

VG 8 L 201/20



VERWALTUNGSGERICHT BERLIN

BESCHLUSS

In der Verwaltungsstreitsache

Antragstellerin,

Verfahrensbevollmächtigte(r):
Rechtsanwälte,

,

g e g e n

das Land Berlin,
vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen,
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin,

Antragsgegner,

hat die 8. Kammer des Verwaltungsgerichts Berlin
durch

den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht Samel,
die Richterin Schlimm und
die Richterin am Verwaltungsgericht Engel

am 30. März 2021 beschlossen:

Der Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Der Wert des Verfahrensgegenstandes wird auf 1.250,-- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

Die Antragstellerin wendet sich gegen die Vollziehbarkeit der mit der Androhung eines Zwangsgeldes verbundenen Untersagung einer Mieterhöhung.

Die Antragstellerin ist ein Wohnungsunternehmen. Sie vermietet u.a. eine Wohnung in der B_____ Berlin. Mit Schreiben ihrer bevollmächtigten Hausverwaltung, der C_____ Immobilien GmbH, vom 24. Januar 2020 forderte sie den Mieter der Wohnung auf, einer Erhöhung der Miete um 21,95 Euro auf 733,87 Euro ab dem 1. April 2020 zuzustimmen. Nachdem der Mieter dem nicht nachkam, erhob die Antragstellerin am 30. Juni 2020 bei dem Amtsgericht Pankow/Weißensee Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung. Das unter dem Aktenzeichen 102 C 166/20 anhängige Verfahren ruht derzeit.

Mit Schreiben des Bezirksamts Pankow von Berlin (Bezirksamt) vom 19. August 2020 hörte der Antragsgegner die C_____ Immobilien GmbH zu der beabsichtigten Untersagung des Mieterhöhungsverlangens an. Diese wies mit Schreiben vom 7. September 2020 darauf hin, als Hausverwaltung nicht der richtige Adressat einer solchen Maßnahme zu sein. Unabhängig davon begegne das Vorhaben erheblichen verfassungsrechtlichen Bedenken.

Mit Bescheid des Bezirksamts vom 10. September 2020 untersagte der Antragsgegner der Antragstellerin unter Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 2.500,-- Euro die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete für die Wohnung in der B_____ Berlin über die nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung in Berlin (MietenWoG Bln) hinaus zulässige Miete zu verlangen. Das Mieterhöhungsverlangen verstoße gegen das Preiserhöhungsverbot des § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln. Es werde nicht verkannt, dass die Antragstellerin aktuell nicht die Zahlung einer erhöhten Miete, sondern nur die Zustimmung zu einer Mieterhöhung geltend mache. Die Vorschrift formuliere ein umfassendes für die Dauer von fünf Jahren gültiges Verbot, welches außer der Forderung und Entgegennahme auch die Vereinbarung einer nach dem MietenWoG Bln unzulässigen Miete beinhalte.

Dagegen wandte sich die Antragstellerin mit ihrem Widerspruch vom 15. Oktober 2020. Die Verfügung sei rechtswidrig. Sie führte u.a. aus: Es fehle an einer Rechtsgrundlage. Das MietenWoG Bln sei formell verfassungswidrig, da es an der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin mangle. Abgesehen davon verleihe es dem Antragsgegner nicht die Befugnis, in eine zivilgerichtliche Streitigkeit einzugreifen. Die Verfügung sei formell und materiell rechtswidrig. Sie stelle einen tiefgreifenden Eingriff in die durch das Eigentumsgrundrecht und die allgemeine Handlungsfreiheit geschützte Rechtsposition der Antragstellerin dar.

Die Antragstellerin hat am 30. Oktober 2020 beim Verwaltungsgericht Berlin die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs beantragt. Sie hält das MietenWoG Berlin für formell verfassungswidrig. Das Gesetz greife ungerechtfertigt in ihr Eigentumsgrundrecht ein. Dem Antragsgegner fehle zudem die Befugnis, durch eine Verfügung in ein zivilgerichtliches Verfahren einzugreifen. Dadurch, dass über das Mieterhöhungsverlangen nicht entschieden werde, drohe ihr der Verlust der Möglichkeit, ihr Eigentum im Rahmen des zivilrechtlich Möglichen zu nutzen.

Mit Widerspruchsbescheid der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 13. November 2020 wies der Antragsgegner den Widerspruch zurück.

Die Antragstellerin hat am 20. November 2020 Klage (VG 8 K 225/20) erhoben, mit der sie ihr Anfechtungsbegehren gegen die Untersagungsverfügung weiterverfolgt.

Die Antragstellerin beantragt (sinngemäß),

die aufschiebende Wirkung ihrer Klage gegen den Bescheid des Bezirksamts Pankow von Berlin vom 10. September 2020 in Gestalt des Widerspruchsbescheides der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 13. November 2020 anzuordnen.

Der Antragsgegner beantragt,

den Antrag zurückzuweisen.

Er hält an seinen Bescheiden fest.

Das MietenWoG Berlin sei verfassungsgemäß. Die Untersagungsverfügung und Zwangsgeldandrohung seien rechtmäßig. Die Antragstellerin verstoße gegen § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln. Das Verbot umfasse auch Mieterhöhungsverlangen.

+

II.

Der Antrag hat keinen Erfolg.

1. Der Antrag der Antragstellerin ist als Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen die Untersagungsverfügung und Zwangsgeldandrohung des Bezirksamts Pankow von Berlin vom 10. September 2020 gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1, 1. Alt. i.V.m. Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO und § 10 Abs. 2 Satz 1 MietenWoG Bln bzw. § 4 Abs. 1 Gesetz zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung (AGVwGO Bln) statthaft. Nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO kann das Gericht der Hauptsache auf Antrag die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage in den Fällen des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 bzw. Satz 2 VwGO ganz oder teilweise anordnen, wenn die aufschiebende Wirkung der Klage kraft Gesetzes entfällt. Der Antrag kann gemäß § 80 Abs. 5 Satz 2 VwGO auch schon vor Erhebung der Anfechtungsklage eingereicht werden. Der Antrag ist auch im Übrigen zulässig.

2. Der Antrag ist jedoch unbegründet.

Das Gericht trifft im Verfahren des § 80 Abs. 5 VwGO eine eigene Ermessensentscheidung. Es hat zwischen dem in der gesetzlichen Regelung – hier § 2 Abs. 2 Satz 2 MietenWoG Bln i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 1 MietenWoG Bln (Untersagungsverfügung) und § 80 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 AGVwGO Bln (Zwangsgeldandrohung) – zum Ausdruck kommenden Interesse an der sofortigen Vollziehbarkeit des Verwaltungsaktes und dem Interesse des Antragstellers an der aufschiebenden Wirkung seines Rechtsbehelfs abzuwägen. Im Rahmen dieser Abwägung sind in erster Linie die Erfolgsaussichten des Hauptsacheverfahrens zu berücksichtigen. Ergibt die im Rahmen des Eilverfahrens nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO vorzunehmende summarische Prüfung, dass der Rechtsbehelf voraussichtlich keinen Erfolg haben wird, tritt das Interesse des Antragstellers regelmäßig zurück. Erweist sich der zugrunde liegende Bescheid bei dieser Prüfung hingegen als rechtswidrig und das Hauptsacheverfahren damit voraussichtlich als erfolgreich, ist das Interesse an der sofortigen Vollziehung regelmäßig zu verneinen. Nur wenn der Ausgang des Hauptsacheverfahrens offen ist, kommt es zu einer allgemeinen Abwägung der widerstreitenden Interessen.

a) Vorliegend überwiegt das öffentliche Interesse an der Vollziehung der Untersagungsverfügung das private Interesse der Antragstellerin, von der Vollziehung einstweilen verschont zu bleiben. Nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes allein möglichen und gebotenen summarischen Prüfung hat die Kammer keine

durchgreifenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Verfügung des Antragsgegners, mit der er der Antragstellerin untersagt, die Zustimmung ihres Mieters zu einer Erhöhung der Miete zu verlangen.

Rechtsgrundlage der angefochtenen Untersagungsverfügung ist § 2 Abs. 2 Satz 2 MietenWoG Bln. Danach kann die zuständige Behörde von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung des MietenWoG Bln erforderlich sind.

Die Untersagungsverfügung wirft keine durchgreifenden formellen Bedenken auf. Zuständige Behörde für die Überwachung der Einhaltung der Vorschriften des MietenWoG Bln ist hier gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 MietenWoG Bln i.V.m. Nr. 15 Abs. 7 der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 Satz 1 des Allgemeinen Gesetzes zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Berlin – ASOG (ZustKatOrd) das gemäß § 1 Abs. 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung (VwVfG Bln) i.V.m § 3 Abs. 1 Nr. 1 VwVfG für die streitgegenständliche in der B_____ Berlin belegene Mietwohnung örtlich zuständige Bezirksamt Pankow von Berlin. Ein Mangel der Anhörung gemäß § 1 Abs. 1 VwVfG Bln i.V.m. § 28 Abs. 1 VwVfG liegt nicht vor. Zwar richtete sich das Anhörungsschreiben an die namenverwandte, das Mieterhöhungsverlangen im Namen der Antragstellerin aussprechende Hausverwaltung und nicht an die Antragstellerin als Vermieterin, obwohl diese in dem Mieterhöhungsverlangen vom 24. Januar 2021 benannt wird. Da die Geschäftsführer beider Gesellschaften identisch sind, besteht aber kein Anlass zu der Annahme, dass die Antragstellerin keine Gelegenheit hatte, das Schreiben zur Kenntnis zu nehmen und sich zu der beabsichtigten Maßnahme zu äußern. Mit ihrem Schreiben vom 7. September 2020 hat sich die Hausverwaltung auch inhaltlich geäußert. Jedenfalls wäre ein etwaiger Anhörungsmangel im Widerspruchsverfahren der Sache nach gemäß § 45 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG geheilt worden, indem die Antragstellerin ihre Einwendungen gegen die Untersagungsverfügung vorbringen konnte und vorgebracht hat. Der formelle Mangel einer fehlenden Rechtsbehelfsbelehrung gemäß § 37 Abs. 6 VwVfG wirkt sich gemäß § 58 VwGO lediglich auf den Lauf der Rechtsbehelfsfrist aus und lässt die Rechtmäßigkeit des Verwaltungsaktes im Übrigen unberührt.

Die Verfügung, mit der der Antragsgegner der Antragstellerin untersagt, von dem Mieter der Wohnung in der B_____ Berlin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung zu verlangen, ist auch materiell rechtmäßig. Sie kann sich auf die gesetzliche Befugnisnorm des § 2 Abs. 2 Satz 2 MietenWoG Bln stützen, die es dem Antragsgegner erlaubt, im Einzelfall Maßnahmen zu ergreifen, um den Regelungen des MietenWoG Bln Geltung zu verschaffen. Bei der Untersagungsverfügung handelt es sich um eine

solche Maßnahme. Deren Erlass ist nicht dadurch ausgeschlossen, dass § 2 Abs. 2 Satz 3 des ursprünglichen Entwurfs (Abgeordnetenhaus, Drs. 18/2347), wonach die Bezirksämter insbesondere die Befugnis haben sollten, Vermieterinnen und Vermietern zu untersagen, eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete zu fordern oder entgegenzunehmen, keinen Eingang in die Endfassung des MietenWoG Bln gefunden hat. Satz 3 des Entwurfs stellte lediglich ein Regelbeispiel für die generalklauselartige Befugnisnorm des § 2 Abs. 2 Satz 2 MietenWoG dar, ohne diese inhaltlich zu erweitern. So ist auch die Begründung für den Verzicht der Übernahme (Änderungsantrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Die Linke und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Vorlage – zur Beschlussfassung über das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, Drucksache 18/2347, S. 6 – im Folgenden Änderungsantrag), die auf die bereits normierten Verbote und Behördenbefugnisse hinweist, zu verstehen.

Die Untersagungsverfügung knüpft vorliegend an § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln an. Nach dieser Vorschrift ist eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet (Mietenstopp). Die Vorschrift stellt eine Preisbestimmung dar, die insbesondere die Vereinbarung, Forderung und Entgegennahme einer die Stichtagsmiete überschreitenden Miete untersagt. Untersagt ist damit insbesondere auch die gerichtliche Durchsetzung eines Mieterhöhungsverlangens, das mit der Zusage verbunden ist, die erhöhte Miete vorerst nicht zu fordern (sog. „Schattenmiete“). Ein anderes Verständnis würde der Zielrichtung des Mietenstopps gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln, die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu unterbrechen und Mietern eine „Atempause“ zu verschaffen, widersprechen. Da es sich bei dem Mietenstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln um ein gesetzliches Verbot i.S.v. § 134 BGB handelt, ist die Vereinbarung einer erhöhten Miete nichtig. Nichtig Vereinbarungen leben auch bei Außerkrafttreten des MietenWoG am 23. Februar 2025 oder im Falle einer vorherigen Aufhebung des Gesetzes nicht wieder auf. Nichts anderes folgt aus dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 10. März 2021 – 1 BvQ 15/20 –, juris Rn. 27, mit dem es die vorläufige Außervollzugsetzung der Bußgeldbestimmungen gemäß § 11 MietenWoG u.a. unter Hinweis darauf, dass diese lediglich das Fordern und Entgegennehmen einer unzulässigen Miete, nicht aber die Vereinbarung einer solchen Miete pönalisieren, abgelehnt hat. Der Beschluss zieht zwar die Möglichkeit der Vereinbarung einer von § 5 MietenWoG Bln abweichenden Miete für den Fall der Verfassungswidrigkeit des Gesetzes bei Neuvermietungen in Erwägung. Zur öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit und zivilrechtlichen Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens im Verfahren

nach § 558 Abs. 2 BGB verhält er sich aber nicht (vgl. auch Tietzsch, WuM 2020, S. 622, 628).

Die Verfassungsgemäßheit des MietenWoG Bln ist in Rechtsprechung und Literatur umstritten. Die erkennende Kammer hat nach dem im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes anzulegenden Maßstab allerdings keine durchgreifenden Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des für das vorliegende Verfahren allein maßgeblichen Mietenstopps nach § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln.

Die Feststellung der Verfassungswidrigkeit eines förmlichen Landesgesetzes ist gemäß Art. 100 Abs. 1 Grundgesetz (GG) dem Bundesverfassungsgericht bzw. gemäß Art. 84 Abs. 2 Nr. 4 Verfassung von Berlin (VvB) dem Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin vorbehalten. Bei förmlichen Gesetzen fehlt den Verwaltungsgerichten zwar nicht die Prüfungskompetenz, sie haben aber keine Verwerfungskompetenz, sondern sind, sofern sie von der Verfassungswidrigkeit der Norm überzeugt sind, zur Vorlage jedenfalls im Hauptsacheverfahren verpflichtet. Ein Gericht darf demnach Folgerungen aus einer von ihm angenommenen Verfassungswidrigkeit erst ziehen, wenn diese vom Bundesverfassungsgericht nach Art. 100 Abs. 1 GG festgestellt ist. In Eilverfahren gerät die Vorlagepflicht nach Art. 100 Abs. 1 GG allerdings in Konflikt mit der Pflicht zur Gewährung effektiven Rechtsschutzes nach Art. 19 Abs. 4 GG. Art. 100 Abs. 1 GG hindert ein Gericht in dieser Situation nicht daran, vorläufigen Rechtsschutz zu gewähren, wenn dies im Interesse eines effektiven Rechtsschutzes geboten erscheint und die Hauptsache dadurch nicht vorweggenommen wird (vgl. BVerfG, Beschluss vom 24. Juni 1992 – 1 BvR 1028.91 –, juris Rn. 29). Das Gericht kann vorläufigen Rechtsschutz auf der Grundlage seiner eigenen Rechtsauffassung über die Vereinbarkeit der anwendbaren Normen mit höherrangigem Recht gewähren, wenn es erhebliche Zweifel an deren Verfassungsmäßigkeit hat und nach seiner Auffassung damit zu rechnen ist, dass der Antragsteller im Hauptsacheverfahren nach einer auf Vorlage zu treffenden verfassungsrechtlichen Entscheidung obsiegen wird (vgl. OVG Berlin, Beschluss vom 15. Februar 1994 – 5 S 70/93 –, NVwZ 1995, 926, 927). Eine solche „Selbstermächtigung“ des Gerichts zur Verwerfung und Nichtanwendung einer als verfassungswidrig erkannten Norm im Aussetzungsverfahren muss jedoch die Ausnahme und auf Fälle evidenter Verfassungsverstöße beschränkt bleiben (vgl. Niedersächsisches OVG, Beschluss vom 13. September 2017 – 7 ME 77/17 –, juris Rn. 5 m.w.N.).

Der Mietenstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln verstößt nicht evident gegen die Kompetenzordnung des Grundgesetzes. Das Bundesverfassungsgericht hat

in seinem Beschluss vom 28. Oktober 2020 (1 BvR 972/20 – juris Rn. 15) die Frage, ob dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz für die Regelungen des MietenWoG Bln zusteht, als offen und einer näheren Prüfung im Verfahren der Verfassungsbeschwerde bedürftig bezeichnet. In der Literatur ist die Frage einer Kompetenz der Länder für mietpreisrechtliche Vorschriften, insbesondere für die Regelung eines Mietensstopps umstritten (bejahend mit unterschiedlichen Ansätzen, z.B. Rödl/Gather/von Restorff, DVBl, 2020 S. 1455; Schneider/Franke, DöV 2020, S. 415, Kingreen, NVwZ 2020, S. 737, Tietzsch, WuM 2020, S. 121; Putzer, BDVR-Rundschreiben 1/2020 S. 4 ff; Mayer/Arzt, Gutachten; Weber, JZ 2018 S. 1022; differenzierend: Battis, Rechtsgutachten vom 15. Oktober 2019; verneinend z.B. Heusch, NZW 2020, S. 357, Kühling DVBl. 2020. S. 842, Froese, ZG 2020 S. 336; Wolfers/Opper, BDVR-Rundschreiben 1/2020 S. 12, Gellwitzki, ZMR 2020. S. 473, Papier, Gutachten, September 2019; Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages WD 3-3000-149/19 u. 029/19), in der Rechtsprechung gibt es divergierende Entscheidungen (bejahend z.B. LG Berlin, Urteil vom 31. Juli 2020 – 66 S 95/20; verneinend z.B. LG Berlin, Beschluss vom 6. August 2020 – 67 S 109/20; BayVerfGH, Entscheidung vom 16. Juli 2020 – Vf 32-IX-20, alle bei juris). Unter Berücksichtigung des Streitstandes in Literatur und Rechtsprechung spricht für die erkennende Kammer nach der im Rahmen des vorläufigen Rechtsschutzes allein möglichen und gebotenen summarischen Prüfung Überwiegendes dafür, dass das Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz für die Regelung des zeitlich befristeten Mieterhöhungsverbots des § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln (Mietensstopp) besitzt.

Gemäß Art. 70 GG haben die Länder das Recht der Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz nicht dem Bund die ausschließliche (Art. 71 GG) oder konkurrierende (Art. 72 GG) Gesetzgebungskompetenz verleiht. Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat (Art. 72 Abs. 1 GG). Eine ausdrückliche – ausschließliche oder konkurrierende – Gesetzgebungsbefugnis des Bundes für eine preisrechtliche Mietobergrenze enthält das Grundgesetz nicht. Die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin ist auch nicht durch die Inanspruchnahme des Kompetenztitels bürgerliches Recht gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG durch den Bundesgesetzgeber verdrängt.

Die Länder haben – in Folge der Föderalismusreform I (Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 – BGBl. I S. 2034) – nach Art. 70 Abs. 1 i.V.m. Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG bis auf die dort genannten engen Einzelzuständigkeiten die

Gesetzgebungskompetenz für das vormals der konkurrierenden Gesetzgebung zugehörige „Wohnungswesen“. Der ehemalige Kompetenztitel „Wohnungswesen“ umfasste alle Angelegenheiten, die sich auf Wohnzwecken dienende Gebäude beziehen (BVerfGE 3, 407/416). Als eine solche Angelegenheit lässt sich das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht beschreiben. Für die Feststellung der Gesetzgebungskompetenz der Länder bedarf es aber keiner Zuordnung zu einem nicht mehr bestehenden Kompetenztitel.

Für einen Verbleib der Gesetzgebungskompetenz für das (öffentliche) Mietpreisrecht als Teil des Wohnungswesens im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung gibt es keine Anknüpfungspunkte im Grundgesetz. Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG benennt ausdrücklich und abschließend die noch der konkurrierenden Gesetzgebung zugehörigen Materien. Die Nichterwähnung des Mietpreisrechts als Bestandteil des Kompetenztitel „Wohnungswesen“ in den Materialien zur Änderung von Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG im Rahmen der Föderalismusreform I (BT-Drucks. 16/813 S. 13) ist für die Zuordnung der Materie „Mietpreisrecht“ ohne Aussagekraft. Darin wird ausgeführt, die bisherige konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen werde erheblich eingeschränkt, es bleibe nur die Kompetenz zur Regelung des Wohngeldrechts, des Altschuldenhilferechts, des Wohnungsbauprämienrechts, des Bergarbeiterwohnungsbaurechts und des Bergmannssiedlungsrechts erhalten, während die übrigen Bereiche des Wohnungswesens, d. h. das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht damit in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder fielen. Anders als für die Zuweisung eines Kompetenztitels zur ausschließlichen oder konkurrierenden Gesetzgebung bedarf es keiner ausdrücklichen Regelung für die Begründung einer Gesetzgebungskompetenz der Länder. Für die Annahme, dass die Befugnis zur Mietpreisregulierung im Zuge der Föderalismusreform im sozialen Mietrecht des BGB aufgegangen sei (vgl. Kühling, DVBl. 2020, 842, 846), fehlt es an dem erforderlichen verfassungsändernden Rechtsakt.

Der Bundesgesetzgeber hat allerdings vor der Änderung der Gesetzgebungskompetenzen im Zuge der Föderalismusreform I unter nicht trennscharfer Inanspruchnahme der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für das bürgerliche Recht gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG und das Wohnungswesen gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 a.F. GG Vorschriften zur Mietpreisregulierung am Maßstab der ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. z.B. Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen, BT-Drs.

9/2079 S. 11, Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts – Mietrechtsreformgesetz BT-Drs. 14/4553) erlassen, sich zuletzt aber allein auf die Gesetzgebungskompetenz für das bürgerliche Recht aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG bezogen (vgl. z.B. Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Höhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache [Mietrechtsanpassungsgesetz-MietAnpG], BT-Drs. 19/4672 S. 15, Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete, BT-Drs. 19/14245 S. 11). Der BGB-Gesetzgeber sah sich zuletzt u.a. veranlasst, durch eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums gemäß § 558 Abs. 2 BGB auf sechs Jahre eine Verlangsamung des Mietanstiegs zu bewirken. Aufgrund der zuvor eingeführten sog. Mietpreisbremse gemäß § 556d BGB wird bei der Neuvermietung von Wohnraum in durch Rechtsverordnung festgesetzten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Vereinbarung einer die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10% übersteigenden Miete untersagt.

Das Bundesverfassungsgericht hat die Inanspruchnahme der Gesetzgebungskompetenz durch den Bundesgesetzgeber für die Ausgestaltung des Mieterhöhungsrechts im Rahmen des BGB bisher nicht in Frage gestellt. Die Berücksichtigung sozialpolitischer Erwägungen für die gesetzgeberische Gestaltung und Begrenzung der Vertragsfreiheit, etwa zum Schutz unterlegener Vertragsparteien und zur Ausgestaltung eines fairen Leistungsausgleichs ist anerkannt (vgl. z.B. BVerfG, Beschluss vom 6. Juni 2018 – 1 BvL 7/14 u.a. – BVerfGE 149, 126, juris Rn. 42). Diese Vorschriften des bürgerlichen Rechts vermögen aber nicht die Gesetzgebungskompetenz des Landes für ein öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht zu beschneiden.

Bei dem hier allein zu überprüfenden Mietenstopp nach § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln handelt es sich um eine in die Gesetzgebungskompetenz der Länder fallende öffentlich-rechtliche Preisbestimmung, um öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht. Sie soll der vom Gesetzgeber festgestellten Fehlentwicklung des Wohnungsmarktes (Drs.18/2347 S. 2) dadurch begegnen, dass für einen vorübergehenden Zeitraum die Marktpreisentwicklung außer Kraft gesetzt wird. Lediglich eine auf 1,3 % begrenzte Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung nach Maßgabe von § 3 Abs. 4 MietenWoG Bln wird ab dem 1. Januar 2022 ermöglicht.

Der Mietenstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln stellt eine politisch gesetzte Preisgrenze und damit eine Ausnahmeregelung dar, die zeitweilig die Anwendung der Vorschriften des bürgerlichen Rechts über den Leistungsaustausch im

Mietverhältnis, hier das Verfahren der Mieterhöhung gemäß §§ 558 ff. BGB bis (maximal) zur ortsüblichen Vergleichsmiete, überlagert. Der Mietenstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln unterwirft die von ihm erfassten Wohnungen unmittelbar. Für seine Wirksamkeit ist eine Beteiligung der Mietparteien (etwa durch die Ausübung von Gestaltungs- oder Auskunftsrechten bzw. die Erhebung von Einwendungen) nicht erforderlich. Infolge der Regelung dürfen nur noch die zum Stichtag wirksam vereinbarten Mieten erhoben werden, Mieterhöhungen können nur noch in den gesetzlich genannten Ausnahmefällen (etwa bei Modernisierungen gemäß § 7 MietenWoG Bln) vereinbart werden. Der Mietenstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln kann nach dem gesetzgeberischen Willen ordnungsrechtlich durchgesetzt werden (§ 2 Abs. 2 MietenWoG Bln), Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten (§ 11 MietenWoG Bln) verfolgt werden. Als gesetzliches Verbot gemäß § 134 BGB wirkt der Mietenstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln auch auf die Vertragsbeziehungen von Vermietern und Mietern, indem er die nach dem bürgerlichen Recht möglichen Mietanpassungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete untersagt. Auch nach dem Verständnis des Gesetzgebers handelt es sich bei dem Mietenstopp nach § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln um ein öffentlich-rechtliches Eingriffsinstrument als Teil einer Gesamtstrategie des Landes Berlin zur Entspannung des Wohnungsmarktes in Berlin und zur Entlastung der Mieter in Berlin (Vorlage zur Beschlussfassung – Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung Drs. 18/2347 S. 2, 23 f.). Zielrichtung des Mietenstopps gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG ist somit nicht der Ausgleich der Interessen der Mietvertragsparteien bei der Fortsetzung des mietvertraglichen Austauschverhältnisses, sondern das vom Gesetzgeber formulierte öffentliche Interesse an einer (zeitlich begrenzten) Unterbrechung des Mietpreisanstiegs zur Behebung einer Fehlentwicklung des Wohnungsmarktes und zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnraums bis zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt (Drs. 18/2347 S. 2).

Ein Nebeneinander kompetenzgemäß erlassener bundesgesetzlicher und landesgesetzlicher Normen ist grundsätzlich möglich, setzt jedoch voraus, dass diese nicht zu unauflösbaren Widersprüchen, d.h. zu widersprechenden Normbefehlen, führen. Ist das der Fall gilt der Vorrang des Bundesrechts gemäß Art. 31 GG. Die bundesstaatliche Kompetenzordnung verpflichtet im Übrigen alle rechtsetzenden Organe, ihre Regelungen so aufeinander abzustimmen, dass die Rechtsordnung nicht aufgrund unterschiedlicher Anordnungen widersprüchlich wird. Die Verpflichtungen einerseits zur Beachtung der bundesstaatlichen Kompetenzgrenzen und andererseits zur Ausübung der Kompetenz in wechselseitiger bundesstaatlicher Rücksichtnahme werden

durch das Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) in ihrem Inhalt verdeutlicht und in ihrem Anwendungsbereich erweitert. Beide setzen damit zugleich der Kompetenzausübung Schranken. Konzeptionelle Entscheidungen eines zuständigen Bundesgesetzgebers dürfen durch Entscheidungen eines Landesgesetzgebers nicht verfälscht werden. Insbesondere dürfen den Normadressaten nicht gegenläufige Regelungen der unterschiedlichen Gesetzgeber erreichen, die die Rechtsordnung widersprüchlich machen (vgl. BVerfG, Urteil vom 27. Oktober 1998 – 1 BvR 2306/96 –, BVerfGE 98, 265, Rn. 162 unter Bezugnahme auf die Urteile vom 7. Mai 1998 – 2 BvR 1991/95 u.a. – und 2 BvR 1876/91 u.a. –, NJW 1998, S. 2341, 2342 und S. 2346, 2347).

Der bloße Umstand, dass ein Landesgesetzgeber im Rahmen seiner Legislativbefugnisse einer Gruppe von Normadressaten Preisgrenzen auferlegt, die eine bundesrechtlich mögliche Preisgestaltung überlagern, lässt dagegen noch keinen Normwiderspruch entstehen. Das zivilrechtlich Erlaubte kann öffentlich-rechtlich verboten sein, ohne dass dies eine Kollision darstellt (vgl. Kingreen, NVwZ 2020, S. 737, 743; Rödl/Gather/von Restorff, DVBl. 2020 S. 1455, 1459), wobei öffentlich-rechtliche Verbote die zivilrechtliche Pflichtenlage über § 134 BGB oder § 823 Abs. 2 BGB verändern können. Auch verpflichtet das Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung die Länder nicht, bei ihrer Gesetzgebungstätigkeit nur solche konzeptionellen Ansätze zu verfolgen, die denen des Bundesgesetzgebers entsprechen (BayVerfGH, Entscheidung vom 3. Dezember 2019 – Vf. 6-VIII-17 –, juris Rn. 105, 107).

Jedenfalls für den hier im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes allein zu betrachtenden Mietenstopp nach § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG lässt sich ein solcher Widerspruch zu den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über die Erhöhung der Miete gemäß §§ 558 ff. BGB nicht feststellen. Vielmehr werden durch Bundesgesetz und Landesgesetz unterschiedliche Regelungen getroffen.

Die vom Bundesgesetzgeber in seiner Kompetenz erlassenen Vorschriften des bürgerlichen Rechts betreffen die Voraussetzungen, Gestaltung und Anpassung von Mietverträgen über Wohnraum. Sie erlauben bei Fortsetzung des Mietverhältnisses eine Anpassung der mietvertraglichen Gegenleistung an die Marktentwicklung oder bei Modernisierung; Wartefristen, Kappungsgrenzen sowie die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) und Mietspiegel (§§ 558c f. BGB) setzen den Anpassungsmöglichkeiten an die örtliche Marktentwicklung zum Schutze des Mieters vor Übervorteilung Grenzen. Dem Maßstab der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt die gesetzgeberische Erwägung zugrunde, dass für Wohnungen mit vergleichbarem

Wohnwert gleich hohe Mieten gezahlt werden sollen (vgl. hierzu BVerfGE 49, 244 [248] = NJW 1979, 31). Das übliche Entgelt für vergleichbare Wohnungen gibt den Maßstab für die Grenze, bis zu der Mieterhöhungen als angemessen angesehen werden sollen (vgl. BVerfG, Beschluss vom 12. März 1980 – 1 BvR 757/77 – NJW 1980, 1617). Die Vorschriften sollen einen fairen Leistungsaustausch zwischen Mietsache und Miethöhe gewähren. Das Bundesrecht trägt dem Bedürfnis nach (bundes-)einheitlich vertraglichen Grundlagen für Mietverhältnisse Rechnung, stellt aber mit der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse ab. Die Vorschriften des bürgerlichen Rechts setzen dabei einen im Wesentlichen intakten Wohnungsmarkt und grundsätzlich gleichstarke Akteure bzw. Vertragsparteien voraus. Allerdings hat auch der Bundesgesetzgeber erkannt, dass „in prosperierenden Städten die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen derzeit stark an[steigen] und ... teilweise in erheblichem Maß über der ortsüblichen Vergleichsmiete“ [liegen] (BT-Dr. 18/3121 S. 1) und in Ballungszentren erhebliche Steigerungen der Vergleichsmieten erfolgt seien (BT-Drs. 19/14245 S. 1, 10). Soweit er im Rahmen seiner Gesetzgebungskompetenz für das bürgerliche Recht mit der Mietpreisbremse und der Verlängerung des Betrachtungszeitraums Maßnahmen zur Begrenzung des Mietanstiegs ergriffen hat, knüpfen diese an den seiner Gesetzgebungskompetenz zugänglichen Maßstab der ortsüblichen Vergleichsmiete an.

Dagegen reagiert der Mietenstopp gemäß § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln auf eine vom Landesgesetzgeber festgestellte Fehlentwicklung des Berliner Wohnungsmarktes (Drs.18/2347 S. 2). Die mietpreisrechtlichen Bestimmungen des BGB hätten sich als nicht hinreichend erwiesen (Drs.18/2347 S. 15). Die Entwicklung der Mietbelastungsquoten im Land Berlin deuteten darauf hin, dass das Problem steigender Mietpreise nicht nur die Neu- und Wiedervermietung, sondern den gesamten Mietmarkt und damit auch die Bestandsmietverhältnisse betreffe (Drs.18/2347 S. 14). Es geht dem Gesetzgeber also um die Bekämpfung aktueller Probleme sozialer Wohnraumversorgung in Berlin, um „die Bevölkerung vor allzu rascher Veränderung der Stadtgesellschaft, umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingten Verwerfungen zu schützen“. Um „den weiteren Mietanstieg im Land Berlin effektiv zu unterbinden“ sei es notwendig, auf die Marktentwicklung selbst Einfluss zu nehmen. Der Landesgesetzgeber sieht sich zur Regelung einer zeitlich begrenzten Ausnahme befugt, nachdem die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches sich allein als nicht hinreichend erwiesen hätten (Drs. 18/2347 S. 1). Er nimmt aber nicht für sich in Anspruch das Mietrecht neu oder abweichend vom Bundesrecht zu regeln (Drs. 18/2347 S. 4;

Änderungsantrag S. 5) oder den dem bürgerlichen Recht zugrunde liegenden Gedanken des fairen Leistungsaustauschs in Frage zu stellen.

Die Regelungen des bürgerlichen Rechts zur Anpassung der Miete anhand des Maßstabs der ortsüblichen Vergleichsmiete stellen kein abgeschlossenes Regelungsgefüge dar, das landesrechtliche Regelungen, wie den Mietentopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG, auszuschließen vermag. Mit den zuletzt erfolgten Novellierungen des Mietrechts durch die Einführung der Mietpreisbremse (s.o.) und die Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei der ortsüblichen Vergleichsmiete (s.o.) hat der Bundesgesetzgeber zwar die Mietentwicklung in bestimmten Ballungsräumen zum Anlass genommen, im Rahmen seiner Gesetzgebungskompetenz für das bürgerliche Recht eine Verlangsamung des Mietenanstiegs in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu bewirken. Dass damit Regelungskonzepte der Landesgesetzgeber zur Begrenzung der Mietpreisentwicklung ausgeschlossen werden sollten, ist aber nicht ersichtlich. Vielmehr zeigt sich das Regelungswerk des BGB offen für regionale Abweichungen. Die Geltung der strengeren Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB setzt die Bestimmung von Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung voraus, zu deren Erlass § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB die Landesregierungen ermächtigt. Das Land Berlin hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht (Kappungsgrenzenverordnung vom 10. April 2018, GVBl. S. 370). Auch die Geltung der sog. Mietpreisbremse gemäß § 556d BGB setzt die Bestimmung von Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung voraus, zu deren Erlass § 556d Abs. 2 BGB die Landesregierungen ermächtigt. Das Land Berlin hat auch von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht (Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015, GVBl. S. 101; Mietenbegrenzungsverordnung vom 19. Mai 2020, GVBl. S. 343). Für die Annahme, dass der Bundesgesetzgeber mit den getroffenen Regelungen weitere landesrechtliche, regionalbezogene Maßnahmen zur Begrenzung des Mietenanstiegs ausschließen wollte, gibt es weder im Gesetz noch in den Materialien Hinweise (vgl. Schneider/Franke, DöV 2020. S. 425, 421, Rödl, Gather/von Restorff DVBl. 2020 S. 1455, 1461).

Der gesetzliche Mietentopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln ist nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes allein möglichen und gebotenen summarischen Prüfung auch materiell verfassungsgemäß. Der Mietentopp gemäß § 3

Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln beschränkt die Befugnis des Vermieters, vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete gemäß § 558 BGB zu verlangen. Er begrenzt damit die Möglichkeit des Eigentümers einer vermieteten Wohnung, diese unter Ausschöpfung des Rahmens des zivilrechtlich Erlaubten zu nutzen. Der dadurch bewirkte Eingriff in Art. 14 Abs. 1 GG bzw. Art. 23 Abs. 1 VvB ist als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums von Eigentümern vermieteter Wohnungen gerechtfertigt. Die vom Gesetzgeber angeführten Gründe und Zielsetzungen, die Preisentwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu bremsen, um der drohenden Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten aus ihrem sozialen Umfeld zu begegnen (vgl. Drs. 18/2347 S. 1), rechtfertigen den vorübergehenden Eingriff als verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmung.

Nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG werden Inhalt und Schranken des Eigentums durch Gesetz bestimmt. Ein solches Gesetz ist § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln. Bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums unterliegt der Gesetzgeber besonderen verfassungsrechtlichen Schranken. Der Eingriff im Rahmen der Inhalts- und Schrankenbestimmung in die durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten Rechte muss durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein (vgl. BVerfG, Beschluss vom 23. Mai 2018 – 1 BvR 97/14, 1 BvR 2392/14 –, juris Rn. 79 m.w.N.). Der Gesetzgeber muss die Freiheitssphäre der Einzelnen mit dem Wohl der Allgemeinheit in ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Nach der Rechtsprechung des Bundverfassungsgerichts ist das Wohl der Allgemeinheit Orientierungspunkt und Grenze für die Beschränkung des Eigentums. Zugleich muss das zulässige Ausmaß einer Sozialbindung auch vom Eigentum selbst her bestimmt werden. Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, der Regelungsauftrag des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG und die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG stehen in einem unlösbaren Zusammenhang. Dagegen ist die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung umso weiter, je stärker der soziale Bezug des Eigentumsobjekts ist; hierfür sind dessen Eigenart und Funktion von entscheidender Bedeutung (BVerfG, Beschluss vom 6. Dezember 2016 – 1 BvR 2821/11 u.a. – BVerfGE 143, 246 <324 f.>, juris Rn. 218 m.w.N.; zuletzt Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, juris Rn. 53 ff.)

Im Rahmen der Abwägung ist daher auf der einen Seite zu berücksichtigen, dass die Eigentumsgarantie dem Grundrechtsträger einen Freiraum im vermögensrechtlichen Bereich erhalten und dem Einzelnen damit die Entfaltung und eigenverantwortliche Gestaltung seines Lebens ermöglichen soll (vgl. BVerfG, Beschluss vom 31. Oktober

1984 – 1 BvR 35/82 u.a. – BVerfGE 68, 193 <222>, juris Rn. 77). Das verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentum ist durch Privatnützigkeit und die grundsätzliche Verfügungsbefugnis des Eigentümers über den Eigentumsgegenstand gekennzeichnet (BVerfG, Beschluss vom 22. Mai 2001 – 1 BvR 1512/97 u.a. – BVerfGE 104, 1 <8>, juris Rn. 26). Geschützt ist auch die Freiheit, aus der vertraglichen Überlassung des Eigentums zur Nutzung durch andere den Ertrag zu ziehen, der zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt (vgl. BVerfG, Beschluss vom 24. Juli 1999 – 1 BvR 995/95 u.a. – BVerfGE 101, 54 <75>, juris, Rn. 106). Soweit das Eigentum die persönliche Freiheit des Einzelnen im vermögensrechtlichen Bereich sichert, genießt es einen besonders ausgeprägten Schutz (BVerfGE 143, 246 <341> Rn. 268 m.w.N.). Die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung geht auf der anderen Seite umso weiter, je mehr das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und in einer sozialen Funktion steht (vgl. BVerfGE 143, 246 <341 f. Rn. 268>). Die verfassungsrechtliche Forderung einer am Gemeinwohl ausgerichteten Nutzung des Privateigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) umfasst das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen Mitbürger, die auf die Nutzung der betreffenden Eigentumsgegenstände angewiesen sind. Große Teile der Bevölkerung sind, zumal in den Städten, nicht in der Lage, aus eigener Kraft Wohnraum für sich zu schaffen, und deshalb auf Mietwohnungen unausweichlich angewiesen (vgl. schon BVerfG, Beschluss vom 4. Februar 1975 – 2 BvL 5/74 –, BVerfGE 38, 348, juris Rn. 67). So hat auch die Mietwohnung für den einzelnen Mieter und dessen Familie eine hohe Bedeutung (vgl. Beschluss vom 23. April 1974 – 1 BvR 6/74 u.a. –, BVerfGE 37, 132 <141> juris Rn 24 f.). Es hat dort seinen privaten Lebensmittelpunkt und kann sich auf ein durch Art. 14 Abs. 1 GG geschütztes Besitzrecht als vermögenswerte Rechtsposition berufen (vgl. BVerfG, Beschluss vom 26. Mai 1993 – 1 BvR 208/93 –, BVerfGE 89, 1 <5 ff.>, juris Rn. 23 ff.). Seinen Interessen wird grundsätzlich durch die bürgerlich-rechtlichen Vorschriften zur ordentlichen Kündigung und die Regulierung der Mieterhöhung am Maßstab der ortsüblichen Vergleichsmiete im laufenden Mietverhältnis Rechnung getragen (vgl. BVerfGE 37, 132 <141 ff.>; BVerfG, Beschluss vom 4. Dezember 1985 1 BvL 23/84 u.a. –, BVerfGE 71, 230 <249 f.>, juris, Rn. 42; BVerfGE 89, 1 <8 f.>; Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, juris Rn. 72).

Mietpreisbindungen schränken die freie Verfügung über das Eigentum und dessen Nutzung ein. Preisrechtliche Vorschriften, die durch sozialpolitische Ziele legitimiert werden, sind verfassungsrechtlich nicht ausgeschlossen (vgl. BVerfGE, Beschluss vom 23. September 1992 – 1 BvL 15/85 u.a. –, BVerfGE 87, 114 <146> m.w.N.). Die

Eigentumsgarantie gewährleistet nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums. Gerade im Bereich der Wohnungsmiete verlangt die Sozialbindung aus Art. 14 Abs. 2 GG einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen von Vermietern und Mietern, den der Gesetzgeber vorzunehmen hat (vgl. BVerfGE 37, 132 <141>; 89, 1 <8>). Dabei verfügt er angesichts des Umstandes, dass sich auf beiden Seiten grundrechtliche Positionen gegenüberstehen, über einen weiten Gestaltungsspielraum. Insbesondere kann er die jeweiligen Verhältnisse und Umstände auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigen. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung steht aber mit den verfassungsrechtlichen Vorstellungen eines sozialgebundenen Privateigentums nicht in Einklang (vgl. BVerfGE 37, 132 <141>; 71, 230 <247>; ebenso BVerfG, Beschluss vom 10. August 1992 – 1 BvR 605/92 -, juris, Rn. 10). Die von Art. 14 Abs. 1 GG gezogenen Grenzen wären jedenfalls dann überschritten, wenn Mietpreisbindungen auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würden (vgl. BVerfGE 71, 230 <250>), BVerfG, Beschluss vom 22. November 1994 – 1 BvR 351/91 –, BVerfGE 91, 294 <310>, Rn. 64).

Diesen Anforderungen wird der Mietenstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln gerecht. Der Mietenstopp nach § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln wahrt den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Danach muss der Eingriff zur Erreichung eines legitimen Eingriffsziels geeignet sein und darf nicht weiter gehen, als es die Gemeinwohlbelange erfordern; ferner müssen Eingriffszweck und Eingriffsintensität in einem angemessenen Verhältnis stehen (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 23. Mai 2018 – 1 BvR 97/14, 1 BvR 2392/14 –, Rn. 85 m.w.N., Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, Rn. 59, juris).

Mit dem Mietenstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln verfolgt der Landesgesetzgeber ein legitimes, im öffentlichen Interesse stehendes Ziel. Der Landesgesetzgeber geht davon aus, dass im Land Berlin Mieterhöhungen am Maßstab der ortsüblichen Vergleichsmiete die Interessen gerade einkommensschwacher Bevölkerungsschichten nicht mehr zu sichern vermögen (vgl. Drs. 18/2347 S. 15). Der unmittelbare gesetzgeberische Zweck ist es, den Mietern auf dem Berliner Wohnungsmarkt, der durch steigende Vergleichsmieten gekennzeichnet ist, eine „Atempause“ von einer von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelten Mietpreisentwicklung zu verschaffen, um die Bezahlbarkeit des Wohnraums bis zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sichern, wobei gleichzeitig im Rahmen eines Gesamtkonzepts das Angebot an Wohnraum vergrößert werden soll (Drs. 18/2347. S. 1f.). Dem

gesetzgeberischen Ziel liegt die Feststellung einer sich stetig verschärfenden Anspannung des Wohnungsmarktes zugrunde. Die Bestandsmieten seien zuletzt wesentlich schneller als die Reallöhne gewachsen. Während diese zwischen 2012 und 2018 um 21,3 % gestiegen seien, sei der Reallohnindex in diesem Zeitraum nur um 11,4 % gestiegen (Drs. 18/2347. S. 14).

Der Mietenstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln ist auch geeignet, das gesetzgeberische Ziel zu erreichen. Verfassungsrechtlich genügt für die Eignung, dass der erstrebte Erfolg gefördert werden kann, dass also die Möglichkeit der Zweckerreichung besteht (vgl. BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 23. Mai 2018 – 1 BvR 97/14, 1 BvR 2392/14 –, Rn. 90). Das Gesetz darf nicht von vorneherein untauglich sein (vgl. BVerfGE 100, 313 <373>, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, Rn. 61, juris). Die Regelung ist geeignet, weil sie Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis für einen Zeitraum von fünf Jahren untersagt und damit unmittelbar einer Erhöhung der Miete im Einzelfall aber auch allgemein einer Steigerung der Mietpreise entgegenwirkt.

Die Regelung des Mietenstopps gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln ist erforderlich. Eine gesetzliche Regelung ist nicht erforderlich, wenn ein gleichwertiges, die Grundrechte weniger beeinträchtigendes Mittel zur Verfügung steht, um den mit dem Gesetz verfolgten Zweck zu erreichen. Dabei steht dem politisch verantwortlichen Gesetzgeber ein Beurteilungs- und Prognosespielraum zu (vgl. BVerfG, Beschluss vom 11. Juli 2006 – 1 BvL 4/00 –, BVerfGE 116, 202 <225> Rn. 95, Beschlüsse vom 23. Mai 2018 – 1 BvR 97/14 u.a. – und vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 u.a. – m.w.N., juris Rn. 66).

Ein milderes, gleich effektives Mittel zur Begrenzung der Mietbelastung im Einzelfall und zur Begrenzung der dem öffentlichen Interesse zuwiderlaufenden Mietpreisentwicklung im Allgemeinen ist nicht ersichtlich. Die jüngsten Ansätze des Bundesgesetzgebers, dem Mietenanstieg z.B. durch eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums gemäß § 558 Abs. 2 BGB und die Verschärfung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB in durch Rechtsverordnung festgesetzten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten entgegenzuwirken, führen allenfalls zu einer Verlangsamung des Anstiegs der ortsüblichen Vergleichsmiete und bleiben damit in ihrer Wirkung hinter dem Mietenstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln zurück. Die verstärkte Förderung des privaten und öffentlichen Wohnungsbaus zur Vergrößerung des Angebots von Mietwohnungen vermag die Mietpreisentwicklung nur mittel- bzw. langfristig zu bremsen, dagegen soll der Mietenstopp gemäß § 3 Abs. 1

Satz 1 MietenWoG Bln die Bezahlbarkeit des Wohnraums bis zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sichern (Drs. 18/2347 S. 2). Der Ausbau sozialstaatlicher Maßnahmen zur Abmilderung sozialer Härten, etwa durch die Gewährung eines Mietzuschusses, ist kein geeignetes Mittel zur Behebung der vom Gesetzgeber festgestellten Fehlentwicklung des Mietmarktes. Abgesehen von der damit verbundenen Belastung des Landeshaushalts hat ein Mietzuschuss keine Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung insgesamt.

Der im öffentlichen Interesse eingeführte vorübergehende Mietenstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln ist auch verhältnismäßig im engeren Sinne. Um diesem Erfordernis zu entsprechen, muss bei einer Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs einerseits und dem Gewicht und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe andererseits die gesetzliche Regelung insgesamt die Grenze der Zumutbarkeit noch wahren; die Maßnahme darf also die Betroffenen nicht übermäßig belasten (vgl. z.B. BVerfG, Beschluss vom 17. Oktober 1990 – 1 BvR 283/85 –, BVerfGE 83, 1 <19>, juris Rn. 74; Beschluss vom 8. Juni 2010 – 1 BvR 2011/07 u.a. – BVerfGE 126, <152>, juris Rn. 120).

Die Eigentumsgarantie gebietet nicht, einmal ausgestaltete Rechtspositionen für alle Zukunft in ihrem Inhalt unangetastet zu lassen. Der Gesetzgeber kann im Rahmen der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums einmal geschaffene Regelungen nachträglich verändern und fortentwickeln (vgl. BVerfG, Beschluss vom 15. Juli 1981 – 1 BvL 77/78 –, BVerfGE 58, 300 <351>, juris Rn. 187; BVerfGE 143, 246 <342> Rn. 269), auch wenn sich damit die Nutzungsmöglichkeiten bestehender Eigentumspositionen verschlechtern. Die Abänderung kann durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein (vgl. BVerfGE 143, 246 <342> Rn. 269). Soweit das Eigentumsobjekt in einem "sozialen Bezug und einer sozialen Funktion" steht, hat der Gesetzgeber im Hinblick auf Art. 14 Abs. 2 GG einen relativ weiten Gestaltungsbereich (BVerfGE 37, 132 <140>); er verengt sich, wenn diese Voraussetzungen nicht oder nur in begrenztem Umfang vorliegen (BVerfG, Urteil vom 8. Juli 1976 – 1 BvL 19/75 –, BVerfGE 42, 263 <294>, juris Rn. 122).

Das Bundesverfassungsgericht hat bestätigt, dass Vermieter auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen müssen und nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen können (vgl. BVerfGE 71, 230 <252>). Gleiches gilt, soweit der Landesgesetzgeber

seine Kompetenz für einen miethpreisrechtlichen Eingriff in den Wohnungsmarkt aktiviert. Das Vertrauen von Vermietern, mit der Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, wird durch die Eigentumsgarantie nicht geschützt, weil ein solches Interesse seinerseits vom grundrechtlich geschützten Eigentum nicht umfasst ist (vgl. BVerfGE 37, 132 <142>; 71, 230 <250>; 91, 294 <310>; 100, 226 <242 f.>, BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, Rn. 76, juris).

Mit der Regelung des Mietensstopps gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln verfolgt der Gesetzgeber das öffentliche Interesse am Erhalt sozial durchmischter Stadtquartiere, die er durch die Mietpreisentwicklung und den dadurch insbesondere auf einkommensschwache Bevölkerungsschichten wirkenden Verdrängungsdruck gefährdet sieht. Der Mietensstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln bezweckt, die Bezahlbarkeit des Wohnraums bis zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes zu sichern (Drs. 18/2347 S. 2). Dabei ist die Einschätzung eines sich stetig verschärfenden Wohnungsmarktes, die u.a. auf die Entwicklung der in den Mietspiegeln abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmiete abstellt (Drs. 18/2347 S. 14), nicht offensichtlich sachwidrig.

Den von der Regelung betroffenen Vermietern wird keine unzumutbare Belastung auferlegt. Der Mietensstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln lässt den Bestand des Eigentums unangetastet. Die Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers von vermietetem Wohneigentum schränkt er nicht unzumutbar ein.

Mit dem Mietensstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln strebt der Gesetzgeber keine Neuausrichtung des Austauschverhältnisses von Vermieter und Mieter an, sondern führt lediglich ein auf fünf Jahre begrenztes preisrechtliches Moratorium ein. Der Mietensstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln lässt das Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter sowie die bisherige Preisabrede unangetastet. Der Vermieter kann weiter die Miete fordern, die zum Stichtag vereinbart war. Auswirkungen hat der Mietensstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln lediglich auf die Mietentwicklung. Die Möglichkeit, die Miete unter den Voraussetzungen des § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen, ist – vorübergehend – ausgeschlossen. Der Mietpreisstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln begrenzt damit die Renditeerwartungen von Vermietern. Dass die zeitweise Unmöglichkeit von Mieterhöhungen die Refinanzierbarkeit von Investitions- und Unterhaltskosten von Vermietern gefährden würde, ist angesichts des starken Anstiegs der Vergleichsmieten in der Vergangenheit nicht ohne Weiteres ersichtlich. Liegt die Bestandsmiete auf dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete oder überschreitet sie

diese, ist der Eigentümer von der Regelung zunächst gar nicht und in der Folgezeit nur durch das aufgrund der Regelung erwartbare Abflachen des Anstiegs der ortsüblichen Vergleichsmiete betroffen. Vermieter, die bisher eine Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gefordert haben, können diese zwar nicht mehr erzielen, sind aber ebenfalls nur in der Realisierung von Möglichkeiten in der Zukunft betroffen. Die Erwartung, zukünftig steigende Mieten und eine höchstmögliche Rendite des eingesetzten Kapitals realisieren zu können, ist nicht vom Eigentumsgrundrecht geschützt (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 u.a. –, juris Rn. 76 m.w.N.). Dass der Mietenstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln auf Dauer zu Verlusten für die Vermieter oder zu Substanzgefährdungen von Mietwohnungen führen würden, ist nicht ersichtlich. Unter Berücksichtigung der begrenzten Geltungsdauer des Mietensstopps gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln ist eine Beeinträchtigung der Substanz des Eigentums regelmäßig nicht zu befürchten, auch wenn Einbußen durch den allgemeinen Preisanstieg erst ab dem 1. Februar 2022 und nur im Rahmen von § 3 Abs. 4 MietenWoG, also bis zu den Höchstgrenzen des § 6 MietenWoG Bln durch Mieterhöhungen abgefedert werden können. Schließlich enthält § 8 MietenWoG eine Härtefallregelung, nach der höhere Mieten zur Vermeidung unbilliger Härten, insbesondere zur Vermeidung von dauerhaften Verlusten oder zur Substanzgefährdungen, genehmigt werden können.

Die Voraussetzungen von § 2 Abs. 2 MietenWoG Bln liegen vor. Der Antragsgegner hatte Anlass, dem Mietenstopp gemäß § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln Geltung zu verschaffen. Die Antragstellerin ist als Vermieterin die richtige Adressatin der Verfügung. Sie hat bereits gegen das Verbot gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG verstoßen. Der Verstoß liegt allerdings nicht darin, dass sie am 24. Januar 2020 von ihrem Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangt hat. Zu diesem Zeitpunkt war das MietenWoG noch nicht in Kraft und war daher nicht zu beachten. Die Antragstellerin hat jedoch an ihrem Zustimmungsverlangen zu einer ab dem 1. April 2020 erhöhten Miete festgehalten und nach dem Inkrafttreten des Gesetzes – ohne über eine Genehmigung nach § 8 MietenWoG zu verfügen – Zustimmungsklage gegen ihren Mieter erhoben. Zu dem Zeitpunkt, an dem die erhöhte Miete in Kraft treten sollte, der 1. April 2020, war der Mietenstopp gemäß § 3 Abs 1 Satz 1 MietenWoG in Kraft. Die Untersagungsverfügung war auch geboten, nachdem die Antragstellerin entgegen § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln nicht von ihrem Mieterhöhungsverlangen Abstand genommen hat. Die Untersagungsverfügung ist nicht deswegen entbehrlich, weil die Antragstellerin mit Erhebung der Zustimmungsklage gemäß § 558 Abs. 2 BGB gegen ihren Mieter bereits eine gerichtliche Klärung der Rechtmäßigkeit ihres

Erhöhungsverlangens in die Wege geleitet hat, in deren Rahmen der Mietenstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG zu berücksichtigen ist. Das behördliche, mit Zwangsmitteln durchsetzbare Verbot im Einzelfall ist zur Sicherstellung der Beachtung des Mietenstopps gemäß § 3 Abs. 1 MietenWoG effektiver. Anders als die Durchsetzung von Verbotsgesetzen i.S.v. § 134 BGB im zivilgerichtlichen Verfahren ist sie nämlich nicht dem Willen und prozessualen Verhalten der Vertragsparteien unterworfen bzw. von der Bereitschaft zur Rechtsverteidigung des Mieters und dessen Informiertheit abhängig.

Eine Verletzung des Justizgewährungsanspruch der Antragstellerin, der für bürgerlich-rechtliche Streitigkeiten aus dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) in Verbindung mit den Grundrechten abzuleiten ist (BVerfG, Beschluss 30. April 2003 – 1 PBvU 1/02 – BVerfG 107, 395 <401>, juris Rn. 16), im Sinne eines Anspruchs auf eine gerichtliche Klärung des Mieterhöhungsverlangens durch das Zivilgericht, ist damit nicht verbunden. Die Möglichkeiten der zivilrechtlichen Mieterhöhung und die zivilgerichtliche Durchsetzbarkeit von Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 Abs. 2 BGB werden – wie gezeigt – durch den öffentlich-rechtlichen Mietenstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG überlagert. Die streitgegenständliche Verfügung, mit der der Antragstellerin untersagt wird, das Mieterhöhungsverlangen weiterzuverfolgen, wirkt aber allenfalls mittelbar auf die anhängige Mieterhöhungsklage. Das Bezirksamt hat mit der Untersagungsverfügung auch nicht den privatrechtlichen Streit zwischen der Antragstellerin und ihrem Mieter entschieden, sondern dem Mietenstopp gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG im Rahmen seiner Befugnis Geltung verschafft. Im Falle der Nichtbeachtung der Untersagungsverfügung kommt nur deren Vollstreckung in Betracht. Die Antragstellerin bleibt auch insofern nicht rechtsschutzlos. Gegen die Untersagungsverfügung und die Androhung von Zwangsmitteln steht ihr der Verwaltungsrechtsweg offen.

Schließlich ist die Untersagungsverfügung auch im engeren Sinne verhältnismäßig, d.h. zumutbar. Die Untersagungsverfügung verfolgt als Konkretisierung des gesetzlichen Verbots gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln im Einzelfall einen legitimen Zweck. Sie ist auch geeignet, denn sie fördert die Beachtung des Mieterhöhungsverbots im konkreten Einzelfall. Die an die Antragstellerin als Vermieterin gerichtete Untersagungsverfügung ist auch erforderlich. Die Erforderlichkeit einer Maßnahme ist dann zu bejahen, wenn ein mildereres, gleich effektives Mittel nicht gegeben ist. Das ist nicht der Fall. Der bloße Hinweis auf das gesetzliche Verbot gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG, wie er in der Anhörung erfolgt ist, hat sich als nicht effektiv erwiesen, um die Antragstellerin zur Beachtung des Mietenstopps gemäß § 3 Abs. 1

Satz 1 MietenWoG Bln anzuhalten. Schließlich ist die Untersagungsverfügung auch mit keinen unzumutbaren Folgen für die Antragstellerin verbunden.

b) Auch hinsichtlich des angedrohten Zwangsgeldes überwiegt das öffentliche Vollzugsinteresse das Aussetzungsinteresse der Antragstellerin. Gegen die auf §§ 6 Abs. 1, 9 Abs. 1 Buchst. b, 11 und 13 VwVG i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 1 VwVfG Bln gestützte Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 2.500,- Euro bestehen nach der im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes nur möglichen und allein gebotenen summarischen Prüfung keine rechtlichen Bedenken. Die Höhe des angedrohten Zwangsgeldes erscheint auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Bedeutung des Mieterhöhungsverlangens der Antragstellerin als angemessen, aber auch ausreichend, um sie zur Beachtung der Untersagungsverfügung anzuhalten.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Festsetzung des Verfahrenswertes beruht auf §§ 39 ff., 52 f. Gerichtskostengesetz (GKG). Der Wert bemisst sich nach dem angedrohten Zwangsgeld, weil dieses den einjährigen Erhöhungsbetrag der Miete (§ 41 Abs. 1 GKG) übersteigt (vgl. Nr. 1.7.2 Satz 2 des Streitwertkataloges für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013, NVwZ-Beilage 2013, 57) . Für das Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes ist dieser Betrag zu halbieren (vgl. Nr. 1.5 Streitwertkatalog).

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Sachentscheidung ist die Beschwerde an das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zulässig.

Die Beschwerde ist bei dem Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstraße 7, 10557 Berlin, schriftlich oder in elektronischer Form gemäß § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) einzulegen. Die Frist für die Einlegung der Beschwerde endet zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Beschlusses schriftlich oder in elektronischer Form zu begründen. Die Begründung ist, sofern sie nicht bereits mit der Beschwerde vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Hardenbergstraße 31, 10623 Berlin, einzureichen. Sie muss einen bestimmten Antrag enthalten, die Gründe darlegen, aus denen die Entscheidung abzuändern oder aufzuheben ist und sich mit der angefochtenen Entscheidung auseinandersetzen.

Vor dem Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte und Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Darüber hinaus können auch die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen auftreten. Ein als Bevollmächtigter zugelassener Beteiligter kann sich selbst vertreten. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt vertreten lassen; das Beschäftigungsverhältnis kann auch zu einer anderen Behörde, juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem der genannten Zusammenschlüsse bestehen. Richter dürfen nicht vor dem Gericht, ehrenamtliche Richter nicht vor einem Spruchkörper auftreten, dem sie angehören.

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 Euro übersteigt. Die Beschwerde ist bei dem Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstraße 7, 10557 Berlin, schriftlich oder in elektronischer Form oder zu Protokoll der Geschäftsstelle einzulegen. Sie ist innerhalb von sechs Monaten einzulegen, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat. Der Vertretung durch einen Prozessbevollmächtigten bedarf es nicht.

Samel

Schlimm

Engel