

Hausarbeit in der Übung für Fortgeschrittene im Öffentlichen Recht

Sachverhalt (~ 85%)

V ist Eigentümerin einer in Frankfurt am Main gelegenen Immobilie. Eine der darin befindlichen Mietwohnungen vermietet V seit 2017 an den M zu einer monatlichen Kaltmiete von 600 Euro, was bei einer Wohnungsfläche von 50 Quadratmetern 12 Euro pro Quadratmeter entspricht. Nach dem qualifizierten Mietspiegel beträgt die ortsübliche Kaltmiete in Frankfurt am Main 7,45 Euro pro Quadratmeter. Die 2017 erlassene, auf fünf Jahre befristete Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Hessen, die auf § 556d II 1 BGB gestützt wird, weist insgesamt 16 Städte und Gemeinden in Hessen, darunter auch die Stadt Frankfurt am Main, als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt aus. Während M bei Abschluss des Mietvertrags noch über ein üppiges Einkommen verfügte, verschlechterte sich seine finanzielle Situation im Laufe des Jahres 2017 dramatisch. M, der zuvor nichts von der sog. Mietpreisbremse hielt, sieht nun seine Gelegenheit gekommen, die aus seiner Sicht zu viel gezahlten 2.283 Euro für das Jahr 2017 von V zurückzuverlangen.

V hält die Mietpreisbremse nach wie vor für sozialistischen Unfug des Bundesgesetzgebers. Sie erkennt zwar an, dass der Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main tatsächlich sehr angespannt ist, und zweifelt jedenfalls nicht daran, dass dem Verordnunggeber dahingehend ein Einschätzungsspielraum zusteht. Sie sieht sich allerdings durch die bundesgesetzliche Regelung in ihrem Eigentumsgrundrecht unverhältnismäßig beeinträchtigt, da sie nach ihrem Konzept zur Unterhaltung der Immobilie auf höhere Einnahmen angewiesen sei. V ist weiterhin der Auffassung, es sei nicht zumutbar, dass sie sich als Vermieterin zunächst durch das wirre Verweisungsgeflecht arbeiten müsse, um anschließend gem. § 558 II BGB die ortsübliche Miete in Erfahrung zu bringen. Außerdem stehe dem Bund nicht die Kompetenz zum Erlass der sog. Mietpreisbremse zu. Der Normenkomplex befinde sich zwar im BGB, aber in der Sache handle es sich doch ganz offensichtlich um eine öffentlich-rechtliche Vorschrift und nicht um bürgerliches Recht. Somit liege für die landesrechtliche Verordnung schon keine verfassungsmäßige Verordnungsermächtigung vor.

M wendet sich daraufhin an die Anwältin A, die die Verordnung aber für unwirksam hält und daher kaum Erfolgchancen für eine Klage des M sieht. A meint, die verfassungsrechtlichen Bedenken der V seien zwar weit hergeholt, die Verordnung sei aber von vorne bis hinten verpfuscht, da eine vernünftige Begründung fehle. Eine Klage des M gegen V vor den ordentlichen Gerichten auf Zahlung der 2.283 Euro bleibt – wie von A befürchtet – ohne Erfolg.

Tatsächlich veröffentlichte das Land Hessen die Begründung der Verordnung, in welcher die Stadt Frankfurt am Main als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen wurde, schon einen Tag vor Bekanntmachung der Mietenbegrenzungsverordnung als Entwurfsfassung, die auch als solche erkennbar war, auf der offiziellen Internetseite der Hessischen Landesregierung. Im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Hessen wurde einen Tag darauf die Verordnung, nicht allerdings die Begründung, abgedruckt. Eine Woche später erschien im Gesetz- und Verordnungsblatt ein ergänzender Hinweis auf die bereits vorab über das Internet verbreitete Entwurfsfassung der Begründung.

M ärgert sich maßlos über die Hessische Landesregierung. Er möchte unter keinen Umständen auf den Mehrkosten sitzen bleiben. Anwältin A meint, die Erfolgsaussichten einer Klage gegen

das Land Hessen auf Erstattung des Differenzbetrags seien denkbar gering. Immerhin handle es sich um eine abstrakt-generelle Regelung, die nicht den Einzelnen, sondern die Allgemeinheit schütze. M hingegen ist dezidiert anderer Ansicht. Schließlich gehöre er doch als Mieter in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gerade zu dem aus der Allgemeinheit herausgehobenen Personenkreis, der durch die Verordnung geschützt werden sollte. Außerdem sieht er sich in seinen Grundrechten beeinträchtigt, was Grund genug sei, um einen Anspruch gegen das Land Hessen auszulösen. Infolge der Niederlage mit der Anwältin A vor Gericht meint M, eine zweite rechtliche Einschätzung könne nicht schaden.

Aufgabenstellung

Steht M ein Anspruch gegen das Land Hessen auf Zahlung von 2.283 Euro zu?

Frage (~ 15%)

Genügt das deutsche Staatshaftungsrecht den Anforderungen der sog. Wesentlichkeitslehre?

Hinweise zur Bearbeitung

1. Gleichheitsrechte, Vertrauensschutzgesichtspunkte und § 5 WiStrG sind nicht zu prüfen. Zinsberechnungen sind nicht anzustellen.
2. Die tatsächlichen Angaben des Sachverhalts hinsichtlich der auf § 556d II 1 BGB gestützten Mietbegrenzungsverordnung sind als zutreffend zu unterstellen. In Bezug auf die Verordnung werden ausschließlich rechtliche, nicht dagegen tatsächliche Ausführungen erwartet.
3. Es ist auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen einzugehen. Prüfen Sie – wenn nötig – hilfsgutachtlich.
4. Die empfohlene Bearbeitungszeit für die Hausarbeit beträgt 3 Wochen.
5. Die Bearbeitung (Fallbearbeitung und Beantwortung der Frage) darf einen Umfang von 50.000 Zeichen (inkl. Fußnoten und Leerzeichen) nicht überschreiten. Es sind mindestens 6 cm Rand auf der linken Seite und 1,5 cm Rand auf der rechten Seite sowie oben und unten zu lassen. Im Übrigen sind die formalen Hinweise für die Anfertigung von Prüfungshausarbeiten am Fachbereich 01 zu beachten. Der Leitfaden in aktueller Fassung ist auf der Homepage des Prüfungsamts abrufbar: http://www.uni-giessen.de/fbz/fb01/einrichtungen/pruefungsamt/pflichtfach/pf_downloads. Die sich auf den Fußnotenapparat erstreckende Zeichenbegrenzung entbindet nicht von den handwerklichen Anforderungen an eine wissenschaftliche Arbeit.
6. Letzter Termin für die Abgabe der Bearbeitung ist Montag, 18.10.2021, 12.00 Uhr, in der Professur für Öffentliches Recht und Rechtstheorie (Prof. Reimer), Hein-Heckroth-Str. 5, 35390 Giessen, Erdgeschoss, oder Poststempel vom selben Tage. Die Hausarbeit ist darüber hinaus als .docx-Datei oder .odt-Datei (nicht .pages oder .doc) in dem dafür vorgesehenen „Hausaufgaben“-Ordner in der StudIP-Veranstaltung hochzuladen. Es wird Ihnen keine Bestätigung angezeigt. Bitte sehen Sie davon ab, Ihre Datei mehrfach hochzuladen. Die Datei ist nach dem/der Bearbeiter/in zu benennen („Nachname_Vorname.docx“). Eine Verlängerung ist nicht möglich.

Empfehlung: Die Teilnahme an der von Lukas Korn am 28.07.2021 um 14 Uhr (c.t.) angebotenen Einführungsveranstaltung zum wissenschaftlichen Arbeiten wird empfohlen.