



## Antrag

der Abgeordneten **Katharina Schulze, Ludwig Hartmann, Jürgen Mistol, Gülseren Demirel, Thomas Gehring, Verena Osgyan, Tim Pargent, Stephanie Schuhknecht, Gisela Sengl, Florian Siekmann, Johannes Becher, Cemal Bozoğlu, Dr. Martin Runge, Toni Schuberl, Ursula Sowa, Dr. Sabine Weigand** und Fraktion **(BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**

### **Kein zweierlei Maß beim Mieterschutz – Umwandlungsverbot effektiv umsetzen**

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, den Entwurf für eine Verordnung zum sog. Umwandlungsverbot von Miet- in Eigenwohnraum gemäß § 250 Baugesetzbuch (BauGB) nachzubessern, indem der Genehmigungsvorbehalt für alle Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt sowie für Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen gilt.

#### **Begründung:**

Am 16. September 2022 wurde die „Gebietsbestimmungsverordnung Bau“ veröffentlicht. Sie ist die Umsetzung eines Teils des Baulandmobilisierungsgesetzes gemäß § 201a BauGB. Dadurch sind die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung zu bestimmen, um damit die Voraussetzungen zur Anwendung bestimmter baurechtlicher Instrumente durch die Gemeinden zu schaffen. Dafür konnten nach gutachterlicher Prüfung die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten aus der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) unverändert für die Zwecke des § 201a BauGB übernommen werden.

Nun soll endlich auch die Verordnung zum sog. Umwandlungsverbot gemäß § 250 BauGB kommen. Damit können Kommunen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Gebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten untersagen, wenn ein Wohnungsmarkt als angespannt gilt. Welche Gebiete das sind, dürfen die Landesregierungen per Rechtsverordnung bestimmen. Die Rechtsverordnungen gelten maximal bis Ende 2026. Ein entsprechender Entwurf für eine Verordnung soll bereits vorliegen. Laut Medienberichten sind in der Verordnung 50 bayerische Kommunen aufgeführt, für die ein Umwandlungsverbot infrage kommt, obwohl die „Gebietsbestimmungsverordnung Bau“ und die „Mieterschutzverordnung“ 208 Städte und Gemeinden als angespannten Wohnungsmarkt definieren. Dabei setzt die Regelung des § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB tatbestandlich das Vorliegen von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB voraus. Die Legaldefinition der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in § 201a Satz 3 und 4 BauGB ist wiederum identisch mit jener in § 556d Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sowie den Tatbestandsmerkmalen in den § 558 Abs. 3 Satz 2 und § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB. Vor diesem Hintergrund ist es nicht nachvollziehbar, weshalb die Staatsregierung beim Mieterschutz mit zweierlei Maß misst.

Zudem soll der Genehmigungsvorbehalt bei Gebäuden mit mehr als zehn Wohneinheiten gelten. Damit schränkt man den Anwendungsbereich der Verordnung zu stark ein, da davon nur rund 30 Prozent des Mietwohnungsbestandes in Bayern betroffen sind.

Mit einem Schwellenwert von fünf Wohnungen – wie ihn auch der Bundesgesetzgeber vorsieht – hingegen kann deutlich mehr Mietwohnraum erhalten werden. Gleichzeitig schützt man die Interessen von Kleinvermieterinnen und Kleinvermietern, die einzelne Wohnungen veräußern möchten, zumal § 250 BauGB ohnehin zahlreiche Ausnahmetatbestände vorsieht.