



Der Mietendeckel

In einigen Städten in Nordrhein-Westfalen spitzt sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt seit Jahren immer weiter zu. Besonders betroffen sind die Städte Köln, Münster und Düsseldorf, wo der Mietspiegel ein deutlich höheres Niveau als in anderen nordrhein-westfälischen Städten erreicht hat. Es ist abzusehen, dass in Zukunft die Mietpreise weiter steigen werden. Bereits jetzt können sich viele Studierende und Personen mit geringem Einkommen keine Wohnung in der Innenstadt leisten und werden in die äußeren Bezirke der Stadt „verdrängt“.

Die Landesregierung in NRW will dieser Entwicklung einen Riegel vorschieben und beschließt, die Mieten durch ein Gesetz zu „deckeln“. Das geplante Gesetz soll einen weiteren Anstieg verhindern und Entspannung in den aufgeheizten Wohnungsmarkt bringen. Es könne nicht sein – so die Landesregierung – dass sich nur noch besserverdienende Personen eine Wohnung in der Stadt leisten könnten.

Daraufhin beschließt der Landtag NRW in einem ordnungsgemäßen Verfahren das „Bezahlbare-Mieten-Gesetz“ (BMiG), welches sodann – ebenfalls ordnungsgemäß – unterschrieben, ausgefertigt und verkündet wird. Es enthält unter anderem folgende Regelung:

§ 1

(1) Mieterhöhungen sind bei Wohnraummietverträgen im Zeitraum vom 01. August 2019 bis zum 31. Juli 2024 in den in § 2 dieses Gesetzes näher bezeichneten Gebieten der Städte Köln, Münster und Düsseldorf nicht zulässig. Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) bleiben zulässig.

(2) Das zuständige Amt für Wohnungswesen kann eine Mieterhöhungen ausnahmsweise für zulässig erklären, wenn ansonsten eine für den Vermieter wirtschaftlich sinnvolle Vermietung nicht mehr möglich ist.

In § 2 BMiG werden die Gebiete, in denen die Wohnungssituation besonders angespannt ist und deswegen Mieterhöhungen nicht zulässig sind, genau bezeichnet. § 3 BMiG enthält einen Ordnungswidrigkeitentatbestand, nach welchem eine Zuwiderhandlung gegen § 1 Abs. 1 S. 1 BMiG mit einem Ordnungsgeld geahndet werden kann.

Die von dem Gesetz betroffenen Vermieter sind über den gesetzlichen Mietendeckel nicht erfreut. Sie sehen sich in ihren Grundrechten verletzt. Die Regelung komme einer Enteignung gleich. Die Wohnungssituation könne viel besser mit sozialem Wohnungsbau oder einer Mietobergrenze, durch die eine einheitliche Höchstmiete vorgegeben würde, verbessert werden. Auch sei es unfair, dass Vermieter in anderen Bundesländern weiter Mieterhöhungen vornehmen dürften. Der Wohnungsmarkt in München oder Hamburg sei beispielsweise sogar noch angespannter als in den NRW-Städten. Schließlich könne es nicht angehen, dass Vermieter, die bisher vergleichsweise geringe Mieten verlangt und sich somit besonders sozial

verhalten haben, durch die Regelung ebenso bestraft würden wie Vermieter, die besonders hohe Mieten verlangten.

Auch der Bundestag steht dem Gesetz aus NRW kritisch gegenüber. Er weist insbesondere darauf hin, dass nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG das bürgerliche Recht, wozu – was zutrifft – auch das Mietrecht gehört, in den Zuständigkeitsbereich des Bundes fällt. Durch die Regelungen im BGB sei von dieser Kompetenz bereits abschließend Gebrauch gemacht worden, so dass für eine eigene Regelung des Landes die kompetenzrechtliche Grundlage fehle.

Die Landesregierung kann diese Argumente nicht nachvollziehen. Die Vermieter seien verpflichtet, ihr Eigentum zumindest teilweise in den Dienst der Allgemeinheit zu stellen. Die Lage in anderen Bundesländern sei nicht vergleichbar. Das Bezahlbare-Mieten-Gesetz sei daher grundrechtlich nicht zu beanstanden. Auch falle das Gesetz in den Zuständigkeitsbereich des Landes, weil es sich nicht um Mietrecht, sondern um Recht des Wohnungswesens handle.

Prüfen Sie in einem umfassenden Rechtsgutachten, ob das Bezahlbare-Mieten-Gesetz mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen ist – ggf. hilfs-gutachterlich – einzugehen.

Anm.: Art. 12 und 28 GG sind nicht zu prüfen.

Zwingende Maßgaben für Bearbeitung und Abgabe:

Der Umfang des Gutachtens ohne das Deckblatt und die Verzeichnisse darf 20 Seiten nicht überschreiten. Die Hausarbeit ist anonymisiert zu verfassen. Auf dem Deckblatt Ihrer Arbeit ist daher lediglich Ihre Matrikelnummer, nicht aber Ihr Name anzugeben. Die Arbeit wird auch nicht unterschrieben. Bei der Abgabe fügen Sie der Arbeit auf einem gesonderten Blatt die Erklärung gem. § 21 S. 3 StudPrO bei. Das Gutachten ist im Schrifttyp Times New Roman (12 pt) mit 1,5-fachem Zeilenabstand, die Fußnoten im Schrifttyp Times New Roman (10 pt) mit einfachem Zeilenabstand zu verfassen. Es wird auf die Formatvorlage für juristische Themenarbeiten des Lehrstuhls für Öffentliches Recht, Völker- und Europarecht (Prof. Schöbener) hingewiesen.

Die Arbeit hat einen Korrekturrand von 7 cm aufzuweisen. Die Arbeit ist spätestens am 09.9.2019 am Institut für Staatsrecht sowohl schriftlich als auch in elektronischer Form auf einem physischen Datenträger abzugeben. Bei der Übersendung per Post zählt das Datum auf dem Poststempel (§ 16 Abs. 3 StudPrO). Bitte beachten Sie die auf der Homepage des Instituts angegebenen Öffnungszeiten.