

Anlage B5

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Amt für Bürgerdienste - Wohnungsamt



Bezirksamt Pankow von Berlin
13062 Berlin PF 730113

mit Empfangsbekanntnis

vertr. d. RA

10629 Berlin

Datum 18.05.2020
Dienstgebäude Rathaus Pankow
Straße Neue Schönholzer Str. 33 - 35
PLZ Ort 13187 Berlin
Telefon (030) 90295 2601
Telefax (030) 90295 2602
Geschäftszeichen BD Wohn C/03/M/MB/
Bei Rückfragen bitte angeben

Untersagung

iz. 13127 Berlin VH EG li.

Sehr geehrte Herren

Ihnen wird hiermit unter Androhung eines Zwangsgeldes von 1.000 EUR untersagt, Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete für o.g. Wohnraum über die nach MietenwoG Bln für die Zeit seit 1.3.2020 hinaus zulässige Miethöhe zu verlangen.

Sachverhalt

Stichtagsmiete 18.6.2019 monatl.

§ 3 Abs. 1, 5 MietenwoG Bln

lt. Mieterhöhungsschreiben vom 5.12.2019

verlangter Mietpreis monatl.

lt. wiederholtem Zustimmungsverlangen vom 5.3.2020

Überschreitung der nach MietenwoG Bln zulässigen Miethöhe

581,90 EUR

596,85 EUR

14,95 EUR

Ihr Mieterhöhungsverlangen verstößt gegen das Preiserhöhungsverbot des § 3 Abs. 1 MietenwoG Bln.

Dabei wird nicht verkannt, dass Sie Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete, Zahlung entsprechend erhöhter Miete aber erst im Falle erhoffter Aufhebung des Gesetzes fordern wollen. Das allein ändert nichts daran, dass jegliches auf Überschreitung der nach MietenwoG Bln zulässigen Miethöhe gerichtete Tun seit 23.2.2020 im Land Berlin verboten ist und preisbehördlich untersagt werden kann. Siehe auch Art. 1 MietenwoG Bln Überschrift Zweiter Abschnitt, wo es unmissverständlich „und Preiserhöhungsverbot“ heißt.

§ 3 Abs. 1 MietenwoG Bln formuliert richtiger Auffassung nach ein umfassendes, in zeiträumlicher Hinsicht endgültiges, nicht lediglich vorläufiges oder vorübergehendes gesetzliches Verbot, welches außer der Forderung und Entgegennahme auch die Vereinbarung einer nach MietenwoG Bln unzulässigen Miete, insbesondere das ausdrückliche Festhalten am dahingehenden Erhöhungsverlangen umfasst (AG Pankow Weißensee 4 C 342/19 Urt. v. 2.3.2020 GE 2020, 474 Ls. der Redaktion; AG Mitte 25 C 5054/19 Urt. v. 24.3.2020; 123 C 5146/19 Urt. v. 6.5.2020; LG Berlin 67 S 274/19 Beschl.

Sprechzeiten:
Nur in den Bürgerämtern Pankow,
Prenzl. Berg, Weißensee, Karow/Buch
zu den bekannten Sprechzeiten!
Fahrverbindungen:

S-Bahn: Pankow, Wollankstr.

Tram: M1 Bus: 155, 250, 255, M27

E-Mail:

post.wohnungsamt@ba-pankow.berlin.de*

*Elektronische Zugangsöffnung

Zahlungen bitte bargeldlos an Bezirkskasse Pankow:

Geldinstitut:

DB Privat- und Firmenkundenbank

(Deutsch)

Landesbank Berlin - Berliner Sparkasse

PostBank Ndl der DB Privat- und Firmenkun

Internet:

http://www.berlin.de/ba-pankow/

IBAN:

DE24 1007 0848 0513 1844 00

DE06 1006 0000 4183 6100 01

DE20 1001 0010 0246 1761 04

BIC:

DEUTDE33

BELADEBEXX

PBNKDEFFXX

v. 12.3.2020 juris Rnrn. 19, 20, 21 mit Nachweis zur abweichenden Auffassung des AG Charlottenburg).

Der Aufforderung mit Anhörungsschreiben vom 14.4.2020, von dem Erhöhungsverlangen Abstand zu nehmen, wollen Sie nicht nachkommen, wodurch jetzt die preisbehördliche Untersagung des Verstoßes gerechtfertigt ist.

Die Durchsetzung des Verbots im Wege des Verwaltungszwanges ist entgegen ihrer Annahme weder mit Blick auf den Vorlagebeschluss LG Berlin 67 S 274/19 vom 12.3.2020, noch mit Rücksicht auf die Rechtsschutzgarantie des Art. 19 Abs. 4 GG unzulässig.

Aufgabe des Bezirksamtes ist es, geltende Gesetze zu vollziehen. Auf den Vorrang des Gesetzes, die Gesetzesbindung der Verwaltung, Art. 20 Abs. 3 GG wird verwiesen. Die Verwerfung einfachgesetzlicher Normen liegt außerhalb der Kompetenz des Bezirksamtes (Art. 100 GG, § 13 Nr. 11 BVerfGG, 47 VwGO und BGH III ZR 29/12 Urt. v. 25.10.2012 juris Rn. 19 mwN.). Ob das Land Berlin die entsprechende Gesetzgebungskompetenz besaß, kann vorerst offen bleiben (BVerfG 1 BvQ 15/20 Beschl. v. 10.3.2020 juris Rn. 19). Der Vorlagebeschluss des LG Berlin 67 S 274/19 vom 12.3.2020 selbst geht von voller Wirksamkeit des Gesetzes aus. Ein überwiegendes öffentliches Interesse am effektiven Vollzug auch mit Mitteln und im Wege des Verwaltungszwanges wird im Beschluss des BVerfG vom 10.3.2020 ausdrücklich bestätigt (BVerfG 1 BvQ 15/20 Beschl. v. 10.3.2020 juris Rn. 30).

Erforderlich ist die Untersagung geworden, weil Sie unumwunden einräumen, sich nicht an das verhängte Preiserhöhungsverbot halten zu wollen. Sie wollen erklärtermaßen eine höhere als die zum Stichtag 18.6.2019 geschuldete Miete im Wege des § 558 BGB vereinbart wissen, womit Sie bewusst das Risiko in Kauf nehmen, seit 23.2.2020 in Berlin behördlich oder zivilrechtlich auf Unterlassung in Anspruch genommen zu werden (vgl. nur BVerfG 1 BvQ 15/20 Beschl. v. 10.3.2020 juris Rn. 29).

Für die Dauer verfassungsgerichtlicher Überprüfung überwiegt nicht etwa ihr privates Interesse, unter Umständen eine Mieterhöhung zivilgerichtlich zugesprochen zu bekommen, sondern umgekehrt das öffentliche Interesse an effektiver Durchsetzung des Preiserhöhungsverbotes.

Das von Ihnen der Sache nach geltend gemachte Interesse an einer Aussetzung der Vollzugsmaßnahme lässt sich nicht gewissermaßen durch die Hintertür einführen. Die Wirksamkeit des Gesetzes, dessen Ziel es ist, angemessenen Wohnraum gerade auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und zugänglich zu machen (siehe BVerfG 1 BvQ 15/20 Beschl. v. 10.3.2020 juris Rn. 29 mit Verweis auf Abgh. Drucks. 18/2347 S. 17), wäre – Sanktion und Vollzugsmaßnahme einmal hinweggedacht – deutlich gemindert, weil andernfalls Mieterinnen und Mieter – und sei es nur aus Unwissenheit – vielfach Preisvereinbarungen über gesetzlich nicht zulässige Mieten abschließen dürften (BVerfG 1 BvQ 15/20 Beschl. v. 10.3.2020 juris Rn. 29).

Zu Rechtsschutz und Rechtsweg wird ebenfalls auf BVerfG 1 BvQ 15/20 Beschl. v. 10.3.2020 juris Rnrn. 18 u. 32 wie auch die umseitige Rechtsbefehlsbelehrung verwiesen, zur verfassungsrechtlichen Gleichwertigkeit der verschiedenen Rechtswege auf BVerfG 2 BvR 443/70 Beschl. v. 27.7.1971: Art. 19 Abs. 4 GG gewährleistet nicht einen bestimmten Rechtsweg. Vielmehr wird dem einzelnen Bürger durch dieses Grundrecht lediglich garantiert, dass ihn beeinträchtigende hoheitliche Maßnahmen in irgendeinem gerichtlichen Verfahren überprüft werden können.

Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist daher ohne Unterschrift gültig.

Im Auftrag
Ihr WOHNUNGSAMT

Bitte beachten Sie die Rechtsbehelfsbelehrung und weiteren Hinweise auf der Rückseite!

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist nach § 68 VwGO der Widerspruch zulässig. Er ist innerhalb von einem Monat nach Bekanntgabe gemäß § 10 Abs. 2 S. 2 MietenWOG Bln bei der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung zu erheben. Bitte richten Sie die Post an folgende Anschrift:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abt. IV
Württembergische Str. 6
10707 Berlin

Bei allen Eingaben ist zur Bearbeitung die Angabe des Geschäftszeichens unerlässlich.

Anlage 36

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Amt für Bürgerdienste - Wohnungsamt



Bezirksamt Pankow von Berlin
13062 Berlin PF 730113

mit Zustellungsurkunde

61350 Bad Homburg

Datum 26.05.2020
Dienstgebäude Rathaus Pankow
Straße Neue Schönholzer Str. 33 - 35
PLZ Ort 13187 Berlin
Telefon (030) 90295 2601
Telefax (030) 90295 2602
Geschäftszeichen BD wohn C/03/M/MB/
Bei Rückfragen bitte angeben

Untersagung

13088 Berlin [redacted] VH 2. OG mitte

Sehr geehrter Herr [redacted],

Ihnen wird hiermit unter Androhung eines Zwangsgeldes von 2.500 EUR untersagt, Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete für o.g. Wohnraum über die nach MietenWoG Bln für die Zeit seit 1.3.2020 hinaus zulässige Miethöhe zu verlangen.

Sachverhalt

Stichtagsmiete 18.6.2019 monatl.

§ 3 Abs. 1, 5 MietenWoG Bln

lt. Klageschrift vom 28.2.2020

aktuell verlangter Mietpreis monatl.

Überschreitung der nach MietenWoG Bln zulässigen Miethöhe

550,--	EUR
632,50	EUR
82,50	EUR

Ihr klagweise AG Pankow/Weißensee 2 C 68/20 geltend gemachtes Mieterhöhungsverlangen verstößt gegen das Preiserhöhungsverbot des § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln.

Dabei wird nicht verkannt, dass Sie aktuell nicht Zahlung erhöhter Miete, sondern Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete geltend machen. Das allein ändert nichts daran, dass jegliches auf Überschreitung der nach MietenWoG Bln zulässigen Miethöhe gerichtete Tun seit 23.2.2020 im Land Berlin verboten ist und preisbehördlich untersagt werden kann. Siehe auch Art. 1 MietenWoG Bln Überschrift Zweiter Abschnitt, wo es unmissverständlich „und Preiserhöhungsverbot“ heißt.

§ 3 Abs. 1 MietenWoG Bln formuliert richtiger Auffassung nach ein umfassendes, in zeiträumlicher Hinsicht endgültiges, nicht lediglich vorläufiges oder vorübergehendes gesetzliches Verbot, welches außer der Forderung und Entgegennahme auch die Vereinbarung einer nach MietenWoG Bln unzulässigen Miete, insbesondere das ausdrückliche Festhalten am dahingehenden Erhöhungsverlangen umfasst (AG Pankow Weißensee 4 C 342/19 Urt. v. 2.3.2020 GE 2020, 474 Ls. der Redaktion; AG Mitte 25 C 5054/19 Urt. v. 24.3.2020; 123 C 5146/19 Urt. v. 6.5.2020; LG Berlin 67 S 274/19 Beschl. v. 12.3.2020 juris Rnrrn. 19, 20, 21 mit Nachweis zur abweichenden Auffassung des AG Charlottenburg).

Ob das Land Berlin die entsprechende Gesetzgebungskompetenz besaß, kann vorerst offen bleiben (BVerfG 1 BvQ 15/20 Beschl. v. 10.3.2020 juris Rn. 19). Der Vorlagebeschluss des LG Berlin 67 S 274/19 vom 12.3.2020 selbst geht von voller Wirksamkeit des Gesetzes aus. Ein überwiegendes öffentliches Interesse am effektiven Vollzug auch mit Mitteln und im Wege des Verwaltungszwanges wird im Beschluss des BVerfG vom 10.3.2020 ausdrücklich bestätigt (BVerfG 1 BvQ 15/20 Beschl. v. 10.3.2020 juris Rn. 30).

Sprechzeiten:
Nur in den Bürgerämtern Pankow,
Prenzl. Berg, Weißensee, Karow/Buch
zu den bekannten Sprechzeiten!
Fahrverbindungen:

S-Bahn: Pankow, Woliantstr.

Tram: M1 Bus: 155, 250, 255, M27

E-Mail:
post.wohnungsamt@be-pankow.berlin.de

*Elektronische Zugangseröffnung
Zahlungen bitte bargeldlos an Bezirkskasse Pankow:
Geldinstitut:
DB Privat- und Firmenkundenbank
(Deutsch)
Landesbank Berlin - Berliner Sparkasse
Postbank Ndl der DB Privat- und Firmenku

Internet:
<http://www.berlin.de/be-pankow/>

IBAN:
DE24 1007 0848 0513 1644 00

DE06 1005 0000 4163 6100 01
DE20 1001 0010 0246 1761 04

BIC:
DEUTDE33110

BELADEBEXXX
PBKDEFFXXX

Erforderlich ist die Untersagung geworden, weil Sie durch die klagweise Geltendmachung des Erhöhungsverlangens deutlich machen, sich nicht an das verhängte Preiserhöhungsverbot halten zu wollen. Sie wollen erklärtermaßen eine höhere als die zum Stichtag 18.6.2019 geschuldete Miete im Wege des § 558 BGB vereinbart wissen, womit Sie bewusst das Risiko in Kauf nehmen, seit 23.2.2020 in Berlin behördlich oder zivilrechtlich auf Unterlassung in Anspruch genommen zu werden (vgl. nur BVerfG 1 BvQ 15/20 Beschl. v. 10.3.2020 juris Rn. 29).

Für die Dauer verfassungsgerichtlicher Überprüfung überwiegt nicht etwa ihr privates Interesse, unter Umständen eine Mieterhöhung zivilgerichtlich zugesprochen zu bekommen, sondern umgekehrt das öffentliche Interesse an effektiver Durchsetzung des Preiserhöhungsverbotes (dazu eingehend BVerfG 1 BvQ 15/20 Beschl. v. 10.3.2020 juris Rn. 29).

Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist daher ohne Unterschrift gültig.

Im Auftrag
Ihr WOHNUNGSAMT

nachrichtlich
AG Pankow/Weißensee


Bitte beachten Sie die Rechtsbehelfsbelehrung und weiteren Hinweise auf der Rückseite!

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist nach § 68 VwGO der Widerspruch zulässig. Er ist innerhalb von einem Monat nach Bekanntgabe gemäß § 10 Abs. 2 S. 2 MietenWOG Bln bei der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung zu erheben. Bitte richten Sie die Post an folgende Anschrift:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abt. IV
Württembergische Str. 6
10707 Berlin

Bei allen Eingaben ist zur Bearbeitung die Angabe des Geschäftszeichens unerlässlich.