

Umwandlungsbremse



Wer Mieter in Umwandlungsfällen vor Verdrängung schützen möchte, kann das durch Erlass entsprechender Verordnungen auf Landes- und kommunaler Ebene umsetzen

Allenthalben steht in Lübeck die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf der Tagesordnung. Mieterhaushalte sind verunsichert und fürchten um ihre Wohnung, falls diese nach Umwandlung verkauft und vom Erwerber wegen Eigenbedarf gekündigt wird.

Im Artikel „Mehr Schutz für Mieter in Lübeck“ der „Lübecker Nachrichten“ vom 1. September 2023 hieß es, dass der Bereich Stadtplanung und Bauordnung festgestellt habe, dass man die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nicht verhindern könne.

Dem ist klar zu widersprechen. Selbstverständlich gibt es dafür Möglichkeiten auf Landes- und kommunaler Ebene. Ein vom Land vielleicht irgendwann einmal verabschiedetes Wohnraumschutzgesetz, auf das im Artikel als Heilsbringer verwiesen wird, hat hingegen mit einer Beschränkung bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

nichts zu tun und wird hier keinen Mieterschutz bewirken können.

Gilt ein Wohnungsmarkt als angespannt, wovon in Lübeck ohne Zweifel auszugehen ist, kann das Land durch Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 250 Absatz 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen begrenzen und unter Genehmigungsvorbehalt stellen. Eine Genehmigung

ist dann erforderlich für jeden Fall, für den in einem Wohngebäude Teileigentum begründet werden soll. Das Genehmigungserfordernis gilt grundsätzlich nicht, wenn sich im Haus nicht mehr als fünf Wohnungen befinden oder eine der in § 250 Absatz 3 BauGB genannten Ausnahmen vorliegt.

In Berlin ist eine solche Verordnung seit Oktober und in Hamburg seit November 2021 in Kraft. Die Umwandlungsbremse soll beitragen, Mieter vor Verdrängung zu schützen. Eigentümerinteressen werden dadurch gewahrt, dass die Umwandlungsgenehmigung in bestimmten Fällen erteilt werden muss.

Auf kommunaler Ebene können soziale Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden, so dass in diesen „Milieuschutzgebieten“ für die Umwandlung ebenfalls ein Genehmigungsvorbehalt besteht. Ziel ist es, alteingesessene Bewohnerstrukturen oder Mieterhaushalte mit finanziell eingeschränkten Möglichkeiten zu schützen.

Vor Einstufung als Milieuschutzgebiet muss untersucht werden, ob ein Verdrängungspotenzial besteht. In Berlin gibt es 78 Milieuschutzgebiete, in denen sich rund 650.000 Wohnungen und damit etwa 40 Prozent des Mietwohnungsbestandes unter einem entsprechenden Schutzschirm befinden.

Parallel zu diesen Umwandlungsbremsen ist vom Land zu fordern, die Kündigungs-sperrfrist nach Umwandlung aufgrund der Verordnungsermächtigung in § 577a Absatz 2 BGB auf zehn Jahre zu verlängern. Derzeit kann der Erwerber einer vermieteten und nach Umwandlung veräußerten Eigentumswohnung das Mietverhältnis z.B. wegen Eigenbedarf nicht vor Ablauf von drei Jahren kündigen. Eine Verlängerung der Sperrfrist auf zehn Jahre würde das Geschäftsmodell „Erwerb eines Mehrfamilienhauses und Verkauf der Eigentumswohnungen nach Umwandlung“ unattraktiver machen und den Mieterhaushalten zumindest in zeitlicher Hinsicht einen besseren Schutz vor Eigenbedarfskündigungen bieten. ■

Wohnraumschutzgesetz

Ein Wohnraumschutzgesetz soll den Kommunen einen Instrumentenkasten in die Hand geben und ihnen Möglichkeiten einräumen, Eigentümer von „Schrottimmobilien“ zu einer ordnungsgemäßen Instandhaltung zu verpflichten und um Standards für den baulichen Zustand, eine angemessene Belegung sowie für Hygiene- und Gesund-

heitsschutz zu setzen. Zusätzlich beinhaltet es Regelungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum, wozu beispielsweise auch das Leerstehenlassen vermietbarer Wohnungen aus Spekulationsgründen zählt. Das Polizei- und Ordnungsrecht reicht mit seiner Gefahrenlagensystematik regelmäßig nicht aus, um von behördlicher Seite an Eigen-

tümer herantreten zu können. Ein medial bekanntes Beispiel sind die Hochhäuser Im Hölck und Poggenbreeden in Bad Oldesloe. Auf Basis eines Wohnraumschutzgesetzes hätte die Kommune schon vor Jahren ggf. einen Treuhänder einsetzen, Mieten einziehen und hiervon die notwendigen Sanierungen organisieren und bezahlen können.