

Kleine Anfrage**Frau Martina Feldmayer (Bündnis 90/Die GRÜNEN) vom 23.05.2024****Wirksamkeit des Genehmigungsvorbehalts****Drucksache 21/587****und****Antwort****Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum****Vorbemerkung Fragestellerin:**

Auf eine mündliche Frage zur attestierten Wirksamkeit des Genehmigungsvorbehaltes nach § 250 BauGB und § 172 BauGB und der durch die Landesregierung angestrebten Verkürzung der Fristen, verwendete der zuständige Minister Mansoori folgende Argumentation: „Es ist darauf hinzuweisen, dass Kritiker schon lange bemängeln, dass der Umwandlungsvorbehalt den Erwerb von Eigentum erschwert. Ich will Sie an der Stelle vor allem auf den zivilrechtlichen Grundsatz hinweisen, dass der Kauf die Miete nicht bricht. Das bedeutet: Wenn Eigentumsverhältnisse wechseln – umgangssprachlich wird immer von der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gesprochen, was streng genommen unzutreffend ist; denn eigentlich geht es um den Übergang von großen Mietshäusern in den Besitz von Wohnungseigentümergeinschaften –, bleiben die darin bestehenden Mietverhältnisse erhalten.“

Diese Vorbemerkung vorangestellt beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

- Frage 1. Wie haben sich die Immobilienkaufpreise für vermietetes Wohneigentum in den Stand heute definierten hessischen Gebieten mit angespannten Wohnungsmarkt seit 2014 entwickelt?
- Frage 2. Wie haben sich die Immobilienkaufpreise für leerstehendes Wohneigentum in den Stand heute definierten hessischen Gebieten mit angespannten Wohnungsmarkt seit 2014 entwickelt?

Die Fragen 1 und 2 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Entwicklung der Immobilienkaufpreise für vermietete und unvermietete Eigentumswohnungen der in § 2 der Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung vom 28. April 2022 (GVBl. S. 234) festgelegten Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten ist den Zusammenstellungen in den Anlagen zu entnehmen. Hier sind die Kaufpreise von Eigentumswohnungen für die Gemeinden Bad Soden am Taunus, Bad Vilbel, Bickenbach, Biebesheim am Rhein, Bischofsheim, Darmstadt, Dietzenbach, Dreieich, Egelsbach, Eltville am Rhein, Eschborn, Flörsheim am Main, Frankfurt am Main, Friedrichsdorf, Ginsheim-Gustavsburg, Griesheim, Groß-Gerau,

Groß-Zimmern, Hainburg, Heusenstamm, Hofheim am Taunus, Kelkheim (Taunus), Kelsterbach, Kiedrich, Kriftel, Langen, Langenselbold, Mainhausen, Maintal, Marburg, Mörfelden-Walldorf, Nauheim, Neu-Anspach, Neu-Isenburg, Nidderau, Obertshausen, Offenbach am Main, Pfungstadt, Raunheim, Rosbach vor der Höhe, Roßdorf, Rüsselsheim am Main, Schwalbach am Taunus, Steinbach (Taunus), Trebur, Usingen, Viernheim, Walluf, Wehrheim, Weiterstadt und Wiesbaden dargestellt.

Frage 3. Welche Auswirkungen hat nach Ansicht der Landesregierung der gezahlte Preis beim Ankauf einer vermieteten Wohnung auf die Wirtschaftlichkeitsrechnung des Käufers, auf den der Bestands-Mietvertrag übergeht?

Zur ausführlichen Definition der Wirtschaftlichkeitsrechnung sowie der Rendite von Immobilieninvestitionen wird auf die folgenden Links im Gabler Wirtschaftslexikon verwiesen: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/wirtschaftlichkeitsrechnung-47130/version-270398> und <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/rendite-von-immobilieninvestitionen-53216/version-276311>

Frage 4. Welche Kündigungsgründe können Vermieterinnen und Vermieter ohne den Genehmigungsvorbehalt nach § 250 BauGB und § 172 BauGB heranziehen, um einen Mietvertrag mit vertragstreuen Mieterinnen und Mietern einseitig aufzulösen?

Frage 8. Teilt die Landesregierung die Einschätzung, dass die gesunkene Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in den hessischen gefragten Lagen das Risiko für Mieterinnen und Mieter mindert, einem Entmietungsversuch oder einer Mieterhöhung ausgesetzt zu sein?

Frage 9. Hält die Landesregierung vertragstreue Mieterinnen und Mieter in Hessen bei einem Verkauf ihrer Wohnung für ausreichend vor Entmietung und überdurchschnittlicher Mieterhöhung geschützt, sodass ein Auslaufen des Genehmigungsvorbehaltes nach § 250 BauGB und § 172 BauGB in Gänze folgenlos bleiben wird?

Die Fragen 4, 8 und 9 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Mieterinnen und Mieter werden vorrangig durch die Mieterschutzvorschriften des BGB geschützt. Wo möglich und sinnvoll, setzt sich die Landesregierung auf Landesebene dafür ein, diesen Schutz noch zu verstärken.

Die Genehmigungsvorbehalte nach § 250 und § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB geben keinen konkreten, individuellen Mieterschutz. Sie erschweren lediglich den Eigentümerwechsel. Zudem ist die Regelung des § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB auf die Erhaltung

der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den sozialen Erhaltungsgebieten ausgerichtet.

Sofern eine Umwandlung und ein Verkauf einer Wohnung trotz bestehenden Mietverhältnisses erfolgt, gilt, dass der Kauf die Miete nicht bricht (§ 566 Abs. 1 BGB). Das bedeutet, dass der alte Mietvertrag auch mit dem neuen Eigentümer seine Gültigkeit behält.

Zudem gelten weitere bundeseinheitliche Schutzvorschriften, wie etwa § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB: Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so hat der Mieter oder die Mieterin ein Vorkaufsrecht.

Darüber hinaus gibt es für Mieterinnen und Mieter, deren Wohnung nach Abschluss des Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt und anschließend veräußert wird, einen zusätzlichen Kündigungsschutz nach § 577a Abs. 1 BGB. Danach gilt für sog. Eigenbedarfskündigungen sowie die Kündigung wegen der Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 BGB bundesweit eine Sperrfrist von drei Jahren. Die Landesregierung setzt sich dafür ein, die in 49 hessischen Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten geltende und Ende 2025 auslaufende verlängerte Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB zu verlängern. Mieterinnen und Mieter werden so zusätzlich geschützt, indem innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren das Mietverhältnis nicht wegen Eigenbedarfs oder der Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gekündigt werden darf. Nach dem Ablauf von sechs Jahren ab dem Zeitpunkt der Veräußerung gelten für die ordentliche Kündigung des Vermieters die Fristen nach § 573c Abs. 1 BGB. Mieterinnen und Mieter können der Kündigung zudem widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für sie eine Härte bedeuten würde.

Zur Begrenzung von Mieterhöhungen gelten zudem die Kappungsgrenzen nach § 558 BGB. Die Miete darf danach innerhalb von drei Jahren um höchstens 20 % bzw. in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten um aktuell 15 % erhöht werden. Die Obergrenze bildet dabei jeweils die ortsübliche Vergleichsmiete. Auch im Fall von Modernisierungsmaßnahmen sind Mieterhöhungen nach §§ 559, 559e BGB begrenzt.

Frage 5. Sind der Landesregierung Fälle in Hessen bekannt, in denen vermietete Bestandsgebäude aufgekauft und durch die Zahlung von Abfindungen "mieterfrei" gemacht werden?

Frage 6. Welche weiteren Umstände sind der Landesregierung bekannt, unter denen vermietete Bestandsgebäude in Hessen aufgekauft und durch andere Entmietungsmaßnahmen "mieterfrei" gemacht werden?

Die Fragen 5 und 6 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Konkrete Einzelfälle sind der Landesregierung nicht bekannt. Fest steht, dass jegliche illegale Entmietungsmaßnahme für die Landesregierung nicht akzeptabel sind und strafrechtlich verfolgt werden müssen.

Frage 7. Teilt die Landesregierung die Einschätzung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main, dass der Genehmigungsvorbehalt nachweislich zu weniger Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geführt hat? Bitte begründen.

Ja, die Geltung des § 250 und § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB hat das Umwandlungsgeschehen in der Stadt Frankfurt am Main deutlich gedämpft. Nach dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main 2024 ist die Zahl der im Grundbuch umgewandelten Wohneinheiten seit fünf Jahren rückläufig. Danach wurden im Jahr 2023 nur noch 80 Wohneinheiten umgewandelt. Im Jahr 2022 waren es 370, im Jahr 2021 842 und im Jahr 2020 1.003 Wohneinheiten. Von Relevanz für die Landesregierung sind allerdings vielmehr die Bedingungen, unter denen die Anmeldung vermieteten Wohnraums zum Eigenbedarf erfolgen kann. Diese richten sich wie in der Antwort zu den Fragen 4, 8 und 9 ausgeführt ausschließlich nach bestehendem Bundesrecht.

Wiesbaden, 7. August 2024



Kaweh Mansoori
Staatsminister