

**In dem Verfahren
über
die Verfassungsbeschwerde**

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

- Bevollmächtigte: ... -

gegen Artikel 1 § 3, § 4 in Verbindung mit §§ 6 und 7, § 5 sowie § 11 Absatz 1 Nummer 2 bis 5 und Absatz 2 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung des Landes Berlin vom 11. Februar 2020

hier: Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung der Beschwerdeführerin zu 2)

hat die 3. Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts durch

die Richterinnen Baer,

Ott,

und den Richter Radtke

gemäß § 32 Abs. 1 in Verbindung mit § 93d Abs. 2 BVerfGG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1993 (BGBl I S. 1473)

am 28. Oktober 2020 einstimmig beschlossen:

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung wird abgelehnt.

Gründe:

I.

Die Beschwerdeführerin zu 2) begehrt mit ihrem Eilantrag, das zum 22. November 2020 vorgesehene Inkrafttreten des § 5 Abs. 1 und Abs. 2 des Gesetzes zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (im Folgenden: MietenWoG Bln) vorläufig auszusetzen. 1

1. Gemäß Art. 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl <BE> S. 50-52) trat als dessen Art. 1 das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – mit Ausnahme seines § 5 – am Tag nach seiner Verkündung, mithin am 23. Februar 2020 in Kraft. § 5 MietenWoG Bln tritt gemäß Art. 4 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung erst neun Monate nach Verkündung des Gesetzes, mithin am 22. November 2020 in Kraft. 3

Als Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB verbietet das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin insbesondere höhere Mieten als die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete (§ 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln). Das gilt sowohl für Bestandsmietverhältnisse als auch im Fall der Wiedervermietung des Wohnraums. Unbeschadet der Regelungen des § 3 MietenWoG Bln ist bei einer Neuvermietung von Wohnraum nach § 4 MietenWoG Bln eine Miete verboten, die die Mietobergrenzen nach §§ 6 und 7 MietenWoG Bln übersteigt. Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 und 2 MietenWoG Bln ist darüber hinaus in allen Mietverhältnissen eine Miete verboten, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage bestimmte Mietobergrenze aus den § 6 oder § 7 Abs. 1 MietenWoG Bln um mehr als 20 % überschreitet und nicht nach § 8 MietenWoG Bln als Härtefall genehmigt ist. Ein solcher liegt insbesondere vor, wenn Vermietende auf die Mieteinnahmen zur Erhaltung ihrer Lebensgrundlage angewiesen sind (vgl. § 2 Abs. 3 der Verordnung zur Regelung der für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien nach dem Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, Härtefallverordnung - HärteVO, vom 5. Juni 2020, GVBl <BE> S. 522). Zur Berücksichtigung der Wohnlage sind bei einfachen Wohnlagen 0,28 Euro, bei mittleren Wohnlagen 0,09 Euro von der Obergrenze abzuziehen und bei guten Wohnlagen 0,74 Euro auf die Mietobergrenze aufzuschlagen (§ 5 Abs. 1 Satz 3 und 4 MietenWoG Bln). Nach § 5 Abs. 2 MietenWoG Bln überwacht die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung die Einhaltung des Verbots nach Absatz 1 und kann von Amts wegen alle Maßnahmen zu seiner Durchsetzung treffen. Nach § 5 Abs. 3 MietenWoG Bln ist sie ermächtigt, die Wohnlagezuordnung durch Rechtsverordnung festzusetzen.

2. Die Beschwerdeführerin zu 2) ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Sie ist Eigentümerin und Vermieterin von 24 Wohnungen in einem in 2009 erworbenen darlehensfinanzierten Haus in Berlin, das insbesondere auch der Altersvorsorge der beiden Gesellschafter dienen soll. 14 Wohnungen wurden anlässlich von Mieterwechseln durch Einbau neuer Fußböden, Sanitäreinrichtungen und Einbauküchen 4

zwischen saniert. Die Mieten der neuvermieteten Wohnungen liegen zwischen 7,45 und 15 Euro je Quadratmeter und Monat. Dagegen beträgt die gemäß § 5 Abs. 1 MietenWoG Bln zulässige Miethöhe nach eigenen Berechnungen der Beschwerdeführerin lediglich 8,80 Euro je Quadratmeter und Monat. Mit Inkrafttreten des § 5 MietenWoG Bln muss sie daher jedenfalls für 13 Wohnungen die Miete absenken.

3. Gegen die §§ 3 bis 7 sowie gegen § 11 Abs. 1 Nr. 2 bis 5, Abs. 2 MietenWoG Bln haben die Beschwerdeführenden zu 1) - 6) Verfassungsbeschwerde erhoben. Sie rügen eine Verletzung ihrer Grundrechte insbesondere aus Art. 14 Abs. 1 GG. Es fehle schon ein formell verfassungsgemäßes Gesetz, da dem Land Berlin nicht die Gesetzgebungskompetenz zustehe. Im Übrigen entspricht ihr Vortrag im Wesentlichen der Begründung ihres vorangegangenen Antrags auf Erlass einer einstweiligen Anordnung, mit dem sie die vorläufige Außerkraftsetzung des § 11 Abs. 1 Nr. 2 bis 5, Abs. 2 MietenWoG Bln begehrt hatten (näher dazu BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 10. März 2020 - 1 BvQ 15/20 -, Rn. 12 f.).

Mit ihrem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung begehrt die Beschwerdeführerin zu 2), das Inkrafttreten des § 5 Abs. 1 und 2 MietenWoG Bln vorläufig auszusetzen. Ihre Verfassungsbeschwerde sei weder von vornherein unzulässig noch offensichtlich unbegründet. Die daher gebotene Folgenabwägung falle trotz des anzulegenden strengen Maßstabs zu ihren Gunsten aus. Die Nachteile, die sich aus einer vorläufigen Außerkraftsetzung des § 5 Abs. 1 und 2 MietenWoG Bln und später festgestellter Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes ergäben, seien überschaubar. Entscheide das Bundesverfassungsgericht in der Hauptsache im zweiten Quartal 2021, würde sich das Inkrafttreten der Norm lediglich um einige Monate verschieben. Die Ziele des Gesetzgebers und die Wirksamkeit des Gesetzes würden dadurch nicht nennenswert beeinträchtigt. Ein finanzieller Nachteil für die Mieter entstehe ebenfalls nicht. Erginge dagegen die einstweilige Anordnung nicht, erweise sich § 5 MietenWoG Bln aber als verfassungswidrig, entstünden ihr, der Immobilienwirtschaft und den Berliner Mietern erhebliche Nachteile. Der Beschwerdeführerin würden Mietansprüche in Höhe von monatlich 2.017,42 Euro durch staatlichen Eingriff entzogen; das seien etwa 15 % ihrer monatlichen Gesamtnettomieteinnahmen. Der Eingriff käme in seiner Schwere einer (Teil-)Enteignung gleich und stelle einen schweren Nachteil dar. Die Umsetzung von § 5 MietenWoG Bln verursache zudem einen immensen Verwaltungs-, Buchhaltungs- und Kostenaufwand, der sich bei Verfassungswidrigkeit der Norm verdoppele. Zudem sei eine Berechnung der Absenkung ohne Kenntnis der Wohnlage des Objekts nicht rechtssicher möglich, da eine Festlegung der Wohnlagen durch Rechtsverordnung nach § 5 Abs. 3 MietenWoG Bln nicht vor dem 23. November 2020 erfolgen könne. Schließlich werde auch der nur fahrlässige Verstoß gegen § 5 MietenWoG Bln nebst Auskunftspflichten nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 bis 5 MietenWoG Bln als Ordnungswidrigkeit geahndet. Es sei auch unrealistisch anzunehmen, dass alle Mieter so vernünftig seien, für den Fall Rücklagen zu bilden, dass sich das Gesetz später als verfassungswidrig erweise. Es bestehe daher das Risiko, dass Mieter auf einmal hohe und gegebenenfalls kündigungsrelevante Rückstände

hätten. Für Mieter, die auf Zahlungen des Jobcenters angewiesen seien, bestünde zudem das Risiko, dass die Heraufsetzung der Miete nicht rechtzeitig erfolge.

4. Der Senat von Berlin und das Abgeordnetenhaus von Berlin sind der Auffassung, der Antrag der Beschwerdeführerin zu 2) sei unzulässig, jedenfalls aber unbegründet. Die Beschwerdeführerin habe schon nicht dargelegt, dass ihr selbst ein endgültiger, nicht zu kompensierender Schaden entstehe. Jedenfalls aber seien die zu erwartenden Belastungen weder für die Beschwerdeführerin zu 2) noch für eine relevant hohe Zahl von Vermietenden unzumutbar. Die Schäden für die Vermietenden im Fall der Verfassungswidrigkeit der Norm seien insbesondere nicht irreversibel, da zu wenig gezahlte Mieten nachgefordert werden könnten.

7

II.

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung bleibt ohne Erfolg.

8

1. Nach § 32 Abs. 1 BVerfGG kann das Bundesverfassungsgericht im Streitfall einen Zustand durch einstweilige Anordnung vorläufig regeln, wenn dies zur Abwehr schwerer Nachteile, zur Verhinderung drohender Gewalt oder aus einem anderen wichtigen Grund zum gemeinen Wohl dringend geboten ist.

9

a) Bei der Prüfung, ob die Voraussetzungen des § 32 Abs. 1 BVerfGG gegeben sind, ist wegen der weittragenden Folgen einer verfassungsgerichtlichen einstweiligen Anordnung regelmäßig ein strenger Maßstab anzulegen (vgl. BVerfGE 55, 1 <3>; 82, 310 <312>; 94, 166 <216 f.>; 104, 23 <27>; 106, 51 <58>). Dabei müssen die Gründe, welche für die Verfassungswidrigkeit der angegriffenen Maßnahme sprechen, außer Betracht bleiben, es sei denn, die Verfassungsbeschwerde erweise sich als von vornherein unzulässig oder offensichtlich unbegründet (vgl. BVerfGE 121, 1 <15>; 122, 342 <355>; 131, 47 <55>; stRspr). Das Bundesverfassungsgericht hat lediglich die Nachteile abzuwägen, die eintreten, wenn eine einstweilige Anordnung nicht erginge, die Verfassungsbeschwerde aber in der Hauptsache Erfolg hätte, gegenüber den Nachteilen, die entstünden, wenn die begehrte einstweilige Anordnung erlassen würde, der Verfassungsbeschwerde aber der Erfolg zu versagen wäre (vgl. BVerfGE 122, 342 <361>; 131, 47 <55>; stRspr).

10

b) Wird die Aussetzung des Vollzugs eines Gesetzes begehrt, ist bei der Folgenabwägung ein besonders strenger Maßstab anzulegen (vgl. BVerfGE 121, 1 <17 f.>; 122, 342 <361>; stRspr). Das Bundesverfassungsgericht darf von seiner Befugnis, den Vollzug eines in Kraft getretenen Gesetzes auszusetzen, nur mit größter Zurückhaltung Gebrauch machen, da der Erlass einer solchen einstweiligen Anordnung stets ein erheblicher Eingriff in die Gestaltungsfreiheit des Gesetzgebers ist (vgl. BVerfGE 64, 67 <69>; 117, 126 <135>; 121, 1 <17>). Müssen die für eine vorläufige Regelung sprechenden Gründe schon im Regelfall so schwer wiegen, dass sie den Erlass einer einstweiligen Anordnung unabdingbar machen, so müssen sie im Fall der begehrten Außervollzugsetzung eines Gesetzes darüber hinaus besonderes Gewicht haben (vgl. BVerfGE 104, 23 <27 f.>; 117, 126 <135>; 122, 342 <361 f.>;

11

stRspr). Insoweit ist von entscheidender Bedeutung, ob die Nachteile irreversibel oder nur sehr erschwert revidierbar (vgl. BVerfGE 91, 70 <76 f.>; 118, 111 <123>) oder in der Zeit zwischen dem Inkrafttreten eines Gesetzes und der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts in der Hauptsache sehr schwerwiegend sind (vgl. BVerfGE 108, 45 <50>; 131, 47 <61 ff.>; BVerfG, Beschluss der 2. Kammer des Ersten Senats vom 13. Mai 2015 - 1 BvQ 9/15 -, Rn. 20).

c) Dieser äußerst strenge Maßstab verlangt nicht nur eine besondere Schwere der Nachteile, die entstehen, wenn die einstweilige Anordnung nicht ergeht, sondern stellt auch sehr hohe Anforderungen an die Darlegung, dass solche Nachteile zu gewärtigen sind (vgl. BVerfG, Beschluss der 2. Kammer des Ersten Senats vom 13. Mai 2015 - 1 BvQ 9/15 -, Rn. 20 m.w.N.). Insoweit bedarf es in tatsächlicher Hinsicht zumindest im Sinne einer Plausibilitätskontrolle nachvollziehbarer individualisierter und konkreter Darlegungen (vgl. BVerfGE 106, 351 <357>; BVerfGK 7, 188 <192>).

12

d) Wird die Aussetzung eines Gesetzes begehrt, sind darüber hinaus die Auswirkungen auf alle von dem Gesetz Betroffenen zu berücksichtigen, nicht nur die Folgen, die sich für den Beschwerdeführer ergeben (vgl. BVerfGE 112, 284 <292>; 122, 234 <362>). Dies gilt allerdings nur dann, wenn ein Beschwerdeführer zumindest auch einen eigenen schweren Nachteil hinreichend substantiiert vorträgt. Nur in diesem Fall können im Rahmen der Folgenabwägung auch die Nachteile für Dritte berücksichtigt werden (vgl. BVerfGE 112, 284 <292>; 121, 1 <17 f.>), denn sonst könnte sich der Beschwerdeführer im Verfahren über die einstweilige Anordnung zum Sachwalter fremder Rechte und Interessen machen (vgl. BVerfG, Beschluss der 2. Kammer des Ersten Senats vom 5. Juli 2013 - 1 BvR 1014/13 -, Rn. 3).

13

2. Diesen hohen Anforderungen an die Darlegung der Voraussetzungen einer auf die Außervollzugsetzung eines Gesetzes gerichteten einstweiligen Anordnung wird die Beschwerdeführerin zu 2) nicht gerecht.

14

a) Die Verfassungsbeschwerde ist zwar weder von vornherein unzulässig (vgl. auch BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 10. März 2020 - 1 BvQ 15/20 -, Rn. 18) noch offensichtlich unbegründet. Die Frage, ob dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz für die angegriffenen Regelungen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin zusteht, muss jedenfalls als offen bezeichnet werden und bedarf einer näheren Prüfung im Verfahren der Verfassungsbeschwerde.

15

b) Daher wäre auf der Grundlage einer Folgenabwägung zu entscheiden. Insoweit zeigt die Begründung des Antrags auf Erlass einer einstweiligen Anordnung jedoch keine Umstände auf, die von dem insoweit erforderlichen hohen Gewicht sind. Ungeachtet der Frage nach der Schwere der nachteiligen Folgen, die im Fall des Erlasses einer einstweiligen Anordnung für die Allgemeinheit eintreten würden, ist der Beschwerdeführerin zu 2) nicht gelungen, einen unter den gegebenen Umständen hinreichend schwerwiegenden Nachteil für den Fall der Ablehnung der einstweiligen Anordnung darzulegen. Das gilt sowohl im Hinblick auf ihre eigene Situation als auch

16

für die Gesamtheit oder eine erhebliche Zahl der Vermieter.

Tritt das Gesetz zum 22. November 2020 in Kraft, so zwingt dies allerdings die Beschwerdeführerin zu 2) sowie alle Vermieter Berlins in vergleichbarer Lage dazu, ihre zunächst wirksam vereinbarten Mieten in bestehenden Mietverhältnissen auf das nach § 5 Abs. 1 Satz 2 MietenWoG Bln zulässige Maß abzusenken. Es ist jedoch nach den Darlegungen der Beschwerdeführerin zu 2) nicht erkennbar, dass daraus hinreichend schwere Nachteile von besonderem Gewicht folgen. 17

aa) Der Beschwerdeführerin zu 2) werden mit Inkrafttreten des § 5 Abs. 1 MietenWoG Bln monatliche Mieteinnahmen in Höhe von 2.017,42 Euro und damit in Höhe von etwa 15 % ihrer monatlichen Gesamtnettomieteinnahmen entzogen. Wirtschaftliche Nachteile, die Einzelnen durch den Vollzug eines Gesetzes entstehen, sind aber im Allgemeinen nicht geeignet, die Aussetzung der Anwendung von Normen zu begründen (vgl. BVerfGE 6, 1 <6>; 7, 175 <179, 182 f.>; 14, 153; BVerfGK 7, 188 <191 f.>). Tatsächliche Auswirkungen wirtschaftlicher Art können regelmäßig nicht als von ganz besonderem Gewicht bewertet werden, wenn sie nicht existenzbedrohende Ausmaße annehmen (vgl. BVerfGE 3, 34 <39>; 7, 175 <179>; 14, 153; 20, 363). Das hat die Beschwerdeführerin weder ausreichend dargelegt noch ist dies sonst ersichtlich. Insoweit ist auch der durch die Anwendung des § 5 Abs. 1 MietenWoG Bln bedingte Verwaltungs- und Kostenaufwand nicht geeignet, einen schwerwiegenden Nachteil zu begründen. 18

Die Beschwerdeführerin zu 2) erwartet grundsätzlich auch keine irreversiblen Schäden für den Fall, dass sich die Norm nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts in der Hauptsache als verfassungswidrig erweist. Sie kann die mit ihren Mietern vertraglich vereinbarten Beträge rückwirkend verlangen. Zwar besteht insoweit die nicht von der Hand zu weisende Gefahr, dass einzelne Mieter die erst nachträglich geschuldete Miete nicht mehr zahlen können, weil sie keine Rücklagen dafür gebildet haben. Anhaltspunkte dafür, dass dies konkret zu besorgen ist und insbesondere in dem Zeitraum bis zu einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über die Verfassungsbeschwerde eine derartige Größe erreichen könnte, dass ein irreversibler schwerwiegender Nachteil für die Beschwerdeführerin zu 2) einträte, zeigt diese jedoch nicht in der gebotenen nachvollziehbaren individualisierten und konkreten Weise auf. 19

Auch soweit die Beschwerdeführerin zu 2) auf Schwierigkeiten mit der Neuberechnung der nach § 5 Abs. 1 Satz 2 MietenWoG Bln zulässigen Miete hinweist, kann dies keinen Nachteil des hier erforderlichen besonders schweren Gewichts begründen. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den für den Anwendungsbereich des Gesetzes und den für die Berechnung der zulässigen Miethöhe maßgeblichen Umständen weitgehend um solche handelt, die schon bislang für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 BGB in den örtlichen Mietspiegeln herangezogen werden und zu denen es reichhaltige Rechtsprechung der Fachgerichte gibt (vgl. auch BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 10. März 20

2020 - 1 BvQ 15/20 -, Rn. 25). Die Berechnung der zulässigen Miete wirft daher regelmäßig keine besonderen Schwierigkeiten auf. Sie ist auch der Beschwerdeführerin zu 2) – wie ihre Berechnungen zeigen – ohne Weiteres gelungen.

Dem steht nicht entgegen, dass die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung die Rechtsverordnung zur Wohnlagezuordnung nach § 5 Abs. 3 MietenWoG Bln noch nicht erlassen hat. Die Berechnung der zulässigen Miethöhe ist gleichwohl hinreichend rechtssicher möglich. Gemäß Nr. 5.2 der Ausführungsvorschriften zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (AV-MietenWoG Bln) vom 2. April 2020 ist die Wohnlage anhand des Adressverzeichnisses zum Mietspiegel 2019 zu bestimmen. Zudem ist beabsichtigt, auch der frühestens zum 22. November 2020 zu erlassenden Rechtsverordnung diese Wohnlagezuordnung zu Grunde zu legen (vgl. <https://mietendeckel.berlin.de/faq/> - Frage/Antwort Nr. 9). Zu berücksichtigen ist auch, dass sich die Beschwerdeführerin bald neun Monate auf die Umsetzung des § 5 MietenWoG Bln hat einstellen können. Da sie ihren Mietern schon bis zum 22. April 2020 gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 MietenWoG Bln unaufgefordert Auskunft über die „zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände“ erteilen musste, dürften bereits wesentliche Vorarbeiten für die nunmehrige Umsetzung der Absenkung der Bestandsmieten erfolgt sein.

21

Schließlich begründet auch der Umstand, dass selbst ein fahrlässiger Verstoß gegen das in § 5 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln statuierte Verbot mit einem Bußgeld nach § 11 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 MietenWoG Bln geahndet werden kann, keinen schweren Nachteil von dem hier erforderlichen besonderen Gewicht. Die Gefahr einer auch nur fahrlässigen Fehleinschätzung bei der Berechnung der zulässigen Miete dürfte nicht sehr hoch sein, da die Berechnung regelmäßig ohne besondere Schwierigkeiten möglich sein dürfte. Ungeachtet dessen unterliegt die Ahndung einer Ordnungswidrigkeit nach § 47 Abs. 1 Satz 1 OWiG dem Opportunitätsprinzip (vgl. dazu näher BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 10. März 2020 - 1 BvQ 15/20 -, Rn. 26).

22

bb) Da die Beschwerdeführerin zu 2) keine eigenen schweren Nachteile von dem hier erforderlichen besonderen Gewicht dargelegt hat, können im Rahmen der Entscheidung über ihren Antrag mögliche Nachteile für die Gesamtheit der Vermieter oder auch für Dritte nicht berücksichtigt werden. Ungeachtet dessen werden jedenfalls für die Gesamtheit oder eine erhebliche Zahl der Vermieter Berlins keine solchen Nachteile aufgezeigt. Ausweislich der Begründung des Gesetzentwurfs dürften zwar etwa 340.000 Mietverhältnisse, in denen die Miete im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 MietenWoG Bln überhöht ist, betroffen sein (vgl. Abgeordnetenhaus Drucks 18/2347, S. 46). Dass eine erhebliche Zahl der Vermieter durch die Anwendung des § 5 Abs. 1 MietenWoG Bln über eine Minderung ihrer Mieteinnahmen hinaus jedoch dauerhafte erhebliche Verluste oder eine Substanzgefährdung des Mietobjekts zu befürchten hätte, ist nicht ersichtlich. Selbst wenn dies im Einzelfall zu besorgen wäre, haben Vermietende die Möglichkeit, einen Härtefallantrag nach § 8 MietenWoG Bln auf Genehmigung einer höheren Miete zu stellen. Dies gilt auch für solche Vermieterinnen

23

und Vermieter, die auf die Mieteinnahmen zur Erhaltung ihrer Lebensgrundlage angewiesen sind (vgl. § 2 Abs. 3 HärteVO).

Diese Entscheidung ist unanfechtbar.

24

Baer

Ott

Radtke

**Bundesverfassungsgericht, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom
28. Oktober 2020 - 1 BvR 972/20**

Zitiervorschlag BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 28. Oktober 2020 - 1 BvR 972/20 - Rn. (1 - 24), http://www.bverfg.de/e/rk20201028_1bvr097220.html

ECLI ECLI:DE:BVerfG:2020:rk20201028.1bvr097220