



schriftliche Antwort zur Anfrage-Nr. VII-F-09440-AW-01

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Verlängerter Kündigungsschutz für Mieter*innen umgewandelter Wohnungen?

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

Ratsversammlung

Voraussichtlicher
Sitzungstermin

13.12.2023

Zuständigkeit

schriftliche
Beantwortung

Sachverhalt **Antwort**

1.) Wann hat die Verwaltung beim Land den Erlass der Rechtsverordnung beantragt? Welche Belege für die Notwendigkeit dieser Verordnung müssen dem Land beigebracht werden?

Das Ersuchen zum Erlass einer Rechtsverordnung zum erweiterten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (nach § 577a Absatz 2 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) wurde schriftlich seitens der Verwaltung am 25.07.2023 an das zuständige Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) gesandt.

Zwingende Voraussetzung ist der Nachweis, dass in der Kommune die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

2.) Gibt es bereits eine Reaktion des Landes? Wenn ja, welche? Wenn nein, wann ist damit zu rechnen?

Ein ablehnendes Schreiben des SMR vom 27.10.2023 ist zunächst die Antwort auf das Ersuchen der Stadt Leipzig zum Erlass einer mietrechtlichen Rechtsverordnung für einen verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (nach § 577a BGB Absatz 2 Satz 2; Umsetzung des Ratsbeschlusses vom 14.06.2023).

Im Schreiben aufgegriffen wird auch das Ersuchen der Stadt Leipzig vom Oktober 2022 zum Erlass einer Rechtsverordnung zur Umwandlungsverordnung (nach § 250 Baugesetzbuch (BauGB)) i. V. m. einer Rechtsverordnung zum angespannten Wohnungsmarkt (nach § 201a BauGB) sowie das abschlägige Schreiben des SMR vom 17.07.2023.

Laut SMR ist für beide Rechtsverordnungen die zwingende Voraussetzung nicht erfüllt. Eine Änderung der Situation und damit auch der Datenlage sei seit dem Schreiben im Juli 2023 nicht erkennbar. Dies wird in diesem Schreiben nicht weiter begründet.

Dies ist für die Verwaltung nicht nachvollziehbar, da der Nachweis eines angespannten Wohnungsmarktes für die Stadt Leipzig landesseitig bereits zur Mietpreisbegrenzungsverordnung (nach § 556d Absatz 2 BGB) und zur Kappungsgrenze (nach § 558 Absatz 3

Satz 2 und 3 BGB) festgestellt wurde.

Auch über das detaillierte Gutachten der Stadt Leipzig zum Umwandlungsgeschehen wurde erneut im Zuge des Ersuchens einer Umwandlungsverordnung nachgewiesen, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in Leipzig besonders gefährdet ist.

Beide Instrumente – der erweiterte Kündigungsschutz und die Umwandlungsverordnung – zielen auf den Erhalt des Bestandswohnraums. Daher ist folgende Begründung des SMR ebenfalls nicht nachvollziehbar, „dass weitere Hemmnisse in Form von Einschränkungen für Vermieter nicht zum Bau von Wohnungen beitragen“. Eine Umwandlungsverordnung ist jedoch nicht wirksam für den Neubau.

Anlage/n

Keine