

Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf ✉ 40204 Düsseldorf
Juristische Fakultät, Lehrstuhl Prof. Dr. Morlok

Landtag Nordrhein-Westfalen
Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und
Verkehr
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf
Per E-Mail an: anhoerung@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
16/1393

A02, A11

**Lehrstuhl für Öffentliches
Recht, Rechtstheorie und
Rechtssoziologie**

Prof. Dr. Martin Morlok

Telefon 0211-81 15351
Telefax 0211-81 11460
ls.morlok@uni-duesseldorf.de

Düsseldorf, 06.02.2014

**Antwort zur Fragestellung des Ausschusses für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr bezüglich des Gesetzes zur
Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und einer wohnraum-
rechtlichen Vorschrift**

**Heinrich-Heine-Universität
Düsseldorf**

Universitätsstraße 1
40225 Düsseldorf
Gebäude 24.81
Ebene 01 Raum 51

www.uni-duesseldorf.de

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

ich bedanke mich für die Möglichkeit, Ihnen im Rahmen des Gesetzge-
bungsverfahrens als Sachverständiger zur Verfügung stehen zu dürfen.

Ich werde im Folgenden, wie im Vorfeld besprochen, ausschließlich zur
Frage der Vereinbarkeit von Artikel 2 § 9 GE (Drs. 16/4379) mit Art. 13 GG
Stellung nehmen.

**Zur Vereinbarkeit von Artikel 2 § 9 Gesetzentwurf (Drs. 16/4379) mit
Art. 13 GG**

Artikel 2 § 9 Gesetzentwurf räumt der Behörde die Befugnis ein, im Falle
der Überbelegung einer Wohnung deren Teilräumung bis zur Wahrung der
gesetzlichen Vorschriften über die Belegung zu verlangen. Diese Befugnis
stellt keinen Eingriff in die grundrechtlich geschützte Unverletzlichkeit der
Wohnung, Art. 13 GG, dar.

Art. 13 GG schützt die Privatheit des Bewohners. Die Schutzrichtung er-
streckt sich auf die räumliche Sphäre und die Sicherung der Informations-
hoheit. Das Recht auf informationelle Selbstbestimmung wird mithin in einer

speziellen Ausprägung geschützt. Art. 13 GG bietet damit Schutz vor neu-gerigem staatlichen Eindringen in die private räumliche Sphäre. Der Wohnraum soll vor staatlicher Informationsgewinnung gesichert werden. Die Wohnung wird damit - um mit einem Bild zu sprechen - vor den Augen und Ohren des Staates verschlossen. Wie bereits durch die ausdifferenzierten Schrankenregelungen des Art. 13 GG verdeutlicht wird, bietet Art. 13 GG damit klassischerweise Schutz vor visueller und akustischer Überwachung.

Bei der Aufforderung zum Auszug aus der Wohnung wird nicht in die räumliche Sphäre eingegriffen. Bis zum Auszug wird die Privatheit der Wohnung gesichert und setzt sich in der neuen Wohnung uneingeschränkt fort. Das durch das Auszugsverlangen beeinträchtigte Besitzrecht wird nicht vom Schutzbereich des Art. 13 GG erfasst. Das Recht, eine bestimmte Wohnung zu seinem Lebensmittelpunkt zu machen und zu behalten, genießt nicht den Schutz der Unverletzlichkeit der Wohnung.¹

Das Recht, die Wohnung nicht verlassen zu müssen sowie mit beliebig vielen Personen dort Wohnung zu nehmen, unterfällt dem Schutz des Art. 14 GG. Die Nutzung des Eigentums soll dem Eigentümer ermöglichen, sein Leben nach eigenen, selbstverantwortlich entwickelten Vorstellungen zu gestalten. Die grundrechtliche Eigentumsverbürgung enthält damit Elemente der allgemeinen Handlungsfreiheit sowie des allgemeinen Persönlichkeitsrechts, Art. 2 I i.V.m. Art. 1 I GG.² Damit wird durch eine behördliche Anordnung der Bewohnerzahl in das Nutzungsrecht des Eigentümers eingegriffen.

Der Eigentumsschutz erstreckt sich in der Praxis der Gerichte seit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes aus dem Jahre 1993³ nicht nur auf den Eigentümer der Wohnung, sondern auch auf deren Mieter, so dass auch der Mieter einer Wohnung bei einer behördlichen Verfügung betroffen sein kann.

Art. 14 GG gewährt folglich dem *Eigentümer* Schutz in zweierlei Hinblick: zum einem vor einer Ausweisung in eigener Person, zum anderen vor der Ausweisung von Personen, die auf seinen Wunsch hin die Wohnung nutzen.

Ausgewiesene Personen, die weder Mieter noch Eigentümer sind, sondern nur Mitbewohner, genießen nicht den Schutz des Art. 14 GG.

Für den *Mieter* einer Wohnung gilt das zum Eigentümer gesagte entsprechend unter folgender Maßgabe. Die Mieterrechte sind auf den Rahmen des rechtmäßigen Besitzes beschränkt. Nur der vertragsgerechte Gebrauch

¹ So auch BVerfGE 89, 1 (11 f.).

² BVerfGE 79, 292 (303 f.)

³ BVerfGE 89, 1 (6 ff.).

wird von Art. 14 GG geschützt. Eine Überbelegung ist nicht mehr vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt. Bezüglich einer Untervermietung findet sich etwa eine entsprechende Regelung in § 553 BGB.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass Art. 14 GG unter dem Vorbehalt der Ausgestaltung durch den Gesetzgeber steht und daher zu dem gesetzlichen Ziel der Sicherung einer menschenwürdigen Unterkunft einschränkbar sein wird.

Sollten Sie im Vorfeld der Anhörung noch Rückfragen zu meiner Stellungnahme haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Morlok', is centered on the page. The signature is fluid and cursive.

(Prof. Dr. Martin Morlok)