



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Hessen

Haus & Grund Hessen, Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,  
Landwirtschaft und Verbraucherschutz

**Herrn Andreas Koch**

Mainzer Str. 80

65189 Wiesbaden

**Haus & Grund Hessen**

Landesverband der Hessischen Haus-,  
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Ihr Zeichen VIII 7.05 – 056-a-02#002

Ihre Nachricht vom 14.10.2014

Unsere Zeichen St/Eh

Datum 10.11.2014

## Stellungnahme

### **Zum Entwurf einer Zweiten Verordnung zur Änderung der Hessischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit verlängerter Kündigungsbeschränkung**

Sehr geehrter Herr Koch,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken wir uns.

Haus & Grund Hessen spricht sich gegen die Fortgeltung einer verlängerten Kündigungssperrfrist nach Umwandlung in Wohnungseigentum über den 31. Dezember 2014 hinaus aus.

Umwandlungen in Eigentumswohnungen hat es immer gegeben und wird es auch sicherlich weiterhin geben. Von der beschriebenen akuten Umwandlungswelle in den genannten Kommunen kann allerdings keine Rede sein. Diese bewegt sich vielmehr im üblichen Rahmen. Eine weitergehende Reduzierung der Wohnungsumwandlungen kann aus unserer Sicht ausschließlich durch eine Steigerung der Attraktivität des Vermietungsgeschäfts insgesamt erreicht werden.

Bereits die allgemeine gesetzliche Sperrfrist von drei Jahren (§ 577a Absatz 1 BGB) stellt einen schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar (Art. 14 Absatz 1 Satz 1 GG). Dies gilt umso mehr für die in der vorliegenden Verordnung vorgesehene Verlängerung der Sperrfrist in den benannten Städten und Gemeinden auf fünf Jahre.

Problematisch ist, dass durch die weitergehende Einschränkung der Verfügungsmöglichkeit der Eigentümer über ihr Wohneigentum nicht gerade die Attraktivität für Wohnungsbauinvestitionen erhöht wird. Dies ist vor dem Hintergrund der Diskussion über angespannte Wohnungsmärkte kontraproduktiv, insbesondere für den Ballungsraum Rhein-Main.

Nicht zu vernachlässigen ist auch der Klimaschutzgedanke. Wohnungen werden im Zuge der Umwandlung oftmals modernisiert und energetisch aufgewertet.

Erwerber, die in der Absicht der Eigennutzung eine Wohnung kaufen, fallen regelrecht aus allen Wolken, wenn sie erfahren, dass sie ihren Wunsch in den nächsten sieben bis neun Jahren nicht realisieren konnten. So lange kann es nämlich bisher insgesamt dauern: Nach den fünf Jahren Sperrfrist und der anschließenden Kündigung kommen neun Monate Kündigungsfrist, ein bis zwei Jahre Räumungsprozess durch zwei Instanzen und die Dauer des Vollstreckungsverfahrens hinzu. Dieser Zeitdauer kommt eine enteignungsgleiche Wirkung zu.

Ohnehin sind die Mieter durch den doppelten Kündigungsschutz und dessen Voraussetzungen – Eigenbedarf des Vermieters und etwaige soziale Härtegründe auf Seiten des Mieters – sowie die bereits erwähnte bundesgesetzliche Kündigungssperrfrist von drei Jahren schon hinreichend geschützt.

Im Fall der Veräußerung nach der Umwandlung haben Mieter obendrein ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB.

Nach unserer Auffassung sollte sich die hessische Landesregierung im Rahmen der Evaluierung der Kündigungssperrfristverordnung intensiver an den konkreten bundesgesetzlichen Vorgaben orientieren. Diese setzen voraus, dass explizite Daten für die Gefährungskriterien der Wohnungsversorgung in den betroffenen Städten erhoben werden, und zwar getrennt nach Stadtteilen.

Es ist unzulässig, einer ganzen Stadt eine Sperrfristverordnung „wie eine Käseglocke“ überzustülpen, wenn tatsächlich nur einige wenige Stadtteile von einer etwaigen Mangellage betroffen sein sollten. Hier muss zumindest eine klare Abgrenzung zwischen den einzelnen Stadtteilen stattfinden. Gerade auch im Hinblick auf die Rechte der betroffenen Eigentümer ist dieser Aufwand für die Abwägung dringend erforderlich und geboten.

Nicht einzusehen ist zudem, weshalb für die aus der Verordnung herausfallenden Städte Kelsterbach und Maintal bei einer Protokollierung des notariellen Kaufvertrages bis zu einem Tag vor Inkrafttreten der Verordnung die Frist noch fünf Jahre betragen und bei Protokollierung ab Inkrafttreten ausschließlich die bundesgesetzliche Regelung gelten soll. Mit Gleichbehandlung hat das wenig zu tun. Eine gerechte Übergangsregelung müsste anders aussehen, zumal in der Begründung der vorliegenden Verordnung eindeutig festgehalten wird, dass „...die Städte Kelsterbach und Maintal nicht mehr die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Einbeziehung in den Geltungsbereich der Verordnung erfüllen, da nach dem Gutachten des IWU rechnerisch kein Wohnungsdefizit mehr bestehe und eine weitere Einbeziehung aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht möglich sei...“.

Dieser Umstand muss zwingend zur Folge haben, dass von der Neuregelung auch Altfälle mindestens insoweit profitieren müssten, dass die bereits laufende Kündigungssperrfrist nicht länger als bis zum Inkrafttreten der Verordnung laufen darf.

Bei der Evaluierung zwecks Verlängerung der vorliegenden Verordnung darf es nicht um Zugeständnisse gegenüber widerstreitenden Ansichten der beteiligten Interessengruppen gehen, sondern um ermessensfehlerfreie Entscheidung aufgrund gesicherter Erkenntnis. Dies setzt zunächst eine klare und ideologiefreie Definition der entscheidungserheblichen Parameter voraus. Wunsch und Wille antragstellender Städte und Gemeinden sind hierfür ohne Relevanz.

Schon in der Stellungnahme des Bundesrates zu dem durch die Mietrechtsnovelle 2001 neu geschaffenen § 577a Absatz 2 BGB wurden erhebliche Schwierigkeiten in der Handhabung der Verordnungsermächtigung befürchtet.

Die Bedenken werden geteilt in der Kommentierung von Palandt-Weidenkaff zu § 577a BGB. Dort heißt es: „Dies erfordert eigentlich eine außerordentlich aufwendige Sammlung und ständige Fortführung der Daten für die Gefährungskriterien, die zudem im Gesetz nicht benannt sind (Palandt, a.a.O., Rn. 6).“ Blank führt dazu in Schmidt-Futterer, § 577a BGB, Rn. 22 aus, dass es zweifelhaft ist, ob die bereits erlassenen Verordnungen diesen Ansprüchen genügen.

Gemäß § 577a Absatz 2 S. 1 BGB ist Voraussetzung für die Einbeziehung einer Gemeinde in den Bereich der Verordnung, dass im Gemeindegebiet die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Aus Sicht unseres Verbandes sind die von den Städten und Gemeinden abgegebenen Wohnungsbedarfszahlen nicht derart nachhaltig, um deren Aufnahme in den Schutzbereich der Verordnung zu rechtfertigen. Sie erscheinen vielmehr „politisch verfärbt“.

Gerade die von den jeweiligen Städten und Gemeinden zur Begründung teilweise ausschließlich angeführten Umwandlungszahlen der vergangenen Jahre allein, können die gebotenen hohen Anforderungen zur Legitimation der Aufnahme in

die Verordnung nicht erfüllen. Dies resultiert insbesondere aus einem Vergleich der von den Kommunen benannten Umwandlungszahlen im Vergleich zur jeweiligen Einwohner- und Wohnungszahl:

Die Stadt Darmstadt führt beispielsweise im Vergleich zur Stadt Frankfurt eine geringfügig niedrigere Anzahl an Wohnungsumwandlungen als Begründung an, weshalb eine Aufnahme der Stadt Frankfurt in den Schutzbereich der Verordnung nicht zu rechtfertigen sein wird. Gleiches gilt für die Stadt Wiesbaden, die von 200-300 Umwandlungsfällen jährlich berichtet, allerdings im Vergleich zur Stadt Darmstadt über eine fast doppelt so hohe Einwohner- und Wohnungszahl verfügt.

In den übrigen kleineren Städten und Gemeinden gab es in den letzten Jahren Umwandlungen bestehender und vermieteter Mietwohnungen in Wohnungseigentum allenfalls im Bereich zweistelliger Stückzahlen pro Jahr, mit der Folge, dass Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt dort nicht zu befürchten sind, weil sie sich nur im Promillebereich des Wohnungsmarktes bewegen. Von daher ist die Fortgeltung der Kündigungssperrfrist in diesen Städten in jedem Fall rechtswidrig.

Ferner stellt die vorliegend, beispielsweise bei der Landeshauptstadt Wiesbaden, benannte Anzahl der bei den jeweiligen Wohnungsämtern als wohnungssuchend gemeldeten Personen und Haushalte ein unzureichendes und ungeeignetes Mittel zur Festlegung der örtlichen Wohnungsnachfrage dar. Wohnungswunsch ist nicht gleichbedeutend mit Bedarf. Die weit überwiegende Anzahl dieser Haushalte ist bereits mit Wohnraum versorgt.

Es wird vorliegend insbesondere nicht deutlich, welche Anforderungen von Seiten des Ordnungsgebers gestellt werden, damit eine Kommune in den Schutzbereich aufgenommen wird. Das in der Ordnungsbegründung vorgelegte Zahlenmaterial, welches sich ausschließlich aus der Anzahl an Wohnungsumwandlungen in den jeweiligen Kommunen zusammensetzt, kann aus unserer

Sicht jedenfalls nicht ausreichen, um rechtssicher über die Aufnahme in den Schutzbereich der Verordnung zu entscheiden.

Kritisch hinterfragt werden muss in diesem Zusammenhang die Vorgehensweise des Ministeriums, das dem Verordnungsentwurf zugrunde liegende Gutachten nicht offenzulegen. Dies wäre spätestens im Rahmen des Anhörungsverfahrens, gerade auch im Sinne der Transparenz, geboten. Die Offenlegung des Gutachtens ist schon deshalb zwingend erforderlich, weil dadurch zusätzlich die vom Institut für Wohnen und Umwelt herangezogenen Indikatoren in ihrer Aussagekraft hätten geprüft werden können.

Die Verordnung stellt aus unserer Sicht kein taugliches wohnungswirtschaftliches Instrument dar und löst weder die Probleme des Landes noch der betroffenen Städte. Mieter sind durch die gesetzliche dreijährige Sperrfrist und kumulativ durch das Vorkaufsrecht ohnehin schon übersichert.

Wir sprechen uns daher zusammenfassend gegen eine Verlängerung der Verordnung über den aktuellen Geltungszeitraum hinaus aus.

Wir bitten Sie, unsere Anregungen bei den weiteren Beratungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund Hessen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Streim', is placed on a light blue rectangular background.

Streim

Vorsitzender