



Sommersemester 2021

## **Hausarbeit für Anfangende Staatsrecht II**

Die Stadt Leipzig erfreut sich seit einiger Zeit größter Beliebtheit bei Studierenden, Berufseinsteigern und jungen Familien und kann seit Jahren ein starkes Einwohnerwachstum verzeichnen. Aber nicht in allen Bereichen findet eine so positive Entwicklung statt: Mit 1.438 € im Jahr 2020 liegt das persönliche monatliche Nettoeinkommen in Leipzig deutlich unter dem Niveau anderer deutscher Großstädte. Flankiert wird das seit Jahren stagnierende Nettoeinkommen durch die rasant ansteigenden Mietpreise für Wohnraum, die sich auf den konstant wachsenden Bedarf der Leipziger Bevölkerung sowie das zunehmende Interesse an Leipziger Immobilien als Investitionsobjekten zurückführen lassen. Bei nahezu gleichbleibendem Lohnniveau sind die Mieten für Wohnraum in der Stadt in den letzten fünf Jahren insgesamt um 20 % gestiegen. Immer mehr junge Familien und Rentner mit nur geringem Einkommen sehen sich deshalb gezwungen, entweder bei einem Umzug in eine größere bzw. barrierefreie Wohnung auf das Umland auszuweichen oder in ihren bisherigen Wohnungen zu verbleiben.

Eine im Januar 2021 durchgeführte Untersuchung des Leipziger Stadtplanungsamts ergab, dass sich diese Entwicklung in den nächsten drei bis vier Jahren nicht durch eine Zunahme des Wohnungsneubaus aufhalten lassen wird, sondern sich die Wohnungsnot gerade in Haushalten mit geringerem Einkommen noch verschärfen wird.

Die sächsische Staatsregierung in Dresden beobachtet die Entwicklung in Leipzig mit wachsender Besorgnis und kommt zu dem Ergebnis, dass ein menschliches Grundbedürfnis wie das Wohnen nicht den ungebremsten Kräften des Marktes überlassen werden dürfe – Eigentum verpflichte schließlich. Gerade Personen, die in den für eine Großstadt so wichtigen sozialen Berufen tätig seien, müssten an dem Ort wohnen können, an dem sie arbeiten. Niemand solle aus den attraktiven Stadtlagen verdrängt werden bzw. dazu gezwungen sein, in einer Wohnung zu verbleiben, die nicht mehr seinen Bedürfnissen entspreche. Angesichts der prekären Situation des Wohnungsmarktes müsse deshalb zu drastischen Maßnahmen gegriffen werden. Für solche Regelungen sei der Freistaat Sachsen nach der Föderalismusreform 2006 und der damit einhergehenden Änderung des Art. 74 GG auch zuständig. Jedenfalls habe aber der Bundesgesetzgeber – wie die Verordnungsermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB zeige – keine abschließende Regelung durch Bundesgesetz getroffen.

Die Staatsregierung bringt deshalb folgendes Gesetz in den sächsischen Landtag ein, welches nach Abschluss eines ordnungsgemäß durchgeführten Gesetzgebungsverfahrens formgemäß in Kraft tritt:

## **Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Leipzig (MietenWoG)**

### § 1 Anwendungsbereich

Dieses Gesetz gilt für die Vermietung von Wohnraum in der Stadt Leipzig.

### § 2 Mietenstopp

(1) Bei der Wiedervermietung von Wohnraum ist die Vereinbarung eines Mietzinses verboten, der den für das jeweilige Mietobjekt am 1. Juli 2021 (Stichtag) wirksam vereinbarten Mietzins überschreitet. Vertraglich vereinbarte Mietsteigerungen (Staffelmiete) sind ab dem Stichtag unzulässig.

(2) Wohnraum, der nach dem Stichtag erstmals vermietet wird, darf die zum Zeitpunkt des Stichtags bestehende ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten.

(3) Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen erhöht sich die zulässige Miete gemäß Absatz 1 und 2 um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter. Auch im Falle mehrfacher Modernisierung im Geltungszeitraum dieses Gesetzes darf sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete insgesamt dadurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöhen.

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine höhere als die nach § 2 zulässige Miete fordert oder entgegennimmt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

### § 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 2021 in Kraft.

(2) Das Gesetz tritt drei Jahre nach seinem Inkrafttreten außer Kraft.

Die V-GmbH, deren Sitz nach ihrem Gesellschaftsvertrag zwar in Leipzig liegt, deren Geschäft aber fast ausschließlich in den Niederlanden stattfindet, ist entsetzt. Als Eigentümerin von 50 Wohnungen, die sie in Leipzig geschäftsmäßig vermietet, sieht sie sich durch das MietenWoG in ihren Grundrechten verletzt. Denn da für sie – was zutrifft – unionsrechtliche Diskriminierungsverbote gelten würden, könne sie sich auf alle Grundrechte des Grundgesetzes berufen. Dabei sei das Gesetz ein Angriff auf ihren Gewerbebetrieb, weil sie mit deutlich höheren Gewinnen durch die Vermietung gerechnet habe. Faktisch sei das, was hier geschehe, als Enteignung zu qualifizieren: So könne man ihr das Eigentum genauso gut wegnehmen. Zumindest aber handele es sich um eine unzulässige Beschränkung ihres Rechts, frei über die Nutzung ihres Eigentums zu entscheiden. Da das Gesetz für Eigentümer von Wohnraum eine besondere Härte darstelle, hätte das MietenWoG auch in diesem Fall eine Entschädigung oder eine Ausnahmeregelung für besondere Härtefälle vorsehen müssen. Auch könne der Landtag kein Gesetz beschließen, das sich einzig an die Stadt Leipzig richte. Ohnehin sei es nicht Sache des

Landesgesetzgebers, die Wohnungsmieten zu regulieren. Dies habe der Bundesgesetzgeber bereits abschließend in den §§ 556d ff. BGB getan.

Nachdem die V-GmbH beim Abschluss mehrerer Wohnraummietverträge auf eine ansonsten zulässige Mietzinserhöhung verzichten musste, entschließt sie sich – vertreten durch ihre Geschäftsführerin A – form- und fristgerecht Verfassungsbeschwerde gegen § 1 i.V.m. § 2 MietenWoG vor dem Bundesverfassungsgericht zu erheben.

### **Hat die Verfassungsbeschwerde der V-GmbH Aussicht auf Erfolg?**

Bearbeitungshinweis:

Es ist zu **allen** aufgeworfenen Rechtsfragen – **ggf. auch hilfsgutachterlich** – Stellung zu beziehen. Art. 12 GG, Art. 15 GG und Art. 3 GG sowie Normen des Europa- und Völkerrechts sind nicht zu prüfen.

Die Bearbeitung ist in Schriftart Times New Roman, Schriftgröße 12, Rand oben, unten und links 2 cm, rechts 7 cm, mit einem Zeilenabstand von 1,5 und Standard-Zeichenabstand im Blocksatz mit Silbentrennung abzufassen, ihr Umfang ist auf maximal 25 weiße DIN-A4 Seiten (exklusive Gliederung, Literaturverzeichnis etc.) in dieser Formatierung begrenzt. Die Seiten sind einseitig zu bedrucken. Die Fußnoten sind in Schriftgröße 10, in der Schriftart Times New Roman mit einfachem Zeilenabstand im Blocksatz abzufassen. Der Arbeit ist eine Selbstständigkeitserklärung in Schriftform beizufügen.

Die Hausarbeit ist bis spätestens bis zum 27.09.2021, 11:00 Uhr, am Lehrstuhl von Prof. Dr. Arnd Uhle für Öffentliches Recht, insbesondere für Staatsrecht, Allgemeine Staatslehre und Verfassungstheorie, Burgstraße 21, 04109 Leipzig, Zimmer 1.05 abzugeben. Neben der persönlichen Abgabe können die Arbeiten auch durch Einwurf in den Briefkasten am Lehrstuhl oder durch rechtzeitige postalische Zusendung eingereicht werden, wobei für die Frist der Poststempel entscheidend ist. Die Hausarbeit ist zusätzlich bis zum 27.09.2021, 11:00 Uhr, elektronisch als PDF per moodle, notfalls per E-Mail an sekretariat.uhle@uni-leipzig.de abzugeben.