

## Hausarbeit Staatsrecht II

In der schönen und beliebten Universitätsstadt G (gelegen im Bundesland N), die auch mit attraktiven Ausflugszielen viele Besucher anzieht, stehen seit vier Monaten mehrere Zweizimmerwohnungen mit vollmöblierter Küche und Bad leer. Da der Eigentümer dieser Wohnungen seit dem Auszug der letzten Mieter auch keine Anfragen von potentiellen neuen Mietern hatte, entschließt er sich zum Verkauf der Wohnungen. Nach nur zwei Wochen hat sich ein Käufer gefunden und eine weitere Woche später sind die Wohnungen bereits in neuer Hand. Neue Eigentümerin ist die niederländische Ferien-B.V. (F), eine juristische Person nach niederländischem Privatrecht, die sich auf die Vermietung von Ferienwohnungen in der EU spezialisiert hat.

Die geschäftstüchtige F hat jedoch wenig Interesse daran, die Wohnungen an Langzeitmieter zu vermieten. Sie möchte die Wohnungen lieber nur für je ein bis fünf Tage an Urlauber und andere Besucher der Stadt G vermieten. Das Land N hat jedoch für die Stadt G ein sog. Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwEWG) festgelegt. Deshalb stellt die F bei der zuständigen Behörde eine Ausnahmege-  
nehmigung nach dem ZwEWG.

Nach nur wenigen Tagen erhält die F einen ablehnenden Bescheid der zuständigen Behörde. Eine Zweckentfremdung könne nicht gestattet werden, da (was auch richtig ist) in der Stadt G seit einigen Jahren akute Wohnungsnot bestehe. Zum Beweis der Wohnungsnot hat die Stadt einige aussagekräftige sowie belastbare Statistiken und Berichte beigelegt.

Mit dieser Entscheidung ist die F alles andere als einverstanden. Das ZwEWG unterbinde das Geschäftsmodell der Kurzzeitferienwohnungsvermietung und schränke insoweit die Freiheiten von Gesellschaften wie der F über Gebühr ein. Es könne nicht sein, dass Eigentümer von Wohnraum mit diesem nicht verfahren können, wie sie es für richtig halten. Überdies macht F geltend, es sei ungerecht, dass nur Wohnraum von den Beschränkungen erfasst sei, während man mangels Eingreifens des ZwEWG Geschäftsräume ohne weiteres für Ferienwohnzwecke kurzfristig vermieten könnte. Ohnehin sei zu bezweifeln, dass ein derart weitreichendes Gesetz wie das ZwEWG von den Bundesländern getroffen werden dürfe.

F erhebt Klage gegen den Ablehnungsbescheid der Stadt G, unterliegt jedoch auch in letzter Instanz. Deshalb legt F nunmehr form- und fristgerecht Verfassungsbeschwerde gegen das letztinstanzliche Urteil vor dem Bundesverfassungsgericht ein.

**Frage 1:** Hat die F vor dem Bundesverfassungsgericht Aussicht auf Erfolg?

**Frage 2:** Das gleiche Problem treibt auch den US-Amerikaner A um. Er möchte ebenfalls eine Ferienwohnung in G vermieten, doch auch ihm wurde die Genehmigung versagt. A fragt sich, welche rechtlichen Unterschiede sich vor dem Bundesverfassungsgericht in Bezug auf seinen Fall ergeben. Außerdem möchte er wissen, wer innerhalb des Bundesverfassungsgerichts für diese Fälle zuständig ist. Bitte beantworten Sie Frage 2 in wenigen Sätzen ohne Wahrung des Gutachtenstils.

**Bearbeitervermerk:** Es ist auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen – gegebenenfalls hilfsgutachterlich – einzugehen.

**Gesetzesauszug** - Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz – ZWEVG)

§1

Das Land kann für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gemeinden mit Wohnraummangel), Maßnahmen nach diesem Gesetz treffen, soweit sie diesem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können.

§2

(1) Das Land kann für Gemeinden mit Wohnraummangel mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass in diesem Gemeindegebiet oder in Teilen davon Wohnraum nur mit Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,

(2) Einer Genehmigung bedarf es nicht für einen Leerstand von Wohnraum über die Dauer von sechs Monaten hinaus, soweit dieser durch überwiegende schutzwürdige private Interessen gerechtfertigt ist.

**Hinweise zur Formatierung:**

Ihre gutachterliche Bearbeitung sollte einen Umfang von 25 und darf einen Umfang von 30 DIN A4 Seiten (1/3 Korrekturrand auf der rechten Seite, Zeilenabstand 1,5zeilig, Schriftart Times New Roman, Schriftgröße 12 pt im Text, 10 pt in den Fußnoten, Zeilenabstand in den Fußnoten 1,15zeilig, keine Skalierung) nicht überschreiten. Dies gilt nicht für das Deckblatt, die Gliederung und das Literaturverzeichnis. Die Arbeit unterschreiben Sie bitte **nur** mit Ihrer Matrikelnummer. Die Arbeit ist spätestens zu Beginn der 1. Übungsstunde Verwaltungsrecht I (Allgemeiner Teil) am 18.10.2016 abzugeben. Bei Einsendung auf dem Postwege sind Arbeiten an den Lehrstuhl Prof. Dr. Schorkopf oder den Lehrstuhl Prof. Dr. Stoll, Universität Göttingen, Institut für Völkerrecht und Europarecht, Platz der Göttinger Sieben 5, 37073 Göttingen, zu senden. Der Adressat richtet sich nach Ihrer Anmeldung im flexnow. Dabei darf der Poststempel nicht später als vom 18.10.2016 datieren. Der Fristenbriefkasten des AG Göttingen ist nicht zu benutzen. Denken Sie weiterhin an die rechtzeitige Anmeldung über das Flexnow-System.