

Ferienhausarbeit (ausgegeben am 11.02.2020)

Im Land Berlin spitzt sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt immer mehr zu. Dies führt zu der drängenden Frage, wie der gerechte Zugang zu und die Verteilung von Wohnraum organisiert werden muss. Zwar wurde durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21.4.2015 die sogenannte „Mietpreisbremse“ im BGB installiert, eine signifikante Entspannung des Wohnungsmarktes aufgrund sinkender Mietpreise konnte aber nicht festgestellt werden.

Der Berliner Senat beschloss deshalb, etwas gegen die steigenden Mieten zu unternehmen. Anfang Juni 2019 wird in den Zeitungen von einem geplanten gesetzlichen „Mietendeckel“ berichtet. Am 18. Juni 2019 wird ein Eckpunktepapier für ein Berliner Mietengesetz vom Berliner Senat beschlossen und am 5. Juli 2019 im Amtsblatt mit folgendem Wortlaut veröffentlicht: „Der Senat beschließt die Einführung landesrechtlicher Regelungen zur Begrenzung der Miethöhen (sog. Mietendeckel) und die vorgelegten Eckpunkte. Die Mieten dürfen demnach für fünf Jahre nicht erhöht werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird beauftragt, im darin vorgesehenen Zeitplan einen Gesetzentwurf zu erarbeiten.“

Der vom Senat erarbeitete Gesetzentwurf zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) sieht sowohl einen Mietenstopp als auch die Bestimmung von Mietobergrenzen vor. Das Gesetz soll fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten wieder außer Kraft treten, sodass die Regelungen zunächst nur fünf Jahre gelten. Der Gesetzentwurf (Fundstelle: Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 18/2347 vom 28.11.2019) wird dem Abgeordnetenhaus von Berlin zur Beschlussfassung vorgelegt.

Im Januar 2020 wird der Gesetzentwurf (Drucksache 18/2347) mit einigen Änderungen (Fundstelle: Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 18/2437 vom 23.01.2020) zur Beschlussfassung angenommen. Am 30.01.2020 wird das MietenWoG Bln vom Berliner Abgeordnetenhaus ordnungsgemäß beschlossen. Das (endgültige) Gesetz enthält unter anderem folgende Regelungen:

§ 1 Anwendungsbereich

Dieses Gesetz gilt für Wohnraum mit Ausnahme

1. – 2. ...
3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde [...]
4. – 5. ...

Zweiter Abschnitt**Zulässige Miethöhe****§ 3 Mietenstopp**

(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist es verboten, eine Miete zu fordern, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. [...] Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

(2) Wurde Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet war, zwischen dem Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes erstmalig vermietet, so ist die wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich. Wird Wohnraum nach dem Stichtag wiedervermietet und besteht dieses Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes fort, so ist diese wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich.

(3) Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 auf, erhöht sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

(4) Die durch Absatz 1 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen und durch das Statistische Bundesamt zum 31. Dezember des Vorjahres festgestellten Inflation, höchstens um 1,3 Prozent. Dies gilt nicht, wenn dadurch die Obergrenzen nach § 6 überschritten werden. [...]

(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge.

§ 4 Mietobergrenzen

Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes wieder vermietet oder wird Wohnraum, der zuvor noch nie als Wohnraum vermietet war, erstmalig vermietet, ist unbeschadet der Regelungen des § 3 für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete verboten, welche die Mietobergrenzen überschreitet, die sich aus den §§ 6 und 7 ergeben.

§ 5 Überhöhte Mieten

(1) Eine überhöhte Miete im Sinne dieses Gesetzes ist verboten. Eine Miete ist überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage bestimmte Mietobergrenze aus den §§ 5 oder 6 um mehr als zwanzig Prozent überschreitet und nicht nach § 7 genehmigt ist. Zur Berücksichtigung der Wohnlage sind bei einfachen Wohnlagen 0,28 Euro und bei mittlerer Wohnlage 0,09 Euro von der Obergrenze abzuziehen. Bei guten Wohnlagen sind 0,74 Euro auf die Mietobergrenze aufzuschlagen.

(2) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung überwacht die Einhaltung des Verbots nach Absatz 1. Sie kann von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind.

§ 6 Mietentabelle

(1) Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich in Abhängigkeit von der Wohnfläche einer Wohnung nach Maßgabe der folgenden Tabelle:

Nummer	Erstmalige Bezugsfähigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 Euro
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro

(2) Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um zehn Prozent

(3) Für Wohnraum mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,
2. Einbauküche,
3. hochwertige Sanitärausstattung,
4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m² a).

§ 7 Miete nach Modernisierung

[...] Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen [...] erhöht sich die zulässige Miete gemäß § 3 und § 6 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. [...]

§ 8 Härtefälle

(1) Die Investitionsbank Berlin kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine höhere als die nach den §§ 3 bis 5 zulässige Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. [...]

(2) Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 5 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der maßgeblichen Wirtschaftseinheit führen würde.

Bereits nach Bekanntwerden des Senatsbeschlusses im Juni 2019 entbrannte aufgrund der Vorbildwirkung Berlins ein heftiger Streit in allen Bundesländern über die Vereinbarkeit des MietenWOG Bln mit dem Grundgesetz. Insbesondere von Seiten der Vermieter wird vorgetragen, dass die bundesgesetzliche „Mietpreisbremse“ abschließend das Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern regelt, weshalb für den Landesgesetzgeber kein Raum bleibt. Zudem schränke das Gesetz den privaten Mietmarkt ein und verhindere dringend notwendige Investitionen, darüber hinaus würden die Grundrechte der Vermieter verletzt. Von Seiten der Mieter werden die festen Grenzen gelobt. Das Gesetz solle für Transparenz und verhindere „Schlupflöcher“.

Aufgabe 1 (90 %): Aufgrund des anhaltenden Streits über die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes wendet sich ein Verbund von Berliner Mietern und Vermietern mit der Bitte an Sie, umfassend gutachterlich zu klären, ob das Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Erstellen Sie das erbetene Gutachten.

Aufgabe 2 (10 %): Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) ist seit über einem Jahr in Kraft. Vermieter V ärgert sich darüber, dass das Gesetz noch immer nicht beim Bundesverfassungsgericht gelandet ist und deshalb noch keine Entscheidung über die Vereinbarkeit des Gesetzes mit dem Grundgesetz gefallen ist. Welche Möglichkeiten hat V eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts herbeizuführen?

Hinweis zur Gewichtung:

Die Gewichtung der einzelnen Aufgaben (%-Angaben) dient lediglich zur Orientierung für die Schwerpunktsetzung. Sie stellt keine rechnerisch verbindliche Vorgabe für die Gesamtbewertung dar.

Hinweise zu den Formalia und den Modalitäten der Abgabe:

In formaler Hinsicht soll die anzufertigende Hausarbeit maximal 20 Seiten (Text der Bearbeitung) umfassen, Schriftgröße 12 Pkt. in Times New Roman, einen normalen Zeichenabstand (Laufweite), 1,5 Zeilenabstand und 7 cm Rand links haben. Deckblatt, Gliederung und Literaturverzeichnis sind in dieser Reihenfolge dem Text der Hausarbeit voranzustellen. Auf die vom Dekanat des Fachbereichs Rechtswissenschaft der Goethe-Universität herausgegebene Broschüre "Erstellung studentischer Hausarbeiten" - Leitfaden für Studierende des Fachbereichs Rechtswissenschaft, o.J., die auch online verfügbar ist, wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Hausarbeit ist in **ausgedruckter Form bis spätestens 14.04.2020, 15.00 Uhr** persönlich (bzw. Datum des Poststempels: 14.04.2020) in den Räumen der **Professur**, RuW 3.112, abzugeben. Die Postadresse lautet: Goethe Universität, Institut für Öffentliches Recht, Prof. Dr. Georg Hermes, RuW, Theodor-W.-Adorno-Platz 4, 60629 Frankfurt am Main.

Die **elektronische Fassung** der Bearbeitung (nur das Gutachten, kein Deckblatt, Literatur- und Inhaltsverzeichnis) ist darüber hinaus bis **spätestens 14.04.2020, 24 Uhr**, auch **im E-Center** (<http://www.jura.uni-frankfurt.de/43230317/E-Center>) des Fachbereichs **hochzuladen**. Beachten Sie bitte die Hinweise zum Upload. Sie benötigen hierfür einen gültigen Account des Hochschulrechenzentrums.

Für die ordnungsgemäße Abgabe ist ein ausgedrucktes Exemplar der vollständigen Hausarbeit fristgerecht abzugeben **UND** ein elektronisches Exemplar nur des Gutachtens als Word- oder PDF-Dokument über das E-Center fristgerecht hochzuladen. Es reicht nicht aus, dass lediglich die Frist des ausgedruckten Exemplars oder des elektronischen Exemplars eingehalten wird. Sollte eine der beiden Fristen nicht eingehalten werden, gilt die Hausarbeit als nicht ordnungsgemäß abgegeben und/oder wird mit „ungenügend (0 Punkte)“ bewertet.

Es ist schriftlich zu versichern, dass die Hausarbeit selbstständig verfasst wurde und alle benutzten Quellen und Hilfsmittel in der Arbeit angegeben sind.