

## Hausarbeit Grundrechte (SS 2016)

Aufgrund der Wohnungsknappheit im Ballungsraum B des Bundeslandes X erlässt das Bundesland X das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbG). Mit diesem Gesetz soll angesichts der Verknappung von Wohnraum in B dem bisher uneingeschränkten Entzug von Wohnraum durch Zweckentfremdung, insbesondere durch den Betrieb von Ferienwohnungen, entgegengewirkt werden. „Wohnungen sind zum Wohnen da“, sagt der zuständige Senator für Stadtentwicklung und Umwelt. „Es ist niemanden zu erklären – am allerwenigsten denjenigen, die in B eine Wohnung suchen – warum wir die illegale Nutzung von Wohnungen für kommerzielle Zwecke weiter dulden sollen. Um diesen Zustand zu ändern, müssen wir alles tun.“

Durch eine geringe Anzahl von Neubauten bei gleichzeitigem Anstieg der Zahl der Haushalte in B ist eine Verknappung von Wohnraum, besonders in den unteren Preissegmenten, eingetreten. In der Gesetzesbegründung zum ZwVbG heißt es, dass neben der Sanierung und der Schaffung von neuem Wohnraum eines weiteren geeigneten Instrumentes bedarf, durch das der Verwendung des vorhandenen Wohnraumbestandes zu anderen als zu Wohnzwecken entgegengewirkt wird. Dieses Gesetz soll nur so lange gelten, bis wieder ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Die Anspannung des Wohnungsmarktes ist nicht zuletzt durch die Attraktivität des Ballungsraumes entstanden. Diese Attraktivität soll weiter beibehalten werden. Ein weiterer Punkt, der ebenso zur Anspannung des Wohnraummarktes geführt hat, ist der Zuzug von Flüchtlingen. Aufgrund dieser besonderen Situation, liegt eine besondere Gefährdung der Bevölkerung vor. Durch die Vermietung von Ferienwohnungen werden dem Wohnungsmarkt etwa 10 % der Wohnungen entzogen.

M ist ein gewerblicher Anbieter von Ferienwohnungen. Ihm gehören in B 15 Eigentumswohnungen, die er über eine Internetplattform namens WOWIE gewerblich an Feriengäste vermietet. M hatte vom zuständigen Bezirksamt eine Genehmigung zur Zweckentfremdung beantragt. Diese Genehmigung wurde ihm dort jedoch mit der Begründung verweigert, dass er auch an „normale“ langfristige Mieter vermieten könne und seine Eigentumsfreiheit somit gar nicht betroffen sei. M ist empört. Er ist der Ansicht, dass das ZwVbG einen ungerechtfertigten Eingriff in seine Berufs- und Eigentumsfreiheit (Art. 12 und 14 Grundgesetz) darstelle. Schließlich lebe er von der Vermietung dieser Wohnungen an Feriengäste und er müsse doch selbst entscheiden können, was er mit seinem Eigentum mache. Er hätte so viele schlechte Erfahrungen mit permanenten Mietern gemacht und mit all seinen Feriengästen nur gute. Wenn er die Wohnungen einfach leer stehen ließe, dann sei doch auch keinem geholfen. So verdiene schließlich der Ballungsraum B auch an den Touristen.

Auch WIEWO, die Internetplattform, sieht sich in ihren Rechten verletzt. WIEWO ist eine deutsche GmbH mit Sitz in Frankfurt. WIEWO wirbt mit dem Slogan: „Wie zu Hause wohnen“. Sie vermittelt auf Ihrer Internetplattform zwischen Personen, die ihre Wohnung an Dritte für eine vorübergehende Zeit vermieten möchten und Mietinteressenten wie Touristen. Ihr gesamtes Unternehmenskonzept basiert darauf, dass private Personen ihre Wohnungen zur Vermietung an Feriengäste anbieten. Durch das ZwVbG sieht sie ihr gesamtes Unternehmenskonzept bedroht. Das ZwVbG käme, so WIEWO, einem Berufsverbot gleich. Insbesondere die Untersagung in § 4 Abs. 3 ZwVbG könne keinen Bestand haben. Schließlich sei es doch nicht ihre Verantwortung, ob die Vermieter die benötigte Genehmigung haben.

A ist Student und auch Nutzer der Internetplattform WIEWO. Wie mit seinem Vermieter besprochen und genehmigt, nutzt er die Plattform zur Untervermietung seiner Wohnung, wenn er selbst in den Urlaub fährt und finanziert sich damit seinen eigenen Urlaub. Auch ihm wurde die Ausnahmegenehmigung mit der Begründung verweigert, dass er ja nur Mieter sei und ihm somit keinerlei Eigentumsrechte zukämen. A ist der Ansicht, dass er über einen von ihm gemieteten Gegenstand frei verfügen dürfe. Man könne ihm dieses doch nicht verbieten. Außerdem würde er seine Wohnung insgesamt nie länger als 2 Monate im Jahr vermieten, was er auch in seinem Antrag zum Ausdruck gebracht habe. Das Ganze sei seiner Ansicht nach völlig unverhältnismäßig.

Der M, das Unternehmen WIEWO und der A legen nach erfolglosem bestreiten des Rechtsweges Verfassungsbeschwerde ein. Hat die Verfassungsbeschwerde Aussicht auf Erfolg?

### **Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbG)**

#### **§ 1 Anwendungsbereich**

Da die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen in B besonders gefährdet ist, darf Wohnraum in B nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamts zweckentfremdet werden.

#### **§ 2 Zweckentfremdung**

Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zum Zwecke der wieder-

holten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird.

#### **§ 3 Genehmigung**

Die Genehmigung nach § 1 kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen o-

der schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

#### § 4 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum gemäß § 2 zweckentfremdet.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer ohne die erforderliche Genehmigung erhalten zu haben, eine zweckfremde Verwendung von Wohnraum gemäß § 2 anbietet.

(3) Telemedienanbieter, wie Internetplattformen, haben auf Verlangen der zuständigen Behörde Angebote, die nach Absatz 2 ordnungswidrig sind, von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen. Zuwiderhandeln kann ordnungswidrigkeitsrechtlich verfolgt werden.

(4) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.

*Bearbeitervermerk:*

- 1. Die Frage der Annahme zur Entscheidung nach §§ 93a BVerfGG ff. ist nicht zu prüfen.*
- 2. Gehen Sie davon aus, dass alle Beteiligten alle in Betracht kommenden Grundrechte gerügt hat und alle Rügen gemäß §§ 23 I, 92 BVerfGG ordnungsgemäß begründet sind.*
- 3. Gehen Sie davon aus, dass alle Normen des ZwVbG formell verfassungsmäßig sind und dass deren Tatbestandsvoraussetzungen nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung vorliegend erfüllt waren.*
- 4. Die Verletzung europarechtlicher oder völkerrechtlicher Gewährleistungen ist nicht, auch nicht inzident, zu prüfen.*
- 5. Sämtliche aufgeworfenen Probleme des Sachverhalts sind - ggf. hilfsgutachterlich - zu erörtern.*
- 6. Die Bearbeitung darf 20 DIN A4-Seiten bei einseitiger Beschriftung mit 7 cm Rand links, 1,5 cm rechts, 2,5 cm oben, 2 cm unten, 1,5-fachem Zeilenabstand, Schriftart Times New Roman, Schriftgröße 12, Zeichenabstand bei der Skalierung 100% und Abstand Normal nicht überschreiten. Für Fußnoten gilt: einfacher Zeilenabstand, Schriftart Times New Roman, Schriftgröße 10, Zeichenabstand bei der Skalierung 100% und Abstand Normal. **Über die vorgegebene Seitenzahl hinausgehende Seiten werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.** Für die Zitierweise empfehlen wir Ihnen die Angaben in Putzke, Juristische Arbeiten erfolgreich schreiben, 4. Aufl. 2012. Die Hausarbeit ist am Schluss der Bearbeitung zu unterschreiben.*

*Die Abgabe der Hausarbeit erfolgt bis einschließlich zum 28.09.2016 am Lehrstuhl oder per Post. Hierzu muss der Umschlag den Poststempel vom 28.09.2016 aufweisen. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass in einigen Filialen der Post ab dem frühen Nachmittag bereits der Poststempel vom Folgetag verwendet wird, so dass Ihrerseits vor Ort ein Hinweis erfolgen muss, um noch den Poststempel vom 28.09.2016 zu erhalten. Am 28.09. kann die Hausarbeit bis einschließlich 16.00 Uhr am Lehrstuhl abgegeben werden, an allen anderen Tagen gelten die normalen Sekretariatszeiten (8.00 bis 12.00 Uhr).*

*Viel Erfolg!*