

## Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage Nr. 1078

der Abgeordneten Isabelle Vandre (Fraktion DIE LINKE)

Drucksache 7/2931

### **Regulierung der Umwandlung von Mietwohnraum in Wohneigentum**

Namens der Landesregierung beantwortet der Minister für Infrastruktur und Landesplanung die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Fragestellerin: Bereits heute berechtigt § 172 Absatz 1 Satz 3 ff. Baugesetzbuch (BauGB) die Landesregierungen, per Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnraum in Wohneigentum in sozialen Erhaltungs- bzw. Milieuschutzgebieten einzuführen (ein sog. Umwandlungsverbot). Dieses Regulierungsinstrument will die Bundesregierung mit ihrem Gesetzentwurf für ein Baulandmobilisierungsgesetz (Bundestags-Drucksache 19/24838) auf von den Landesregierungen per Rechtsverordnung zu bestimmende Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausdehnen. Damit im Zusammenhang steht ferner die Ermächtigung der Landesregierung durch § 577a Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), die Kündigungsbeschränkung bei Umwandlung und Veräußerung von Mietwohnraum in Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten von drei auf bis zu zehn Jahre zu verlängern.

1. Warum macht die Landesregierung von der Verordnungsermächtigung nach § 172 Absatz 1 Satz 3 BauGB bisher keinen Gebrauch?

zu Frage 1: Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz bedingt, dass Rechtsverordnungen nicht um ihrer selbst willen erlassen werden, sondern aufgrund eines entsprechenden Bedarfs. Ein derartiger, den Erlass einer Verordnung nach § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB rechtfertigender Bedarf wurde im Land Brandenburg bisher nicht gesehen.

2. Ist der Landesregierung bekannt, dass die Landeshauptstadt Potsdam derzeit die Festsetzung sozialer Erhaltungs- bzw. Milieuschutzgebiete vorbereitet und die Landesregierung in diesem Zusammenhang um den Erlass eines entsprechenden Genehmigungsvorbehalts für Umwandlungen ersucht?

zu Frage 2: Der Landesregierung liegen keine über die allgemeine Medienberichterstattung hinausgehenden Informationen hinsichtlich etwaiger Pläne der Landeshauptstadt Potsdam zur Festsetzung sozialer Erhaltungsgebiete vor. Ein konkretes Ersuchen nach Erlass einer Verordnung nach § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB ist nicht bekannt.

3. Gibt es weitere Kommunen im Land Brandenburg, die soziale Erhaltungs- bzw. Milieuschutzgebiete festgesetzt haben oder eine solche Festsetzung anstreben?

zu Frage 3: Nach Kenntnisstand der Landesregierung existieren im Land Brandenburg derzeit keine sozialen Erhaltungssatzungen der Kommunen. Es ist nicht bekannt, dass weitere Kommunen die Festsetzung sozialer Erhaltungsgebiete anstreben.

4. Beabsichtigt die Landesregierung, im Sinne der Landeshauptstadt Potsdam und etwaiger weiterer betroffener Kommunen von ihrer Verordnungsermächtigung zum Umwandlungsverbot Gebrauch zu machen, und wann ist ggf. der Erlass einer entsprechenden Verordnung zu erwarten?
5. Falls dies beabsichtigt ist: In welchen Städten und Gemeinden wird das Umwandlungsverbot gelten?

Die Fragen 4 und 5 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Es ist nicht beabsichtigt, eine Rechtsverordnung nach § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB zu erlassen.

6. Wie bewertet die Landesregierung die Absicht der Bundesregierung, den Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlungen auszuweiten?

zu Frage 6: Die im Baulandmobilisierungsgesetz vorgesehene Erstreckung des Genehmigungsvorbehalts bei Bildung von Wohneigentum auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 250 BauGB-E) soll in einzelnen Großstädten beobachteten Praktiken bestimmter Großinvestoren zur umfassenden Umwandlung bestehender Miet- in Eigentumswohnungen und Verdrängung bisheriger Mieter Einhalt gebieten (vgl. BR-Drucksache 686/20, S. 31). Ein Erfordernis für die Regelung wird einzig von Berlin und Hamburg geltend gemacht, während selbst Bayern, Nordrhein-Westfalen, Hessen oder Baden-Württemberg für ihre Großstädte keinen entsprechenden Bedarf sehen. Auch für das Land Brandenburg wird keine Relevanz gesehen.

7. Wird die Landesregierung dem Baulandmobilisierungsgesetz im Allgemeinen und dem erweiterten Umwandlungsverbot im Besonderen im Bundesrat zustimmen?

zu Frage 7: Angesichts des laufenden Gesetzgebungsverfahrens sind die konkreten Inhalte des Baulandmobilisierungsgesetzes und deren endgültige Ausgestaltung noch nicht in allen Einzelheiten absehbar. Vor diesem Hintergrund ist zum derzeitigen Zeitpunkt eine Aussage über die Zustimmung zum Baulandmobilisierungsgesetz im Allgemeinen und zur Umwandlungsbeschränkung im Besonderen nicht möglich, da die diesbezügliche Bewertung erheblich von der jeweiligen Ausgestaltung der normativen Regelungen abhängt.

8. Wird die Landesregierung die im Entwurf für das Baulandmobilisierungsgesetz enthaltene erweiterte Verordnungsermächtigung für die Genehmigung von Umwandlungen - vorbehaltlich der Zustimmung des Bundesgesetzgebers - im Land Brandenburg zur Anwendung bringen?
9. Falls dies beabsichtigt ist: In welchen Städten und Gemeinden wird das erweiterte Umwandlungsverbot gelten?

Die Fragen 8 und 9 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Eine tragfähige Entscheidung über die Ausnutzung einer bundesrechtlichen Verordnungsermächtigung kann erst getroffen werden, wenn eine solche auch tatsächlich besteht und deren konkreter Inhalt einschließlich der maßgeblichen Voraussetzungen bekannt ist. Dies setzt den Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens unter Beibehaltung der im Entwurf vorgesehenen Einführung des § 250 BauGB-E voraus.

Hierbei wird auch zu berücksichtigen sein, dass der derzeit im Gesetzentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes vorgesehene § 250 BauGB-E auf eine großstädtische Problematik der Stadtstaaten Berlin und Hamburg abzielt (vgl. Antwort zu Frage 6), die im Land Brandenburg keine entsprechende Relevanz besitzt.

10. Warum macht die Landesregierung von der Verordnungsermächtigung nach § 577a Absatz 2 BGB bisher keinen Gebrauch?
11. Beabsichtigt die Landesregierung, zukünftig von dieser Verordnungsermächtigung Gebrauch zu machen und wann ist ggf. der Erlass einer entsprechenden Verordnung zu erwarten?
12. Falls dies beabsichtigt ist: In welchen Städten und Gemeinden wird die verlängerte Kündigungsbeschränkung gelten?

Die Fragen 10 bis 12 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Das vom MIL beauftragte Gutachterbüro F+B hat im November 2020 eine gutachterliche Stellungnahme zur Überprüfung der Gebietskulisse mit angespannten Wohnungsmärkten im Land Brandenburg im Hinblick auf den Bedarf für die Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 2 BGB sowie bei Feststellung des Bedarfs Fristendifferenzierung nach Gemeinden erstellt.

Im Weiteren ist vorgesehen, den Landkreistag, den Städte- und Gemeindebund und den Mieterbund zu beteiligen und eine erneute Abfrage der Positionen durchzuführen.

Im Ergebnis soll darüber entschieden werden, ob auf der Grundlage des Gutachtens sowie der Abfrage die Voraussetzungen für den Erlass einer Kündigungssperrfristverordnung vorliegen.