

Entwürfe der Rechtsverordnungen

1. Rechtsverordnung zu § 558 Abs. 3 BGB

Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg)

Aufgrund des § 558 Abs. 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, zuletzt ber. 2003 S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) verordnet die Landesregierung:

§ 1

Die Gemeinden und Städte Altbach, Asperg, Bad Krozingen, Bad Säckingen, Baienfurt, Denzlingen, Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Emmendingen, Eppelheim, Fellbach, Freiberg am Neckar, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Kirchentellinsfurt, Konstanz, Leimen, Lörrach, March, Merzhausen, Möglingen, Neckarsulm, Neuenburg am Rhein, Offenburg, Radolfzell am Bodensee, Rastatt, Ravensburg, Reutlingen, Rheinfelden (Baden), Rheinstetten, Rielasingen-Worblingen, Singen (Hohentwiel), Steinen, Stuttgart, Tübingen, Ulm, Umkirch, Waldkirch, Weil am Rhein, Weingarten, Wendlingen am Neckar sind Gebiete im Sinne des § 558 Abs. 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

§ 2

Diese Verordnung tritt am <Angabe des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Monats> in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des <Angabe des Tages und des Monats des Inkrafttretens dieser Verordnung sowie die Jahreszahl des fünften darauf folgenden Jahres> außer Kraft.

2. Rechtsverordnung zu § 577a Abs. 2 BGB

Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit verlängerter Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen in Eigentumswohnungen nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (Kündigungssperrfristverordnung Baden-Württemberg - KSpVO BW)

Aufgrund des § 577a Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, zuletzt ber. 2003 S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) verordnet die Landesregierung:

§ 1

Die Gemeinden und Städte Altbach, Asperg, Bad Krozingen, Bad Säckingen, Baienfurt, Denzlingen, Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Emmendingen, Eppelheim, Fellbach, Freiberg am Neckar, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Kirchentellinsfurt, Konstanz, Leimen, Lörrach, March, Merzhausen, Möglingen, Neckarsulm, Neuenburg am Rhein, Offenburg, Radolfzell am Bodensee, Rastatt, Ravensburg, Reutlingen, Rheinfeldern (Baden), Rheinstetten, Rielasingen-Worblingen, Singen (Hohentwiel), Steinen, Stuttgart, Tübingen, Ulm, Umkirch, Waldkirch, Weil am Rhein, Weingarten, Wendlingen am Neckar sind Gebiete im Sinne des § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

§ 2

Die Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen beträgt in den in § 1 bezeichneten Gebieten fünf Jahre.

§ 3

Diese Verordnung tritt am <Angabe des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Monats> in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des <Angabe des Tages und des Monats des Inkrafttretens dieser Verordnung sowie die Jahreszahl des fünften auf die Verkündung folgenden Jahres> außer Kraft.

3. Begründung

a) Allgemeines

Seit Inkrafttreten der Mietrechtsnovelle am 1. Mai 2013 sind die Landesregierungen durch § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und in denen deshalb bei Mieterhöhungen im Bestand die allgemein gültige Kappungsgrenze von 20 Prozent für zulässige Erhöhungen während drei Jahren auf 15 Prozent herabgesetzt wird.

Diese Verschärfung der Kappungsgrenze stellt eine Beeinträchtigung der im Eigentumsrecht wurzelnden Befugnisse dar und bedarf daher zu ihrer Rechtfertigung einer sorgfältigen, auf Datenerhebungen gestützten Begründung. Grundsätzlich ist dem Eigentümer Dispositionsfreiheit garantiert, hiervon ist auch die Höhe des vereinbarten Mietzinses umfasst. Inwieweit eine Erhöhung im Bestandsmietverhältnis gesetzlich begrenzt werden kann, ergibt sich aus der Abwägung zwischen der Sozialbindung des Eigentums und der Eigentumsgarantie als Grundrecht.

Auch die durch § 577a Abs. 2 BGB im Wege einer Rechtsverordnung der Landesregierung ermöglichte Verlängerung der allgemeinen Kündigungssperrfrist in Fällen nachträglicher Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen bedeutet eine Beschränkung der Dispositionsfreiheit der Eigentümer. Zu ihrer Rechtfertigung bedarf es gleichermaßen einer Abwägung zwischen Sozialbindung des Eigentums und der Eigentumsgarantie als Grundrecht.

Die Tatbestandsvoraussetzungen zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 558 Abs. 3 BGB sind strukturell den schon vor der Mietrechtsnovelle vom 1. Mai 2013 bestehenden Regelungen des § 577a Abs. 2 BGB nachgebildet, so dass die dazu ergangene Rechtsprechung zur Auslegung beider Regelungsbefugnisse herangezogen werden kann.

Dem Bundesverwaltungsgericht zufolge muss quantitativ auch in die Zukunft hinein eine Mangelsituation für breite Schichten der Bevölkerung nachgewiesen werden. Ein staatlicher Eingriff in den Markt ist insbesondere gerechtfertigt, wenn ein Marktversagen festzustellen ist. Dieses kann anhand von Indikatoren nachgewiesen werden. Die Wohnungsmarktsituation lässt sich durch

Marktindikatoren (z.B. Miete), Angebotsindikatoren (z.B. Leerstand) und Nachfrageindikatoren (z.B. Einkommen) abbilden. Die Kappungsgrenzenverordnung sowie die Kündigungssperrfristverordnung dienen der Steuerung des Marktgeschehens im Sinne eines gerechten Ausgleichs.

Weiterhin muss die Zielrichtung der zu erlassenden Verordnungen beachtet werden: Wesentliches Ziel beider Rechtsverordnungen ist der Schutz der Bestandsmieterinnen und -mieter. Durch die Einschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeit von 20 auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren in bereits bestehenden Mietverhältnissen wird der Anstieg von Bestandsmieten gedämpft. Verhindert werden soll, dass Mieterinnen und Mieter in begehrten Wohnlagen aufgrund eines für sie unbezahlbaren Wohnraumes aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Durch die Verlängerung der Kündigungssperrfrist von drei auf fünf Jahre wird Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit eingeräumt, bei Wohnungsumwandlungen in Eigentumswohnungen länger geschützt insbesondere vor Eigenbedarfskündigungen in ihren angestammten Wohnungen zu verbleiben.

b) Zu den einzelnen Vorschriften

(1) Kappungsgrenzenverordnung

zu § 1

Zur Ermittlung der Gebiete im Sinne des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB wurde folgendes Verfahren angewendet:

Die Berechnungen zum Wohnungsversorgungsgrad (Verhältnis des Wohnungsbestandes zu den Wohnhaushalten) bilden die Grundlage der Ermittlung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten. Zurückgegriffen wurde dabei auf die Daten des Statistischen Landesamtes der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 in der Fortschreibung der Daten mit Bezugsdatum 31. Dezember 2013.

Für die Berechnung des Wohnungsversorgungsgrades wurden bei den Daten des Statistischen Landesamtes folgende Korrekturen vorgenommen:

- Der Wohnungsbestand wurde um die wohnungswirtschaftlich weitgehend anerkannte Fluktuationsreserve von drei Prozent reduziert.

- Die Zahl der Wohnhaushalte wurde um fünf Prozent erhöht, um dem Umstand der Existenz mehrerer wirtschaftlicher Haushalte in einer Wohnung gerecht zu werden.
- Für eine für Vergleichsberechnungen hinreichend verlässliche Aussage zum Wohnungsversorgungsgrad ist eine Mindestmenge an Datensätzen erforderlich, so dass die Gemeinden mit einem Wohnungsbestand von weniger als 2.000 Wohnungen nicht berücksichtigt wurden.

In diesem ersten Schritt wurde bei einer Unterschreitung des Wohnungsversorgungsgrades von 100 Prozent eine Anspannung des örtlichen Wohnungsmarktes angenommen. Bei einem günstigeren Verhältnis wurde dagegen nicht von einer Anspannung ausgegangen.

Bei den so herausgefilterten Städten und Gemeinden wurden in einem zweiten Schritt folgende flächendeckend verfügbaren ergänzenden Kriterien miteinbezogen:

- Vergleich der Warmmietenbelastungsquote (Anteil der Warmmiete am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen) in der Stadt / der Gemeinde mit dem Landesdurchschnittswert für Baden-Württemberg von gerundet 18 Prozent zum 31. Dezember 2013.
- Vergleich des durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommens der Einwohner der Stadt / der Gemeinde mit dem Landesdurchschnittswert für Baden-Württemberg von 4.077 Euro zum 31. Dezember 2013.

Diese beiden weiteren Kriterien haben dazu geführt, dass im Ergebnis in 45 Städten und Gemeinden der Wohnungsmarkt als angespannt angesehen wird und als Gebiet im Sinne des § 558 Abs. 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches bestimmt wird.

zu § 2

Die Landesregierung wird in § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB ermächtigt, die betroffenen Gebiete für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Um den angesichts der absehbaren Dauer der Anspannung der Wohnungsmärkte in den bezeichneten Gemeinden gebotenen Schutz der Mieter

bei Mieterhöhungen in angespannten Wohnungsmärkten zu erzielen, schöpft die Landesregierung den ihr eingeräumten Zeitrahmen voll aus.

(2) Kündigungssperrfristverordnung

zu § 1

Bei der Ermittlung der Gebiete im Sinne des § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB wurde entsprechend der Verfahrensweise bei der Kappungsgrenzenverordnung vorgegangen. Deshalb sind die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in beiden Rechtsverordnungen identisch. Zur Begründung wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

zu § 2

Die Landesregierung wird in § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB ermächtigt, die Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen in Eigentumswohnungen von drei auf bis zu zehn Jahren zu verlängern. Zum Schutz von Mieterinnen und Mietern wird eine Kündigungssperrfrist von fünf Jahren als hinreichend, aber auch in den betroffenen Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten als notwendig angesehen.

zu § 3

Die Landesregierung wird in § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB ermächtigt, die betroffenen Gebiete für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen. Angesichts der identischen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bei der Kappungsgrenzenverordnung und der dort gegebenen gesetzlichen Begrenzung der Geltungsdauer der Rechtsverordnung auf fünf Jahre, wird die Geltungsdauer der Kündigungssperrfristverordnung unabhängig von der auch währenddessen bestehenden Notwendigkeit einer regelmäßigen Überprüfung des Fortbestandes der Anspannung der örtlichen Wohnungsmärkte ebenfalls auf fünf Jahre begrenzt.

Die Sperrfristverlängerung auf fünf Jahre nach § 2 gilt für alle Fälle einer ersten Veräußerung des Wohnungseigentums nach dem Inkrafttreten und vor dem Außerkrafttreten der Kündigungssperrfristverordnung. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass auch Mieterinnen und Mietern einer erst kurz vor Ablauf der auf fünf Jahre begrenzten Geltungsdauer dieser Rechtsverordnung der

ungeschmälerte Schutz der Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf fünf Jahre zuteil wird.