

An den
Bundesminister des Innern, für Bau
und Heimat
Herrn Horst Seehofer
Alt-Moabit 140
10557 Berlin

Telefon: 030 24636-302
Telefax: 030 24636-110
E-Mail: hgf@paritaet.org

Unser Zeichen: sne/jpu

Datum: 23. Oktober 2020

Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen im Baulandmobilisierungsgesetz

Sehr geehrter Herr Minister Seehofer,

die im ursprünglichen Referentenentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes vorgesehenen Einschränkungen zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen haben wir zum Schutz der Menschen vor Verdrängung aus ihren Wohnungen sehr begrüßt. Bereits 2018 haben wir die Erklärung des Wohngipfels positiv zur Kenntnis genommen, die Möglichkeiten zu reduzieren Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln.

Umso enttäuschter sind wir, dass diese Umwandlungerschwernis im neuen Entwurf ersatzlos gestrichen wurde und so in die Ressortabstimmung ging. Auch wenn der ursprüngliche Entwurf Lücken enthielt, was das Ziel anbelangt, Mieter*innen nachhaltig vor Verdrängung zu bewahren, so war es auf jeden Fall ein richtiger und notwendiger Schritt, um sie auf angespannten Wohnungsmärkten zu schützen.

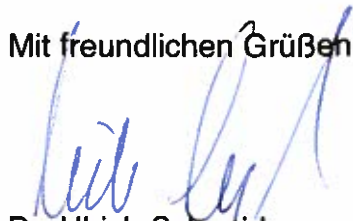
Die bisherige Gesetzeslage im BGB und im Baugesetzbuch trägt nicht ausreichend dazu bei, Mieter*innen wegen Umwandlung vor Verdrängung zu beschützen. Die Umwandlung von Mietwohnungen und der Verkauf der umgewandelten Wohnungen bedeuten für die Mieter neben hohen finanziellen Belastungen vor allem das Risiko des Wohnungsverlustes.

Vielerorts können Mieter*innen von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht, das ihnen vor Verkauf der umgewandelten Wohnung zukommt, wegen finanzieller Überlastung keinen Gebrauch machen. Nach drei bzw. bis zu 10 Jahren, dies ist von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich, kann der Vermieter wegen Eigenbedarfs das Mietverhältnis kündigen. Gerade der Begriff des Eigenbedarfs uferf mittlerweile viel zu sehr aus und ist nicht auf den Eigentümer und enge Familienangehörige begrenzt. Auch das Baugesetzbuch lässt bisher die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf einfachem Wege zu. Zwar ermöglicht es Landesregierungen, die Um-

wandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten unter Genehmigungsvorbehalt der Kommune zu stellen. Allerdings führt eine Ausnahmeregelung zur Aushöhlung dieses Schutzes, indem Mietwohnungen unmittelbar umgewandelt werden dürfen, wenn der Eigentümer sie den Mietern ab Begründung des Wohneigentums innerhalb von sieben Jahren zum Vorkauf anbietet. Ob der dabei aufgerufene Kaufpreis für sie bspw. realistisch und leistbar ist, bleibt dahingestellt. Es entfällt sogar das dreijährige Eigenbedarfskündigungsverbot des § 577a Abs. 1 BGB bzw. die verlängerten Kündungsschutzfristen nach § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB verkürzen sich um fünf Jahre.

Wir bitten Sie deshalb eindringlich um die Wiederaufnahme der Umwandlungsbeschränkung von Miet- in Eigentumswohnungen in das Baulandmobilisierungsgesetz.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Ulrich Schneider
Hauptgeschäftsführer

