

Der Immobilien-Hai (Kurzlösung)

© Heike Krieger (Freie Universität Berlin) und Markus Heintzen (Freie Universität Berlin)

Bearbeitung für Hauptstadtfälle: Dominik Steiger, Christian Janssen
Stand der Bearbeitung: Januar 2025

A. Zulässigkeit

Verfassungsbeschwerde, Art. 94 Abs. 1 Nr. 4 a GG, §§ 90 ff. BVerfGG

I. Beschwerdefähigkeit

1. Beteiligtenfähigkeit (Art. 94 Abs. 1 Nr. 4a GG, § 90 Abs. 1 BVerfGG: „jeder-mann“)

GmbH ist als deutsche juristische Person Grundrechtsträger und damit „jedermann“ i.S.d. Art. 94 Abs. 1 Nr. 4a GG, § 90 Abs. 1 BVerfGG, sofern wesensmäßige Anwendung der Grundrechte in Betracht kommt (Art. 19 Abs. 3 GG).

--> trifft auf das Eigentumsrecht (Art. 14 GG) zu

2. Prozessfähigkeit

Bei juristischen Personen durch deren Organe, hier nach § 35 GmbH-Gesetz der Geschäftsführer

II. Beschwerdegegenstand (Art. 94 Abs. 1 Nr. 4a GG, § 90 Abs. 1 BVerfGG: „Akt der öffentlichen Gewalt“)

--> (letztinstanzliches) Urteil ausgewählt, welches Akt der öffentlichen Gewalt darstellt

III. Beschwerdebefugnis (Art. 94 Abs. 1 Nr. 4a GG, § 90 Abs. 1 BVerfGG: „Behauptung, in einem seiner Grundrechte verletzt zu sein“)

Eine Grundrechtsverletzung darf nicht vornherein ausgeschlossen sein.

--> sie muss möglich sein und der Beschwerdeführer muss selbst, gegenwärtig und unmittelbar betroffen sein

1. Möglichkeit einer Grundrechtsverletzung-Drittwirkung der Grundrechte

Es handelt sich vorliegend um eine Streitigkeit zwischen zwei Privatpersonen, während Grundrechte zunächst einmal Abwehrrechte des Einzelnen gegen den Staat (sog. status negativus) sind.

e.A.: **unmittelbare Anwendung** zwischen Privaten, Begründung beruht auf der in Art. 1 Abs. 1 GG verankerten Menschenwürde und auf Art. 1 Abs. 2 GG, wonach die Grundrechte Grundlage *jeder* Gemeinschaft sind sowie der Überlegung, dass **Freiheitsbedrohungen** im modernen Staat nicht nur von diesem, sondern auch **von Privaten** ausgehen können, etwa von großen Konzernen oder Wirtschaftsorganisationen.

Dies würde aber zu einem **Verlust von Freiheit** führen, da aus Rechten gegenüber dem Staat plötzlich Pflichten des Einzelnen gegenüber seinen Mitmenschen würden. Dies ist nicht in den Grundrechten angelegt. Kennzeichnend wird dies neben der **Entstehungsgeschichte** auch an einer **systematischen Auslegung**: Nur höchst selten wird ausdrücklich die Wirkung der Grundrechte auf Private erstreckt.

h.M. **mittelbare Drittwirkung**, die Grundrechte prägen das einfache Recht; bürgerlich-rechtliche Generalklauseln sowie unbestimmte Rechtsbegriffe sind Einbruchstellen der Grundrechte, so dass hier die Grundrechte ihre Ausstrahlungswirkung entfalten können. **Anwendung und Auslegung des einfachen Rechts müssen daher immer im Lichte der Grundrechte geschehen.**

Hier kommt es auf den unbestimmten Rechtsbegriff „wichtiger Grund“ in § 543 Abs. 1 BGB an, Möglichkeit der Rechtsverletzung ist dementsprechend nicht von vornherein ausgeschlossen

2. selbst, gegenwärtig und unmittelbar betroffen

als unterlegene Partei eines Rechtsstreits dessen Urteil Beschwerdegegenstand ist, immer (+)

IV. Erschöpfung des Rechtswegs (§ 90 Abs. 2 BVerfGG)

Erschöpfung des Rechtswegs laut SV (+)

V. Frist und Form (§ 93 Abs. 1 BVerfGG, § 23 BVerfGG)

Monatsfrist laut Sachverhalt (+).
Von der Einhaltung der Form ist auszugehen.

VI. Ergebnis zu A

Zulässigkeit (+)

B. Begründetheit

(+), wenn H.A.I.-GmbH durch Gerichtsurteil in ihren Grundrechten verletzt wurde. In Betracht kommt Verletzung des Art. 14 GG.



Anmerkung: Die Frage des Aufbaus einer Prüfung einer Grundrechtsverletzung durch ein Gericht ist umstritten. Dies liegt daran, dass hier einerseits das Gericht in die Grundrechte der unterlegenen Partei eingreift (klassisches dreistufiges Aufbauschema „Schutzbereich-Eingriff-Rechtfertigung“), andererseits eine (juristische) Person Schutz durch den Staat – in Form des Gerichts – sucht und diesen Schutzanspruch auf die Grundrechte stützt (zweistufiger Aufbauschema „Schutzanspruch-Schutzgewährung“). Sie müssen sich für eine der beiden Varianten entscheiden und diese dann konsequent verfolgen. Damit Sie sehen können, welche Ihnen besser liegt, werden im Folgenden beide Möglichkeiten präsentiert.

Variante 1 – Eingriffsabwehraufbau

I. Schutzbereich von Art. 14 Abs. 1 GG

Der verfassungsrechtliche Eigentumsbegriff umfasst alle privat-rechtlichen vermögenswerten Rechte, die dem Individuum als Ausschließlichkeitsrecht zur privaten Nutzung zustehen.

--> darunter fällt auch das Grundeigentum einschließlich darauf errichteter Gebäude (§ 94 BGB)

II. Eingriff

klassischer Eingriffsbegriff: Eingriff muss (1) final (2) unmittelbar (3) rechtlich sowie (4) mit Zwang angeordnet bzw. durchgesetzt werden.

neuere (moderne) Eingriffsbegriff: Eingriff ist jedes staatliche Handeln, das dem einzelnen ein Verhalten, das in den Schutzbereich eines Grundrechts fällt, ganz oder teilweise unmöglich macht. Die Wirkung muss vom Staat zurechenbar ausgehen.

--> Durch das abweisende Urteil wird der H.A.I.-GmbH die Ausübung ihrer Eigentumsrechte verkürzt: Sie muss dulden, dass Zettel, deren Inhalt eventuelle Käufer abschrecken sollen und die den Hof beschmutzen, in ihrem Hof verteilt werden.

III. Verfassungsrechtliche Rechtfertigung

1. Schranke

Nach Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG werden Inhalt und Schranken des Eigentumsrechts durch Gesetze bestimmt; Eingriff kann nur aufgrund eines verfassungskonform entstandenen und verfassungskonform ausgelegten Gesetzes gerechtfertigt sein

2. Verfassungsmäßigkeit des Einschränkungsgesetzes

§ 543 BGB ist formell und materiell verfassungsgemäß

3. Verfassungskonforme Anwendung des Gesetzes

a) Spezifische Verletzung von Verfassungsrecht

Bundesverfassungsgericht ist keine „Superrevisionsinstanz“;



Überprüfung des einfachen Rechts ist Sache der zuständigen Instanzgerichte;
--> Überprüfung durch BVerfG ist auf die spezifische Verletzung von Verfassungsrecht beschränkt

Verletzung (+), wenn

- (1) übersehen worden ist, dass bei Auslegung und Anwendung der verfassungsmäßigen Vorschriften des Privatrechts Grundrechte zu beachten waren;
- (2) wenn der Schutzbereich des zu beachtenden Grundrechts unrichtig oder unvollkommen bestimmt oder
- (3) ihr Gewicht unrichtig eingeschätzt worden ist, so dass darunter die Abwägung der beiderseitigen Rechtspositionen im Rahmen der privatrechtlichen Regelung leidet, und die Entscheidung (des Zivilgerichts) auf diesem Fehler beruht.

--> Dies ist der Prüfungsmaßstab!

b) Missachtung grundrechtlicher Wertungen durch das Landgericht Berlin?

Das Zivilgericht muss prüfen, ob das den Anlass der Kündigung bietende Verhalten des Mieters grundrechtlich geschützt ist (aa) und, ob dem höherrangige Rechte – insbesondere das Eigentumsgrundrecht des Vermieters – entgegenstehen (bb).

aa) Grundrechtsposition des Mieters

Verhalten des Mieters Mikaelson --> geschützt durch Art. 5 Abs. 1 GG?

Werturteile sind geschützt: für sie ist das Element der Stellungnahme und des Dafürhaltens kennzeichnend, weshalb sie sich nicht als wahr oder unwahr beweisen lassen.

Auch **Tatsachenbehauptungen** sind umfasst, da sich Meinungen regelmäßig auf tatsächliche Annahmen stützen oder zu tatsächlichen Verhältnissen Stellung beziehen, so dass ihre Mitteilung Voraussetzung für die Bildung von Meinungen ist. Dies gilt jedenfalls insoweit, als die Tatsachenbehauptung nicht bewusst oder erweislich unwahr ist.

Die Auffassung des Landgerichts, dass das behauptete Verhalten der Mikaelson in den Schutzbereich des Art. 5 Abs. 1 GG fällt, ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Die Aussagen auf den Zetteln „Mieter wehren sich erfolgreich“ und „www.blücher36.de“ können als Tatsachenbehauptungen eingeordnet werden, die zum Teil mit einer Wertung verbunden sind.

--> Verhalten der Mikaelson ist von der Meinungsfreiheit des Art. 5 Abs. 1 GG geschützt.

bb) Entgegenstehendes Grundrecht des Vermieters – praktische Konkordanz

Grundrecht auf Meinungsfreiheit kann aber seinerseits wieder durch entgegenstehende Grundrechte beschränkt sein

--> fraglich, ob Eigentumsfreiheit der H.A.I.-GmbH gegenüber der Meinungsfreiheit der Mikaelson überwiegt und, ob das Landgericht dies verkannt hat.

Urteil stellt fest, dass Mikaelson ihre Pflichten nicht verletzt, sondern nur beabsichtigt, Kaufinteressenten über den Konflikt zwischen Mietern und Eigentümern zu informieren; Landgericht hat den Bezug der Meinungsäußerung zur beabsichtigten Veräußerung, die vom Eigentumsrecht geschützt ist, erkannt und gewürdigt

Landgericht nimmt an, die Verschmutzung durch die „herabrieselnden“ Zettel sei für eine fristlose Kündigung zu geringfügig. Zugleich wertet es die Meinungsäußerung als vom Eigentümer hinzunehmende öffentliche Kritik.

--> es begegnet keinen verfassungsrechtlichen Bedenken, wenn das Landgericht die Beeinträchtigungen der Eigentumsfreiheit im Verhältnis zur Bedeutung der Meinungsfreiheit der Mikaelson für geringfügig erachtet, es hat den grundrechtlichen Wertmaßstäben ausreichend Rechnung getragen.

cc) Andere entgegenstehende Rechte: Art. 2 Abs. 1 GG i. V. m. Art. 1 Abs. 1 GG

Auch die Einschätzung, dass die im Hof befindlichen Personen durch das Herabwerfen vonzetteln nicht herabgesetzt werden, verkennt nicht die Persönlichkeitsrechte der Betroffenen. Aus objektiver Sicht dient das Herabwerfen der Zettel nicht dazu, die Kaufinteressenten in ihrer Ehre zu treffen oder lächerlich zu machen, sondern vielmehr, die Botschaft auf den Zetteln ihren Adressaten nahe zu bringen. Persönlichkeitsrechte werden durch die Würdigung des Landgerichts nicht tangiert.

4. Zwischenergebnis

Entscheidung des Landgerichts ist nicht zu beanstanden; Verfassungsbeschwerde ist unbegründet.

C. Endergebnis

Die Verfassungsbeschwerde ist zwar zulässig, aber unbegründet.

Variante 2 – Anspruchsaufbau (2-stufig)

Anmerkung: Folgen Sie diesem Aufbau müssen Sie in der Zulässigkeit beim Beschwerdegegenstand beachten, dass dieser in einem Unterlassen des Gerichts liegt. Im Rahmen der Beschwerdebefugnis müssen Sie nach einer kurzen Erwähnung der Drittwirkungsproblematik und ihrem Verhältnis zur Lehre von den Schutzpflichten prüfen, ob allgemein Schutzpflichten bestehen (a), aus denen ein subjektiv-rechtlicher Anspruch folgt (b). Dies muss hinsichtlich des konkreten Falls als möglich erscheinen (c). Dabei müssen Sie insbesondere darlegen, dass im Hinblick auf Art. 14 GG grundsätzlich Schutzpflichten abgeleitet werden können, aus denen sich auch ein subjektives Recht auf Schutz ergibt.

In Betracht kommt hier eine Verletzung der staatlichen Schutzpflicht aus Art. 14 Abs. 1 GG.



--> Schutzpflicht aus Art. 14 Abs. 1 GG ist verletzt, wenn der Staat einem konkreten Anspruch auf staatlichen Schutz nicht nachgekommen ist.

I. Anspruch auf staatlichen Schutz aus Art. 14 GG?

(+), wenn Schutzbereich durch private Beeinträchtigung betroffen und nach Art, Nähe und Ausmaß möglicher Gefahren und Art und Rang des verfassungsrechtlich geschützten Rechtsgutes von einer konkreten Schutzpflicht auszugehen ist

Schutzbereich eröffnet?

- der verfassungsrechtliche Eigentumsbegriff umfasst alle privat-rechtlichen vermögenswerten Rechte, die dem Einzelnen als Ausschließlichkeitsrecht zur privaten Nutzung zugeordnet sind. Darunter fällt auch das Grundeigentum mitsamt dem darauf befindlichen Gebäude (§ 94 BGB) --> (+)
- diese Eigentumsposition wurde auch durch das „Herabrieselnlassen“ der Zettel, deren Inhalt eventuelle Käufer abschrecken sollten und die den Hof beschmutzten, von privater Seite, nämlich der Mikaelson, beeinträchtigt --> (+)
- Durch abgeschlossenes ordentliches Gerichtsverfahren besteht Gefahr für die Eigentumsfreiheit der Mikaelson

II. Ist das Landgericht seinem Schutzauftrag aus Art. 14 Abs. 1 GG im vorliegenden Fall nachgekommen?

Verletzung grundrechtlicher Schutzpflichten nur (+), wenn eine Grundrechtsposition den Interessen des Vertragspartners in einer Weise untergeordnet wird, dass in Anbetracht der Bedeutung und Tragweite des betroffenen Grundrechts von einem angemessenen Ausgleich nicht mehr gesprochen werden kann.

1. Spezifische Verletzung von Verfassungsrecht

Bundesverfassungsgericht ist keine „Superrevisionsinstanz“;
Überprüfung des einfachen Rechts ist Sache der zuständigen Instanzgerichte;
--> Überprüfung durch BVerfG ist auf die spezifische Verletzung von Verfassungsrecht beschränkt

Verletzung (+), wenn

- (1) übersehen worden ist, dass bei Auslegung und Anwendung der verfassungsmäßigen Vorschriften des Privatrechts Grundrechte zu beachten waren;
- (2) wenn der Schutzbereich des zu beachtenden Grundrechts unrichtig oder unvollkommen bestimmt oder
- (3) ihr Gewicht unrichtig eingeschätzt worden ist, so dass darunter die Abwägung der beiderseitigen Rechtspositionen im Rahmen der privatrechtlichen Regelung leidet, und die Entscheidung (des Zivilgerichts) auf diesem Fehler beruht.

--> Dies ist der Prüfungsmaßstab!

2. Missachtung grundrechtlicher Wertungen durch das Landgericht Berlin?



Das Zivilgericht musste prüfen, ob das den Anlass der Kündigung bietende Verhalten des Mieters grundrechtlich geschützt ist (1) und ob dem höherrangige Rechte – insbesondere das Eigentumsgrundrecht des Vermieters – entgegenstehen (2).

a) Grundrechtsposition des Mieters

Verhalten der Mieterin Mikaelson geschützt durch Art. 5 Abs. 1 GG?

Werturteile sind geschützt: für sie ist das Element der Stellungnahme und des Dafürhaltens kennzeichnend, weshalb sie sich nicht als wahr oder unwahr beweisen lassen.

Auch **Tatsachenbehauptungen** sind umfasst, da sich Meinungen regelmäßig auf tatsächliche Annahmen stützen oder zu tatsächlichen Verhältnissen Stellung beziehen, so dass ihre Mitteilung Voraussetzung für die Bildung von Meinungen ist. Dies gilt jedenfalls insoweit, als die Tatsachenbehauptung nicht bewusst oder erweislich unwahr ist.

Die Auffassung des Landgerichts, dass das behauptete Verhalten der Mikaelson in den Schutzbereich des Art. 5 Abs. 1 GG fällt, ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Die Aussagen auf den Zetteln „Mieter wehren sich erfolgreich“ und „www.blücher36.de“ können als Tatsachenbehauptungen eingeordnet werden, die zum Teil mit einer Wertung verbunden sind.

--> Verhalten der Mikaelson ist von der Meinungsfreiheit des Art. 5 Abs. 1 GG geschützt.

b) Entgegenstehendes Grundrecht des Vermieters – praktische Konkordanz

Grundrecht auf Meinungsfreiheit kann aber seinerseits wieder durch entgegenstehende Grundrechte beschränkt sein

--> fraglich, ob Eigentumsfreiheit der H.A.I.-GmbH gegenüber der Meinungsfreiheit der Mikaelson überwiegt und, ob das Landgericht dies verkannt hat.

Urteil stellt fest, dass die Mikaelson ihre Pflichten nicht verletzt, sondern nur beabsichtigt, Kaufinteressenten über den Konflikt zwischen Mietern und Eigentümern zu informieren; Landgericht hat den Bezug der Meinungsäußerung zur beabsichtigten Veräußerung, die vom Eigentumsrecht geschützt ist, erkannt und gewürdigt

Landgericht nimmt an, die Verschmutzung durch die „herabrieselnden“ Zettel sei für eine fristlose Kündigung zu geringfügig. Zugleich wertet es die Meinungsäußerung als vom Eigentümer hinzunehmende öffentliche Kritik.

--> es begegnet keinen verfassungsrechtlichen Bedenken, wenn das Landgericht die Beeinträchtigungen der Eigentumsfreiheit im Verhältnis zur Bedeutung der Meinungsfreiheit der Mikaelson für geringfügig erachtet, es hat den grundrechtlichen Wertmaßstäben ausreichend Rechnung getragen.

c) Andere entgegenstehende Rechte: Art. 2 Abs. 1 GG i. V. m. Art. 1 Abs. 1 GG

Auch die Einschätzung, dass die im Hof befindlichen Personen durch das Herabwerfen von Zetteln nicht herabgesetzt werden, verkennt nicht die Persönlichkeitsrechte der Betroffenen. Aus objektiver Sicht dient das Herabwerfen der Zettel nicht dazu, die Kaufinteressenten in ihrer Ehre zu treffen oder lächerlich zu machen, sondern vielmehr, die Botschaft auf den Zetteln ihren Adressaten nahe zu bringen. Persönlichkeitsrechte werden durch die Würdigung des Landgerichts nicht tangiert.

III. Zwischenergebnis

Entscheidung des Landgerichts ist nicht zu beanstanden; Verfassungsbeschwerde ist unbegründet.

C. Endergebnis

Die Verfassungsbeschwerde ist zwar zulässig, aber unbegründet.