

# SCHWERPUNKT „WOHNEN IM RECHT“

Laetitia Bornscheuer/Franziska Brachthäuser/Undine Christian/Alina Holze/  
Anna-Katharina König/Joachim Kummer/Timo Laven/Emma Sammet

## Kritik und Utopie

### Wie das Recht uns wohnen lässt

Der Schwerpunkt „Wohnen im Recht“ thematisiert, wie das Sozialphänomen *Wohnen* durch verschiedenste rechtliche Regelungen organisiert, ausgeformt und reguliert wird. Den versammelten Beiträgen geht es dabei um eine kritische Auseinandersetzung mit dem Status quo: Der Zugang zu angemessenem Wohnraum stellt ein menschliches Grundbedürfnis dar, wird zugleich aber auch als Ware gehandelt.<sup>1</sup> In der Folge wird es für viele Menschen immer schwieriger, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden.<sup>2</sup> Diese Kommodifizierung des Wohnens durch das Recht ist jedoch keineswegs zwingend. So machen sich die Autor\*innen dieses Schwerpunkts auf die Suche nach alternativen, sozial sensibleren Rechtsfiguren für das Wohnen. Die Beiträge brechen mit der für die Rechtswissenschaft typischen Fragmentierung des einheitlichen Lebenssachverhalts Wohnen in unterschiedliche Rechtsgebiete. In der Gesamtschau zeigen sie, durch

- 1 Klaas Eller, The political economy of tenancy contract law – towards holistic housing law, European Law Open (2022), 987-1005; Schönig/Vollmer, Wohnfragen früher und heute, in: Schipper/Vollmer, Wohnforschung, 2020, S. 179 (180 f.); Holm, Wohnung als Ware: Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung, Widersprüche: Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich (2011), S. 9 (10). Zur Politischen Ökonomie des Wohnens im Allgemeinen siehe insbesondere: Aalbers/Christophers, Wohnen ins Zentrum der politischen Ökonomie stellen, Housing, Theory and Society (2014), S. 373 ff.
- 2 Eine Auswertung der im Zuge des Mikrozensus 2022 erhobenen Daten zeigt, dass die durchschnittliche Mietbelastung von Haushalten mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.500 EUR zwischen 44,2 % (Haushalte mit 2 Personen) und sogar 57,9 % (Haushalte mit vier oder mehr Personen) liegt. Als Mietbelastung eines Haushalts wird der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen verstanden. Die Angaben sind abrufbar auf der Webseite des Statistischen Bundesamtes (Stand 19. Februar 2024): <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-w06-mieten-haushaltsnettoeinkommen.html>. Ebenfalls hat der Berliner Mieterverein eine Studie in Auftrag gegeben, die die Ergebnisse des Mikrozensus Wohnen 2022 mit Blick auf die Situation von Berliner Miethaushalten aufarbeitet. Die Studie zeigt, dass sich ca. ein Drittel der Berliner Haushalte nicht auch eigener Kraft am Wohnungsmarkt versorgen kann und die betroffenen Haushalte durchschnittlich 45% ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden müssen. Empfohlen wird u.a. leistbare Mieten im Wohnungsbau zu sichern, um dieser Situation abzuholzen. BMV, Pressemitteilung 17/24 vom 28. Mai 2024, <https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/berliner-mieterverein-praesentiert-studie-zur-mietbelastung-und-ahlungsfähigkeit-der-berliner-mieterinnen.htm>.

DOI: 10.5771/0023-4834-2025-1-3

welch komplexes Regelungsgeflecht die heutigen Wohnverhältnisse bestimmt werden. Ebenfalls wird deutlich, dass eine Abkehr vom Paradigma des kommodifizierten Wohnens in allen Rechtsgebieten ein Umdenken hin zur Verwirklichung von mehr Selbst- und Mitbestimmung für Akteursgruppen wie den Mieter\*innen erfordert. Das Recht selbst wird zum Verhandlungsgegenstand, wenn gefragt wird, inwiefern Wohnraum Ware sein kann. Es wird idealerweise auch zum Gegenstand einer verstärkten Mobilisierung, um zur Umsetzung gerechterer Wohnformen beizutragen. Methodisch lösen sich viele der Beiträge aus rein dogmatischen Denkmustern und beziehen die Erkenntnisse verwandter Disziplinen wie der Stadtforschung und Ökonomie ein. Sie werfen so einen Blick auf die soziale Wirklichkeit des Rechts und behandeln Probleme, die der Realität des Wohnens entspringen.

Die ersten beiden Beiträge zeigen, welches Verständnis vom Wohnen dem Recht derzeit zugrunde liegt und warum dieses Verständnis unvollkommen ist. *Undine Christian* setzt sich mit der Dogmatik des § 549 BGB auseinander. Sie legt dar, warum die herrschende Meinung den inhaltlichen Kern des Wohnens verkennt, indem sie das Wohnraummietrecht auf Hotelzimmer Anwendung finden lässt. Die historisch-kritische Untersuchung verdeutlicht die Folgen für die Rechtfertigung des Kündigungsschutzes im Wohnraummietrecht, wenn die Bedeutung des Wohnens missachtet wird. Sodann nimmt *Franziska Brachthäuser* eine verfassungsrechtliche Einordnung des Wohnens im Kontext der Eigenbedarfskündigung vor. Sie zeichnet die historischen Entwicklungslinien der bundesverfassungsgerichtlichen Rechtsprechung nach, die Fragen des Wohnraummietrechts und insbesondere des Kündigungsschutzes hauptsächlich an der Eigentumsfreiheit nach Art. 14 GG misst. Auf dieser Grundlage argumentiert sie, dass die verfassungsgerichtliche Rechtsprechung die grundrechtliche Sphäre der wohnenden Mieterin bislang nur unzureichend abbildet: Wohnen als soziale Praxis müsste zuvorderst in einem Persönlichkeitsrechtlichen Gehalt erfasst werden.

*Emma Sammet* bietet einen kritischen Blick auf die Entwicklung der die heutige Wohnungspolitik prägenden Vorstellung vom Wohnungsmarkt. Sie zeichnet zu diesem Zweck die gesetzlichen Entwicklungen nach, die ab 1945 zu einer Institutionalisierung „des Wohnungsmarktes“ in der Bundesrepublik geführt haben. Obwohl der Wohnungsmarkt selbst rechtlich konstruiert ist, wird er als natürlich gegeben angesehen. Gleichzeitig werden mieterschützende Maßnahmen als künstliche Interventionen in die Marktordnung verstanden und geraten so unter einen erhöhten Rechtfertigungsdruck. An den Primat der Marktsteuerung anknüpfend analysiert *Joachim Kummer* das bürgerliche Recht der Wohnungsmodernisierungen (§§ 555b ff., 559 ff. BGB) aus dem Blickwinkel der Exklusion. Er untersucht, wie und warum dieses Recht Mieter\*innen prinzipiell von der Wohnungsmodernisierung ausschließt, welche Probleme sich hieraus für den Schutz der Mieter\*innen ergeben und ob Alternativen zu dieser Exklusion denkbar sind.

Die nächsten beiden Beiträge zeigen, dass das Recht bereits heute Instrumente kennt, die für ein Mehr an Selbstbestimmung über den eigenen Wohnraum stehen und der fortschreitenden Kommodifizierung des Wohnens entgegenwirken können. *Alina Holze* zeigt, wie Kollektivität im (Städte-)Baurecht umgesetzt werden kann. Sie fragt zu diesem Zweck zunächst nach der Entstehung kollektiver Elemente in baurechtlichen Leitbildern. Sodann werden verschiedene gesetzliche Regelungen analysiert, die der ansässigen Wohnbevölkerung eine Einflussnahme auf (städte-)bauliche Maßnahmen ermöglichen sollen. Beispiele hierfür sind das Satzungsrecht (§§ 136 ff. BauGB, §§ 172 ff. BauGB), Maßnahmen der Urban Governance (§§ 171a ff. BauGB), städtebauliche Verträge (§ 11

BauGB) und die Sozialplanung. Im Anschluss setzt sich *Laetitia Bornscheuer* mit der Rolle der Wohnungsgenossenschaften als soziale Akteure im Wohnungswesen auseinander. Sie führt in die gesellschaftsrechtlichen Besonderheiten der eingetragenen Genossenschaft als Rechtsform ein und stellt dar, warum die Mieter\*innen von Genossenschaften ein vergleichsweise hohes Maß an Mitbestimmung über ihren Wohnraum genießen können. Gleichzeitig verdeutlicht der Beitrag, dass auch viele Wohnungsgenossenschaften den Druck des Wohnungsmarktes spüren und eine konsequente Verwirklichung genossenschaftlichen Wohnens dadurch in Gefahr geraten kann.

Die letzten beiden Beiträge des Schwerpunkts zeigen auf, wie sich das Recht des Wohnens in der Zukunft weiterentwickeln könnte. So stellt *Anna-Katharina König* die Frage, wie sich das gravierende Vollzugsdefizit der Mietpreisbremse künftig überwinden ließe. Sie orientiert sich zu diesem Zweck an der Geschichte der Mieteinigungsämter, durch die mietrechtliche Streitigkeiten von den Zivilgerichten auf Verwaltungsbehörden übertragen und damit in ein proaktives System der Rechtsmobilisierung eingebettet wurden. Diese Idee proaktiver Mieteinigungsämter regt dazu an, auch im heutigen Kontext finanziatisierter Wohnungsmärkte über proaktive Mechanismen der Mietrechtsmobilisierung nachzudenken. Das Schwerpunkttheft schließt mit den Überlegungen von *Timo Laven* zur Umsetzung eines Streikrechts für Mieter\*innen. Eine Gegenüberstellung von Arbeit und Wohnen macht die Entwicklung hin zu einem vom individuellen Vertragsverhältnis ausgehenden Mietrecht deutlich. Der Beitrag stellt dazu dem Kollektivarbeitsrecht bekannte Mechanismen vor und fragt nach ihrer Übertragbarkeit auf das Mietrecht. Konkret geht es dabei um die Einsetzung von Mieträten, die Beteiligung von Mieter\*innen in den Aufsichtsräten großer Wohnungsunternehmen sowie die Etablierung von Mietgewerkschaften. Als ultima ratio ist in diesem Zusammenhang an ein mögliches Streikrecht von Mieter\*innen zu denken.

Die Autor\*innen der Beiträge sind zugleich Mitglieder des Netzwerks „Wohnen im Recht“. Das Netzwerk wurde 2022 von einer Gruppe Doktorand\*innen und Post-Doktorand\*innen gegründet und ist seitdem stetig gewachsen. Die Mitglieder des Netzwerks forschen zu Themen des „Wohnen im Recht“ und treffen sich in der Regel einmal pro Semester, um sich über ihre Forschungsprojekte auszutauschen. Obwohl das Thema Wohnen einen der zentralsten Lebensbereiche betrifft, wird es aus rechtswissenschaftlicher Perspektive bisher nur wenig erforscht. Diese Lücke gilt es zu schließen. Das Netzwerk freut sich über die Mitarbeit weiterer Nachwuchswissenschaftler\*innen, die ebenfalls Projekte in diesem Themenbereich verfolgen. Meldet Euch gerne per E-Mail bei uns: [wohnen-im-recht@uni-bielefeld.de](mailto:wohnen-im-recht@uni-bielefeld.de). Weitere Infos unter: <https://www.uni-bielefeld.de/fakultaeten/rechtswissenschaft/forschung/forschungsstellen/fir/wir/>.