Wohnung verurteilter Mieter kann also zulässigerweise das Räumungsurteil mit der Verfassungsbeschwerde angreifen und sich dabei auf Art. 14 Abs. 1 S. 1 berufen. Die Begründetheit seiner Beschwerde wird damit nicht präjudiziert.

Das BVerfG hatte den Regelfall zu entscheiden, daß der Mieter die Wohnung als Mittelpunkt seines privaten Lebens nutzt. Die freiheitssichernde Funktion der einfachen Gesetze und des Art. 14, die die Einstufung des Mieterbesitzrechts als Eigentum rechtfertigt, wiegt hier stark. Mieterbesitz, dem diese eigentumsregelnde Tendenz fehlt, wird damit nicht automatisch durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 geschützt, mag er auch gleichwertig einfachgesetzlich abgegrenzt sein. Für den Untermieter von Wohnraum gilt die freiheitssichernde Funktion seiner Wohnung wie für jeden „normalen“ Wohnraumm Mieter auch, sein Besitzrecht ist grundrechtsgeschütztes Eigentum.<sup>74</sup> Das Besitzrecht des Mieters an seiner gemieteten Zweitwohnung läßt immerhin noch ein ähnlich schutzwürdiges Bedürfnis zur Sicherung der persönlichen Lebensgestaltung erkennen. Mieterbesitzrechten an Ferienwohnungen dagegen fehlen vergleichbare Eigentumsfunktionen, sie werden schon deshalb nicht von Art. 14 Abs. 1 S. 1 erfaßt.

Der Geschäftsraumm Mieter nutzt das Mietobjekt beruflich. Insoweit steht nicht das Erworbene, sondern der durch Art. 12 geschützte Erwerb im Vordergrund. Eine eigentumsregelnde Tendenz von Vorschriften über Geschäftsraummiete versteht sich deshalb nicht von selbst. Dem entspricht es, wenn der BGH den Mieterbesitz an Geschäftsräumen nicht als ohne weiteres durch

<sup>72</sup> Vgl. *Badura* (Fußn. 7), S. 688 Fußn. 155.

<sup>73</sup> Vgl. BVerfG, NJW 1994, 41 (42 li. Sp.); zum Vermögenswert der Wohnung für den Mieter ferner *Derleder* (Fußn. 3), S. 518 li. Sp.

<sup>74</sup> So wohl auch BVerfG, ZMR 1994, 147 li. Sp.; ferner *Gärtner*, Wohnungsmietrechtlicher Bestandsschutz auf dem Weg zu einem dinglichen Recht?, JZ 1994, 440 (446).

Art. 14 geschützt ansieht.<sup>75</sup> Erst wenn im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften die ordentliche Kündigung des Vermieters vertraglich ausgeschlossen oder erschwert ist (vgl. z.B. §§ 564, 565 I Nr. 3, 566 BGB)<sup>76</sup>, einem Herausgabeverlangen des Vermieters also eine auf das Mietverhältnis gestützte Einwendung des Mieters entgegensteht<sup>77</sup>, sieht der BGH zutreffend den Schutzbereich des Art. 14 betroffen. Gesetze, die eine Erschwerung der Vermieter-Kündigung und damit langfristige Verträge erlauben, haben für den Mieter eigentumsregelnde Tendenz. Dies entspricht der oben für gewerbliche Zwischenvermieter und private Untervermieter gefundenen Lösung. Die durch Ausnutzung solcher Gesetzeslage geschaffenen Vertragsstellungen des Geschäftsraummieters sind Eigentum. Eingriffe des Staates, z.B. durch Verwaltungs- oder Gerichtsentscheidungen, sind dann vor Art. 14 verfassungsrechtlich rechtfertigungsbedürftig.

Ob der Besitz anderer Gegenstände durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 schutzwürdig ist, mag theoretisch für jedes Mietobjekt anders sein. Fehlt ein besonderer Kündigungsschutz, wie er bei der Wohnraummiete generell und für Geschäftsraummietverhältnisse für besondere Vertragskonstellationen gesetzlich vorgesehen ist, ist ein Besitzrecht des Mieters schon deshalb kein grundrechtsgeschütztes Eigentum.

b) Den Schutz des Mieters vor Mieterhöhungen regeln das BGB und mietrechtliche Nebengesetze, insbesondere das Miethöheregulierungsgesetz.<sup>78</sup> Die bloße Mieterhöhung stellt das Besitzrecht des Mieters nicht in Frage. Bei Mieterhöhungen besteht auch keine den Räumungsfällen vergleichbare Schutzwürdigkeit des Mieters, ebensowenig bei Verurteilungen des Mieters in sonstigen Mietprozessen. Es geht nur um sein Vermögen als solches, das Art. 14 nicht schützt. Art. 14 kann, in den unter a) ermittelten Fällen, erst einschlägig werden, wenn aufgrund mangelnder Mietzinszahlungen Kündigung und Räumungsklage des Vermieters Erfolg hätten.

<sup>75</sup> Anders aber *Sendler*, WiVerw 1993, 235 (240 f.).

<sup>76</sup> BGH, NJW 1993, 3131 (3132 li. Sp.); BGH, NVwZ 1986, 689 (690 f.); BGHZ 83, 1 (7).

<sup>77</sup> BGH, NJW 1993, 3131 (3132 li. Sp.); zur Position des Land-Pächters s. *de Witt/Schirp*, Die Rechte des Land-Pächters in der Enteignung, AgrarR 1994, 109 (109 ff.).

<sup>78</sup> Zuletzt geändert am 15. 12. 1995, BGBl. I S. 1722.

## II. Mietrechtsnormen als Eingriff in das Eigentumsgrundrecht

### 1. Eingriffe in konkret bestehendes Eigentum

Hier geht es um die konkrete Sichtweise des Eigentums. Mietrechtsänderungsgesetze treffen regelmäßig auf schon existierende Mietverhältnisse. Bis dahin gesetzlich vorgezeichnete Befugnisse der Vermieter und/oder Mieter, die Eigentumsgegenstand i.S.v. Art. 14 Abs. 1 S. 1 sind (s. o. I.), werden dann für die Zukunft neu geordnet. Änderungen zu Lasten der einen oder der anderen dieser Eigentümerstellungen sind jeweils Eingriff in den Grundrechtsschutz.

Der in seinem konkreten Eigentumsobjekt durch ein Mietgesetz unmittelbar getroffene Eigentümer kann diesen Eingriff mit der Verfassungsbeschwerde angreifen. Der nur mittelbar getroffene kann Verfassungsbeschwerde erheben, sobald ein auf die Norm gestütztes letztinstanzliches Gerichtsurteil ihn beeinträchtigt.

### 2. Eingriffe in abstrakt-generell ausgestaltete, aber noch nicht in der Hand eines Eigentümers verwirklichte Eigentumspositionen

Hier geht es ausschließlich um die abstrakte Sichtweise des Eigentums. Neuregelungen können auch allein den Kreis abstrakt-genereller Eigentumsinhalte schmälern, etwa wenn neue Mietrechtsnormen (durch entsprechende Übergangsregeln) „Alt-Mietverhältnisse“ unberührt lassen und nur für künftige Mietverträge neues Recht bereitstellen. Eine solche Schmälerung des Schutzbereichs des Art. 14 Abs. 1 S. 1 kann der einzelne nicht unter Berufung auf das Grundrecht mit der Verfassungsbeschwerde bekämpfen, weil ihm selbst ein entsprechendes Eigentumsobjekt fehlt. Es ist aber denkbar, daß das BVerfG im Rahmen einer konkreten Normenkontrolle (Art. 100) die Frage prüft, ob der Gesetzgeber abstrakte Eigentumsinhalte habe ändern dürfen.<sup>79</sup> Ferner kann das BVerfG anlässlich einer auf andere Grundrechte gestützten Verfassungsbeschwerde auch diesen Bereich des Art. 14 untersuchen.

<sup>79</sup> Vgl. BVerfGE 71, 230 (233 f., 246 ff. – „Kappungsgrenze“).

## III. Verfassungsmäßigkeitsanforderungen an Eingriffe durch Mietrechtsnormen

### 1. Rechtfertigung von Eingriffen in noch nicht konkretisierte, generell-abstrakte Eigentumsinhalte

Bei Gesetzen, die nur abstrakt-generelle Eigentumsinhalte schmälern, ohne konkrete Eigentümerstellungen zu beeinträchtigen, ist der Gesetzgeber relativ frei. Er muß keinem konkreten Bestandsschutz Rechnung tragen. Im Mietrecht ist dies aber selten so. Nur Gesetze, die ausschließlich für künftige Mietverhältnisse gelten, ohne konkrete Positionen eines Eigentümers zu schwächen, gehören hierhin. Das sind im wesentlichen Normen, die für künftige, d. h. neu zu vereinbarende, Mietverhältnisse den Mieterschutz zurücknehmen.

Sie wären zunächst einmal vor Art. 3 Abs. 1 rechtfertigungsbedürftig. Eine Vergleichsgruppe wären die bestehenden, nicht tangierten Mietverhältnisse. Neue Mietverhältnisse dürften nicht willkürlich anders geregelt werden, als die bestehenbleibenden „Altmietverhältnisse“.

Sodann muß der Gesetzgeber bei jeder Neuregelung die Pflicht aus Art. 14 Abs. 2 erfüllen. Er muß auf Belange derer Rücksicht nehmen, die auf die Nutzung von Eigentum angewiesen sind.<sup>80</sup> Das sind die Grundeigentümer als Nutzungsberechtigte, aber auch alle anderen, für die die Nutzung wichtige soziale Funktionen erfüllt. Die soziale Wirksamkeit einzelner Gitter kann so stark sein, daß sie den Gesetzgeber zu funktionsgerechten Gesetzen zwingt.<sup>81</sup> Daß dies nur durch eine Ausgestaltung als Eigentum i. S. d. Art. 14 Abs. 1 S. 1 möglich ist, wird damit nicht gesagt. Dem Gesetzgeber verbleibt grundsätzlich auch hier Gestaltungsfreiheit, doch darf er keine Begrenzung von Eigentümerbefugnissen vornehmen, die nicht durch die soziale Funktion des Eigentums geboten wird.<sup>82</sup> Er muß also letztlich, am Verhältnismäßigkeitsprinzip orientiert, die beteiligten Interessen untereinander abwägen.<sup>83</sup> Art. 14 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 verbieten ihm dabei, gegenläufige Positionen einseitig zu bevorzugen oder zu benachteiligen.<sup>84</sup>

<sup>80</sup> Vgl. BVerfGE 71, 230 (247 – „Kappungsgrenze“).

<sup>81</sup> Vgl. BVerfGE 89, 1 (8 – „Besitzrecht des Mieters“).

<sup>82</sup> Vgl. BVerfGE 71, 230 (247 – „Kappungsgrenze“).

<sup>83</sup> Vgl. BVerfGE 71, 230 (250 – „Kappungsgrenze“).

<sup>84</sup> BVerfG, NJW 1992, 3031 (3031 re. Sp. „Hessische Mieterhöhungsverordnung 1989“).

## 2. Rechtfertigung von Eingriffen in konkret bestehende Eigentumspositionen

Diese Rechtfertigung muß zunächst allen Ansprüchen an die soeben behandelten Eingriffsnormen genügen. Darüber hinaus ist hier einem Bestandsschutz ausgeübter Eigentümerbefugnisse Rechnung zu tragen. Gesetze, die in konkretisierte Eigentümerstellungen eingreifen, unterliegen deshalb strengeren Anforderungen. Eingriffe des Gesetzgebers in bestehende Besitzrechte des Mieters sind strengeren Maßstäben unterworfen als Gesetze in Bereichen, in denen soziale Funktionen eines Guts nur reflexartig als Schranke anderer Güter geschützt sind. So kann etwa die Position des Untervermieters als Vermieter zwar die Aufgabe erfüllen, dessen Lebensstandard zu verbessern. Sie ist aber grundsätzlich kein Eigentum i. S. d. Art. 14 Abs. 1 S. 1 (s. o. B.I.2.b)). Gesetzliche Schmälerungen bereits bestehender Untervermieterbefugnisse müßten (etwa wenn sie das Mieterbesitzrecht stärken) zwar Art. 14 Abs. 2, nicht aber einem Bestandsschutz aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 genügen.

### IV. Mietrechtliche Inhalts- und Schrankenbestimmungen und Beschränkung verfassungsgerichtlicher Kontrolldichte

Die Qualifizierung des Besitzrechts den Mieters als Eigentum wird vermehrt zu Mieter-Verfassungsbeschwerden führen. Indem das BVerfG auch Mietern über Art. 14 Abs. 1 S. 1 Verfassungsbeschwerden ermöglicht, anerkennt es für die meisten Fälle eine verfassungsprozessuale Waffengleichheit der Mietvertragspartner. So wird das Gericht reichlich Gelegenheit bekommen, den gesetzgeberischen Mitgestaltungsspielraum zu verdeutlichen. Der Gesetzgeber wird vom BVerfG „lernen“ können und – in den verfassungsrechtlichen Grenzen – auch müssen. Die das Mietrecht anwendenden Fachgerichte müssen die einfachgesetzlichen Normen verfassungskonform auslegen. Sie bestimmen dann präzisierend den Normgehalt mit und geraten so automatisch in einen dem BVerfG von Verfassungs wegen (Art. 93, 100) zugänglichen Kontrollbereich. Der oft wiederholte Vorwurf, das BVerfG geriere sich als Superrevisionsinstanz, verliert hier durch die von Art. 14 Abs. 1 S. 2 bewirkte Verzahnung des einfachen Rechts mit dem Eigentumsgrundrecht an Überzeugungskraft.

Hier kann die Beschränkung des BVerfG auf spezifische Verfassungsrechtsverletzungen nicht in alle Einzelheiten ausgelotet werden.<sup>85</sup> Die Frage soll deshalb lauten, ob und wie die verfassungsgerichtliche Kontrolle im Zusammenhang mit mietrechtlichen Inhalts- und Schrankenbestimmungen zu beschränken ist.

<sup>85</sup> Zu Eigenbedarfkündigungsklagen s. *Derleder* (Fußn. 3), S. 521 ff.

## 1. Kontrolldichte gegenüber dem Gesetzgeber

Die große Mitgestaltungsfreiheit, die Art. 14 Abs. 1 S. 2 dem einfachen Gesetzgeber gewährt, muß das BVerfG respektieren. Damit zwingt die Verfassung das BVerfG zur Beschränkung seiner Kontrolle gegenüber dem Gesetzgeber und gegenüber den an dessen Gesetze gebundenen Gerichten. Weil aber auch höherrangige Vorgaben des Eigentumsschutzes bestehen, sind beide Gewalten nicht von verfassungsgerichtlicher Kontrolle frei (Art. 100, 93). Sie hat um so stärker zu sein, je mehr Verfassungsvorgaben ein eigentumsregeldes Rechtsgebiet beeinflussen.<sup>86</sup>

Im Mietrecht müssen danach Eigentumsbindungen stärker verfassungsgerichtlich kontrolliert werden als in Rechtsgebieten, die keine so wichtigen freiheitssichernden Aufgaben erfüllen. Je mehr ein Gesetz eine freiheitssichernde Funktion berührt, desto intensiver muß das BVerfG es prüfen. Kündigungsregeln, die das Grundeigentum des Vermieters praktisch entwerten oder dem Mieter den Lebensmittelpunkt entziehen können, sind deshalb einer intensiven Kontrolle des BVerfG zugänglich. Bei Mietrechtsregelungen geringerer Brisanz für die Eigentumsfunktionen muß die Kontrolldichte geringer bleiben. Mietrechtsnormen, die den Bestand konkret bestehender Eigentumspositionen von Vermieter oder Mietern schmälern, muß das Verfassungsgericht intensiver kontrollieren als Gesetze, die nur künftig entstehbare Rechtsstellungen ordnen. Dem entspricht es, daß bei unmittelbaren Eingriffen in den Bestand einer konkreten Eigentumsposition jeder Eigentümer Verfassungsbeschwerden erheben kann.

## 2. Inhalts- und Schrankenbestimmungen als Leitbild bei der verfassungsgerichtlichen Kontrolle fachgerichtlicher Urteile in Mietsachen

Die Fachgerichte dürfen die Auslegungsbedürftigen einfachen Gesetze auslegen und zwischen mehreren Auslegungsmöglichkeiten die richtige bestimmen. Verfassungswidrig ist ihre Wahl erst, wenn sie einfachen Gesetzen einen Inhalt beimessen, den der Gesetzgeber Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 nicht hätte geben dürfen.<sup>87</sup> Das BVerfG hebt die Gerichtsentscheidung aber nur auf, wenn sie Auslegungsfehler enthält, die auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung von der Bedeutung des Art. 14 Abs. 1 S. 1, insbesondere vom Umfang seines Schutzbereichs, beruhen *und* auch in ihrer materiellen Bedeutung für den konkreten Rechtsfall von einigem Gewicht sind.<sup>88</sup> Eine verfassungsmäßige Interessenabwägung des Gesetzes

<sup>86</sup> Zur Abstufung der Kontrollintensität vgl. allg. *Starck* (Fußn. 6), Rdnr. 179.

<sup>87</sup> Vgl. z.B. BVerfG, WuM 1993, 233 (233 f.).

<sup>88</sup> BVerfG, WuM 1993, 228 (229 li. Sp.); WuM 1993, 235 (236 re. Sp.).

müssen die Fachgerichte in einer Weise nachvollziehen, die den Eigentumschutz von Vermieter und Mieter beachtet und unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkungen vermeidet.<sup>89</sup> Orientiert sich das Fachgericht am Zweck einer verfassungsgemäßen eigentumsinhalts- und/oder -schränkenbestimmenden Norm, ist seine Entscheidung vom BVerfG nicht zu beanstanden.<sup>90</sup>

Gerichte, die Mietstreitigkeiten entscheiden, berühren mit ihrem Urteil regelmäßig konkreten Eigentumsbestand. Eine verfassungsgerichtliche Kontrolle muß hier um so dichter ausfallen, je stärker das mietgerichtliche Urteil in freiheitssichernde Funktionen des Grundrechtsschutzes eingreift. Räumungsurteile und die Abweisung von Räumungsklagen müssen damit intensiverer verfassungsrichterlicher Kontrolle unterliegen als die Abweisung von Mieterhöhungs- oder Mietzinszahlungsklagen. Die Kontrolldichte gegenüber fachgerichtlichen Entscheidungen in Kündigungsprozessen muß auch deshalb höher sein, weil hier die gesetzlichen Inhalts- und Schrankenbestimmungen eingehender zu prüfen sind (s. o. I.). Ist eine abgewiesene Mietzahlungsforderung gering, verhindert regelmäßig § 93a Abs. 2 lit. b) a. E. BVerfGG schon die Annahme der Verfassungsbeschwerde.<sup>91</sup> Verurteilungen des Mieters, einer Mieterhöhung zuzustimmen oder den Mietzins zu zahlen, können dagegen erst gar nicht durch eine auf Art. 14 gestützte Verfassungsbeschwerde angegriffen werden,<sup>92</sup> weil die Gesetze hier keine Eigentumspositionen des Mieters formen. Doch kann insoweit Art. 14 Abs. 2 Kontrollmaßstab werden, wenn das BVerfG im Normenkontrollverfahren entscheidungsbefugt wird oder (inzident) in einer auf andere Grundrechte gestützten Verfassungsbeschwerde.

Die gegenüber anderen Rechtsgebieten im Mietrecht intensivere verfassungsrichterliche Prüfung bestimmter Urteile rechtfertigt sich überdies daraus, daß der Gesetzgeber den Mietrechtsschutz in vielen eingriffsintensiven Fällen stiefmütterlich auf Amtsgericht<sup>93</sup> oder auf Amtsgericht und Landgericht beschränkt hat. Zum „Superrevisionsgericht“ wird das BVerfG dadurch nicht. Den Fachgerichten verbleiben vielfältige Entscheidungsmöglichkeiten ohne Verstoß gegen Art. 14.<sup>94</sup>

<sup>89</sup> BVerfG, NJW 1994, 41 (42 li. Sp.).

<sup>90</sup> BVerfG, WuM 1993, 235 (236 re. Sp.).

<sup>91</sup> BVerfG, ZMR 1994, 100 (101).

<sup>92</sup> Vgl. BVerfG, ZMR 1993, 362 f.

<sup>93</sup> Z.B. BVerfG, NJW-RR 1993, 1485.

<sup>94</sup> Vgl. z.B. BVerfG, NJW 1994, 41 (42); ferner BVerfG, ZMR 1993, 210 = WuM 1993, 104.