

**Den Mitgliedern des
AfILF**

Dr. Tim Wihl
The New Institute

Hamburg, 4.4.2024



THÜR. LANDTAG POST
04.04.2024 13:37

9344/2024

**Kurze Stellungnahme zum Gesetzentwurf für ein Thüringer
Wohnungsgewährleistungsgesetz (LT-Drs. 7/9214)**

Aus *verfassungsrechtlicher* Sicht wirft der Entwurf (GE) kaum neue Fragen auf; die Fragen der formellen und materiellen Verfassungsmäßigkeit des Zweckentfremdungsrechts – um das es im GE in der Sache geht – sind in der Verfassungsrechtsprechung seit Langem geklärt (vgl. etwa BVerfG, 2 BvL 5/74; 1 BvR 3332/14; 1 BvL 2/17 u. a.). Das gilt einerseits für die einschlägige Gesetzgebungskompetenz der Länder, die im Rahmen der Föderalismusreform 2006 unstreitig auf diese übergegangen ist (BVerfG, 1 BvR 3332/14, Rn. 12). Zahlreiche Bundesländer haben von der Kompetenz mittlerweile Gebrauch gemacht, darunter etwa Berlin.

Es gilt andererseits für die Verhältnismäßigkeit, insbesondere auch die Angemessenheit, der mit dem Zweckentfremdungsrecht verbundenen Eingriffe in das Grundrecht auf Eigentum (Art. 14 I, II GG). So sind eine Genehmigungspflicht – zumal wenn sie wie im GE äußerst zurückhaltend als „ultima ratio“ ausgestaltet ist – und die an sie geknüpften Sanktionsmöglichkeiten geeignet, erforderlich und zumutbar, um das überragend wichtige Ziel einer sozialen Wohnraumversorgung sicherzustellen. Das BVerfG hat ein repressives Verbot mit Befreiungsvorbehalt aufgrund des Gestaltungsauftrags des Gesetzgebers für das Eigentum ausdrücklich gebilligt (1 BvR 3332/14, Rn.

12). Durch eine Genehmigung im Einzelfall könne dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen werden (ebd.). Diese Regelung verwirklicht nicht nur das Sozialstaatsprinzip, sondern auch völkerrechtliche Verpflichtungen der Bundesrepublik auf ein Menschenrecht auf Wohnen. Nichts anderes gilt im Ergebnis für etwaige Beeinträchtigungen des Grundrechts auf Berufsfreiheit (Art. 12 GG) durch Ferienwohnungsverbote (§ 1 I 2 Nr. 3 GE), sofern überhaupt eine berufsregelnde Tendenz vorliegt (vgl. auch BVerfG, 1 BvL 2/17 u. a., Rn. 25 ff.).

Umgekehrt ist zu fragen, ob der GE nicht teilweise angesichts des überragenden Gemeinwohlziels und der insbesondere im städtischen Raum (aber auch einigen attraktiven ländlichen Regionen) unterdessen verallgemeinerten Wohnungsnot *zu zurückhaltend* formuliert. Das sei an zwei Punkten veranschaulicht:

In § 1 I 1 GE heißt es am Ende: „ (...) wenn sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Weise abhelfen können.“ Diese Klausel soll erkennbar den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verwirklichen. Das darf aber nicht dazu führen, Städte und Gemeinden unter einen – wenn auch (wegen des freien Ermessens) nur faktisch-mittelbaren – vorrangigen „Zwang zum Neubau“ zu setzen. Das würde einerseits die (freilich vielfach eingeschränkte) Planungshoheit der Kommunen berühren. Andererseits ist es – und das ist von entscheidender Bedeutung – angesichts der verfassungsrechtlich abgesicherten Pflicht zum Klimaschutz (BVerfG, 1 BvR 2656/18 u. a.) und zur Erhaltung der Biodiversität und des Bodens nicht begründbar, den Kommunen einen mittelbaren quantitativen Wachstumszwang in einem Bereich aufzuerlegen, der zu den CO₂-emissionsintensivsten der gesamten Volkswirtschaft zählt. Sozialstaatliche Probleme der Wohnraumversorgung sollten *nicht vorrangig* mit ökologisch schädlichem

Neubau, sondern durch Umverteilung und Ausgestaltung des Eigentums adressiert werden. Daraus folgt, dass jedenfalls keine Rede davon sein kann, die Verhältnismäßigkeit der Regelung des § 1 I GE hänge von ihrem ultima-ratio-Charakter gegenüber dem „zumutbaren Mittel“ des Neubaus ab. Im Gegenteil dürfte es unzumutbar sein, den Kommunen eine entsprechend vorrangige Pflicht aufzuerlegen.

In § 2 I 1 Nr. 2 GE ist von „Bereitstellung von Ersatzwohnraum in angemessener Weise“ die Rede; dieser sei „in vergleichbarer Lage zu schaffen“. Die genannte Regelung unterschlägt die notwendige finanzielle Leistbarkeit des Ersatzwohnraums für die bisherigen Mieter. Die „Lage“ umfasst nicht die Orientierung der Miete am vorherigen Niveau. Diese ist aber sozialstaatlich geboten. Eine entsprechende Klarstellung wäre wünschenswert.

Zuzugestehen ist freilich, dass der Gesetzgeber hier möglicherweise verfassungsrechtliche Risiken gesehen hat, anlässlich eines vereinzelten Obiter Dictum in einem OVG-Entscheid aus jüngerer Zeit (OVG Berlin-Brandenburg, OVG 5 B 29.19). Danach sei die Regelung der Ersatzmiethöhe im Zweckentfremdungsrecht kompetenzwidrig. Die Argumentation des Gerichts ist allerdings nicht haltbar, wie eine strenge wissenschaftliche Analyse ergibt (Selma Gather, Zweckentfremdung der grundgesetzlichen Kompetenzordnung? DÖV 2024, 150 ff.) Denn die Kompetenz für das Zweckentfremdungsrecht ist umfassend und gerade nicht vom Mietendeckel-Beschluss des BVerfG berührt. Um eigentlich bürgerlich-rechtliche Preisregelungen handelt es sich nicht.