



Sachstand

Umsetzung mieten- und wohnungspolitischer Instrumente zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums

**Umsetzung mieten- und wohnungspolitischer Instrumente zur
Sicherung bezahlbaren Wohnraums**

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 019/17
Abschluss der Arbeit: 7. März 2017
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutz,
Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Die sogenannte Mietpreisbremse, § 556d BGB	4
2.1.	Umsetzung der Mietpreisbremse in den einzelnen Bundesländern	4
2.2.	Einhaltung der Mietpreisbremse durch kommunale Wohnungsbauunternehmen	12
3.	Die abgesenkte Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 S. 2, 3 BGB	13
4.	Die Umwandlungsgenehmigungspflicht, § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB	22
5.	Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum	23
6.	Die Verwendung qualifizierter Mietspiegel	24
7.	Die Anwendung des § 5 WiStG zur Mietpreisüberhöhung	25

1. Einleitung

Im Zuge zunehmender Attraktivität prosperierender Städte und einer damit einhergehenden Verknappung von Wohnraum, ließ sich in der Vergangenheit in vielen Gebieten ein starker Anstieg der Wohnungsmieten sowohl bei der Neuvermietung als auch während bestehender Mietverhältnisse feststellen. Dies führte zu Verdrängungseffekten insbesondere bei einkommensschwächeren Haushalten, aber zunehmend auch bei durchschnittlich Verdienenden.

Um diesen negativen Auswirkungen zu begegnen, wurden im Zuge mehrerer Mietrechtsreformen in den letzten Jahren verschiedene mieten- und wohnungspolitische Instrumente geschaffen. Dieser Sachstand stellt die Umsetzung und Anwendung sowohl dieser neueren als auch einiger älterer Instrumente durch die Bundesländer und Gemeinden dar.

2. Die sogenannte Mietpreisbremse, § 556d BGB

Durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz¹ wurde 2015 der § 556d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)² in das BGB eingefügt, um bei der Neuvermietung von Wohnraum auf Mietsteigerungen in Gebieten mit einem „angespannten Wohnungsmarkt“ reagieren zu können.³

Gemäß § 556d Abs. 1 BGB darf die Miete zu Beginn eines Mietverhältnisses über Wohnraum die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB um höchstens 10 Prozent übersteigen, wenn der Wohnraum im jeweiligen Bundesland in einem von der Landesregierung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt. § 556d Abs. 2 S. 1 BGB ermächtigt die Landesregierungen dazu, durch Rechtsverordnung derartige Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Eine solche Rechtsverordnung muss gemäß § 556d Abs. 2 S. 4 BGB spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten.

2.1. Umsetzung der Mietpreisbremse in den einzelnen Bundesländern

Von dieser Ermächtigung haben bisher die Regierungen der Länder Schleswig-Holstein, Hamburg, Niedersachsen, Bremen, Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg und Thüringen Gebrauch gemacht. Die einzelnen Gemeinden, in denen danach die sogenannte Mietpreisbremse gilt, sowie deren Einwohnerzahlen mit Stand von 2015 können der folgenden Tabelle entnommen werden.

-
- 1 Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610), abrufbar unter: https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl115s0610.pdf%27%5D#_bgbl_%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl115s0610.pdf%27%5D_1488871435719 (zuletzt abgerufen am 7. März 2017).
 - 2 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2017 (BGBl. I S. 258), abrufbar unter: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (zuletzt abgerufen am 6. März 2017).
 - 3 Börstinghaus, in: Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl. 2017, BGB § 556d Rn. 1.

Bundesland	Gemeinde- kennziffer 2015	Gemeindename	Bevölkerung 2015
Schleswig-Holstein	1002000	Kiel, Landeshauptstadt	246.306
	1053129	Wentorf bei Hamburg	12.550
	1054046	Hörnum (Sylt)	902
	1054061	Kampen (Sylt)	458
	1054078	List auf Sylt	1.531
	1054149	Wenningstedt-Braderup (Sylt)	1.439
	1054164	Wyk auf Föhr, Stadt	4.206
	1054168	Sylt	13.453
	1056018	Halstenbek	17.250
	1060063	Norderstedt, Stadt	76.712
	1062009	Barsbüttel	12.477
	1062018	Glinde, Stadt	18.122
Hamburg	2000000	Hamburg, Freie und Hansestadt	1.787.408
Niedersachsen	3101000	Braunschweig, Stadt	251.364
	3103000	Wolfsburg, Stadt	124.045
	3152012	Göttingen, Stadt	118.914
	3241001	Hannover, Landeshauptstadt	532.163
	3241010	Langenhagen, Stadt	53.323
	3353005	Buchholz in der Nordheide, Stadt	38.487
	3355022	Lüneburg, Hansestadt	74.072
	3359010	Buxtehude, Hansestadt	40.173
	3403000	Oldenburg (Oldenburg), Stadt	163.830
	3404000	Osnabrück, Stadt	162.403
	3452002	Baltrum	610
	3452013	Juist	1.596
	3452020	Norderney, Stadt	5.935
	3455021	Wangerooge, Nordseebad	1.304
	3457002	Borkum, Stadt	5.473
	3457013	Leer (Ostfriesland), Stadt	34.042
	3460009	Vechta, Stadt	31.558
	3462007	Langeoog	1.790
	3462014	Spiekeroog	768
Bremen	4011000	Bremen, Stadt	557.464
Nordrhein-Westfalen	5111000	Düsseldorf, Stadt	612.178
	5154036	Kleve, Stadt	49.729
	5158004	Erkrath, Fundort des Neanderthalers, Stadt	44.086
	5158020	Langenfeld (Rheinland), Stadt	58.033

	5158026	Monheim am Rhein, Stadt	40.885
	5158028	Ratingen, Stadt	87.943
	5162022	Meerbusch, Stadt	54.892
	5162024	Neuss, Stadt	155.414
	5314000	Bonn, Stadt	318.809
	5315000	Köln, Stadt	1.060.582
	5316000	Leverkusen, Stadt	163.487
	5334002	Aachen, Stadt	245.885
	5362012	Brühl, Stadt	44.768
	5362024	Frechen, Stadt	51.999
	5362028	Hürth, Stadt	59.496
	5382056	Sankt Augustin, Stadt	55.709
	5382060	Siegburg, Stadt	41.016
	5382068	Troisdorf, Stadt	74.400
	5515000	Münster, Stadt	310.039
	5554008	Bocholt, Stadt	71.443
	5711000	Bielefeld, Stadt	333.090
	5774032	Paderborn, Stadt	148.126
Hessen	6411000	Darmstadt, Wissenschaftsstadt	155.353
	6412000	Frankfurt am Main, Stadt	732.688
	6413000	Offenbach am Main, Stadt	123.734
	6414000	Wiesbaden, Landeshauptstadt	276.218
	6432008	Griesheim, Stadt	26.907
	6432023	Weiterstadt, Stadt	25.416
	6433008	Mörfelden-Walldorf, Stadt	33.623
	6434001	Bad Homburg v. d. Höhe, Stadt	53.244
	6434006	Kronberg im Taunus, Stadt	18.330
	6434008	Oberursel (Taunus), Stadt	45.723
	6436004	Flörsheim am Main, Stadt	20.623
	6436005	Hattersheim am Main, Stadt	26.908
	6436011	Schwalbach am Taunus, Stadt	15.203
	6438002	Dreieich, Stadt	40.601
	6534014	Marburg, Universitätsstadt	73.836
Rheinland-Pfalz	6611000	Kassel, documenta-Stadt	197.984
	7211000	Trier, Stadt	114.914
	7313000	Landau in der Pfalz, Stadt	45.362
Baden-Württemberg	7315000	Mainz, Stadt	209.779
	8111000	Stuttgart, Landeshauptstadt	623.738
	8115041	Renningen, Stadt	17.107
	8115045	Sindelfingen, Stadt	63.971
	8116004	Altbach	6.043

8116015	Denkendorf	10.707
8116047	Neuhausen auf den Fildern	11.741
8116056	Plochingen, Stadt	13.997
8116071	Wendlingen am Neckar, Stadt	15.974
8116077	Filderstadt, Stadt	44.977
8118003	Asperg, Stadt	13.315
8118051	Möglingen	11.158
8118078	Freiberg am Neckar, Stadt	15.741
8118079	Bietigheim-Bissingen, Stadt	42.968
8119020	Fellbach, Stadt	45.147
8119085	Winnenden, Stadt	27.932
8121000	Heilbronn, Stadt	122.567
8125065	Neckarsulm, Stadt	26.304
8212000	Karlsruhe, Stadt	307.755
8215101	Pfinztal	17.914
8215102	Eggenstein-Leopoldshafen	15.919
8215105	Linkenheim-Hochstetten	11.855
8215108	Rheinstetten, Stadt	20.330
8215109	Stutensee, Stadt	24.063
8216009	Durmersheim	12.199
8216023	Iffezheim	4.927
8216043	Rastatt, Stadt	48.051
8221000	Heidelberg, Stadt	156.267
8226009	Brühl	13.941
8226012	Dossenheim	12.504
8226018	Eppelheim, Stadt	15.177
8226031	Hemsbach, Stadt	12.050
8226041	Leimen, Stadt	26.910
8226076	Sandhausen	14.902
8226105	Edingen-Neckarhausen	13.959
8236071	Remchingen	11.748
8311000	Freiburg im Breisgau, Stadt	226.393
8315006	Bad Krozingen, Stadt	18.692
8315047	Gundelfingen	11.555
8315050	Heitersheim, Stadt	6.139
8315073	Merzhausen	5.211
8315074	Müllheim, Stadt	18.664
8315076	Neuenburg am Rhein, Stadt	12.081
8315115	Umkirch	5.400
8315132	March	9.007
8316009	Denzlingen	13.498

	8316011	Emmendingen, Stadt	27.383
	8316043	Teningen	11.696
	8316056	Waldkirch, Stadt	21.561
	8317096	Offenburg, Stadt	58.465
	8335043	Konstanz, Universitätsstadt	82.859
	8335063	Radolfzell am Bodensee, Stadt	30.943
	8335075	Singen (Hohentwiel), Stadt	47.287
	8335100	Rielasingen-Worblingen	11.807
	8336050	Lörrach, Stadt	49.303
	8336069	Rheinfelden (Baden), Stadt	32.756
	8336084	Steinen	9.900
	8336091	Weil am Rhein, Stadt	30.030
	8336105	Grenzach-Wyhlen	14.171
	8337096	Bad Säckingen, Stadt	17.036
	8415061	Reutlingen, Stadt	114.310
	8416022	Kirchentellinsfurt	5.608
	8416041	Tübingen, Universitätsstadt	87.464
	8421000	Ulm, Universitätsstadt	122.636
	8435016	Friedrichshafen, Stadt	59.108
	8435057	Tett nang, Stadt	18.975
	8436011	Baienfurt	7.138
	8436064	Ravensburg, Stadt	49.830
	8436082	Weingarten, Stadt	24.460
Bayern	9161000	Ingolstadt	132.438
	9162000	München, Landeshauptstadt	1.450.381
	9163000	Rosenheim	61.844
	9172111	Ainring	9.672
	9172114	Bad Reichenhall, Große Kreisstadt	17.443
	9172115	Bayerisch Gmain	3.110
	9172118	Freilassing, Stadt	16.522
	9172128	Piding	5.384
	9173111	Bad Heilbrunn	3.822
	9173112	Bad Tölz, Stadt	18.475
	9173147	Wolfratshausen, Stadt	18.237
	9174113	Bergkirchen	7.729
	9174115	Dachau, Große Kreisstadt	46.705
	9174118	Erdweg	5.782
	9174121	Haimhausen	5.332
	9174126	Karlsfeld	20.096
	9174131	Markt Indersdorf, Markt	10.223
9174136	Petershausen	6.394	

9174143	Schwabhausen	6.416
9174146	Sulzemoos	2.700
9174147	Hilgertshausen-Tandern	3.307
9174151	Weichs	3.345
9175111	Anzing	4.115
9175115	Ebersberg, Stadt	11.935
9175116	Egmating	2.314
9175118	Forstinning	3.683
9175119	Frauenneuharting	1.517
9175121	Glonn, Markt	5.081
9175122	Grafining b.München, Stadt	13.480
9175123	Hohenlinden	3.057
9175124	Kirchseeon, Markt	10.446
9175127	Markt Schwaben, Markt	13.333
9175128	Moosach	1.532
9175132	Vaterstetten	22.768
9175133	Pliening	5.349
9175135	Poing	14.596
9175136	Emmering	1.531
9175139	Zorneding	9.156
9176143	Lenting	4.851
9177115	Dorfen, Stadt	14.407
9177117	Erding, Große Kreisstadt	36.159
9177131	Neuching	2.527
9177133	Oberding	6.151
9178113	Allershausen	5.583
9178115	Attenkirchen	2.647
9178120	Eching	13.809
9178123	Fahrenzhausen	4.784
9178124	Freising, Große Kreisstadt	46.963
9178130	Hallbergmoos	10.524
9178137	Kranzberg	4.118
9178138	Langenbach	3.887
9178140	Marzling	3.179
9178145	Neufahrn b.Freising	19.468
9179118	Eichenau	11.912
9179121	Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt	35.708
9179123	Germering, Große Kreisstadt	39.387
9179126	Gröbenzell	19.780
9179134	Maisach	13.608
9179142	Olching, Stadt	26.825

9179145	Puchheim, Stadt	21.111
9179147	Schöngeising	1.845
9179149	Türkenfeld	3.780
9180124	Murnau a.Staffelsee, Markt	12.184
9181114	Dießen am Ammersee, Markt	10.326
9181118	Eresing	1.790
9181130	Landsberg am Lech, Große Kreis- stadt	28.708
9182120	Holzkirchen, Markt	16.260
9182123	Irschenberg	3.206
9182124	Kreuth	3.637
9182125	Miesbach, Stadt	11.382
9182127	Otterfing	4.699
9182134	Waakirchen	5.661
9184112	Aschheim	8.778
9184113	Baierbrunn	3.228
9184114	Brunnthal	5.311
9184118	Feldkirchen	7.190
9184119	Garching b.München, Stadt	16.812
9184120	Gräfelfing	13.596
9184121	Grasbrunn	6.721
9184122	Grünwald	11.342
9184123	Haar	20.513
9184127	Höhenkirchen-Siegertsbrunn	10.567
9184129	Hohenbrunn	8.811
9184130	Ismaning	16.372
9184131	Kirchheim b.München	12.981
9184132	Neuried	8.565
9184134	Oberhaching	13.371
9184135	Oberschleißheim	11.596
9184136	Ottobrunn	21.295
9184137	Aying	5.074
9184138	Planegg	10.526
9184139	Pullach i.Isartal	8.978
9184140	Putzbrunn	6.503
9184141	Sauerlach	7.705
9184142	Schäftlarn	5.643
9184144	Straßlach-Dingharting	3.132
9184145	Taufkirchen	17.947
9184146	Neubiberg	14.010
9184147	Unterföhring	10.948

	9184148	Unterhaching	24.437
	9184149	Unterschleißheim, Stadt	28.051
	9185149	Neuburg a.d.Donau, Große Kreisstadt	29.182
	9186137	Manching, Markt	12.317
	9186143	Pfaffenhofen a.d.Ilm, Stadt	25.226
	9186147	Reichertshofen, Markt	8.066
	9187117	Bad Aibling, Stadt	18.407
	9187150	Kolbermoor, Stadt	18.252
	9187162	Prien a.Chiemsee, Markt	10.725
	9188113	Berg	8.264
	9188117	Andechs	3.527
	9188118	Feldafing	4.333
	9188120	Gauting	20.268
	9188121	Gilching	18.340
	9188124	Herrsching a.Ammersee	10.400
	9188127	Krailling	7.666
	9188132	Seefeld	7.333
	9188137	Pöcking	5.755
	9188139	Starnberg, Stadt	22.939
	9188141	Tutzing	9.893
	9188144	Weßling	5.381
	9190157	Weilheim i.OB, Stadt	22.184
	9261000	Landshut	69.211
	9274113	Altdorf, Markt	11.158
	9362000	Regensburg	145.465
	9375174	Neutraubling, Stadt	13.431
	9461000	Bamberg	73.331
	9562000	Erlangen	108.336
	9563000	Fürth	124.171
	9564000	Nürnberg	509.975
	9573134	Zirndorf, Stadt	24.627
	9661000	Aschaffenburg	68.986
	9663000	Würzburg	124.873
	9671121	Goldbach, Markt	9.929
	9679136	Gerbrunn	6.235
	9761000	Augsburg	286.374
	9763000	Kempton (Allgäu)	66.947
	9775135	Neu-Ulm, Große Kreisstadt	57.237
Berlin	11000000	Berlin, Stadt	3.520.031
Brandenburg	12054000	Potsdam, Stadt	167.745

	12060005	Ahrensfelde	12.954
	12060020	Bernau bei Berlin, Stadt	37.169
	12060181	Panketal	20.131
	12060280	Werneuchen, Stadt	8.321
	12061112	Eichwalde	6.426
	12061260	Königs Wusterhausen, Stadt	35.765
	12061433	Schönefeld	14.190
	12061444	Schulzendorf	7.872
	12061540	Wildau, Stadt	9.978
	12061572	Zeuthen	11.106
	12063056	Dallgow-Döberitz	9.700
	12063080	Falkensee, Stadt	42.634
	12064227	Hoppegarten	17.636
	12064336	Neuenhagen bei Berlin	17.593
	12064380	Petershagen/Eggersdorf	14.520
	12065036	Birkenwerder	8.019
	12065096	Glienicke/Nordbahn	12.155
	12065136	Hennigsdorf, Stadt	26.264
	12065144	Hohen Neuendorf, Stadt	25.519
	12065225	Mühlenbecker Land	14.795
	12065256	Oranienburg, Stadt	43.526
	12065332	Velten, Stadt	11.766
	12067124	Erkner, Stadt	11.668
	12067440	Schöneiche bei Berlin	12.311
	12069304	Kleinmachnow	20.655
	12069454	Nuthetal	8.930
	12069616	Teltow, Stadt	25.483
	12072017	Blankenfelde-Mahlow	26.319
	12072120	Großbeeren	8.398
	12072340	Rangsdorf	10.848
Thüringen	16051000	Erfurt, Stadt	210.118
	16053000	Jena, Stadt	109.527

2.2. Einhaltung der Mietpreisbremse durch kommunale Wohnungsbaunternehmen

Zu der Frage, ob und wenn ja welche kommunalen Wohnungsbaunternehmen die Mietpreisbremse auch tatsächlich einhalten, liegen keine Erkenntnisse vor.

3. Die abgesenkte Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 S. 2, 3 BGB

Gemäß § 558 Abs. 1 BGB kann ein Vermieter in einem bestehenden Mietverhältnis über Wohnraum zwar unter bestimmten Voraussetzungen die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Die Miete darf sich dabei allerdings um nicht mehr als 20 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöhen (§ 558 Abs. 2 S. 1 BGB).

Durch die Mietrechtsreform 2013 wurde zusätzlich zu dieser Kappungsgrenze von 20 Prozent, die Möglichkeit einer auf 15 Prozent Mieterhöhung abgesenkten Kappungsgrenze eingeführt.⁴ Gemäß § 558 Abs. 2 S. 2 BGB kann die Kappungsgrenze durch Rechtsverordnung einer Landesregierung in bestimmten Gebieten auf maximal 15 Prozent reduziert werden, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde in dem jeweiligen Bundesland besonders gefährdet ist. In den Rechtsverordnungen dürfen diese Gebiete für eine Dauer von maximal 5 Jahren bestimmt werden (§ 558 Abs. 2 S. 3 BGB).

Von der Ermächtigung nach § 588 Abs. 2 S. 3 BGB haben bislang die Landesregierungen der Bundesländer Schleswig-Holstein, Hamburg, Niedersachsen, Bremen, Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg und Sachsen Gebrauch gemacht. Die einzelnen Gemeinden, in denen danach eine abgesenkte Kappungsgrenze von 15 Prozent gilt, sowie deren Einwohnerzahlen mit Stand von 2015 können der folgenden Tabelle entnommen werden.

Bundesland	Gemeindekennziffer 2015	Gemeindename	Bevölkerung 2015
Schleswig-Holstein	1053129	Wentorf bei Hamburg	12.550
	1054046	Hörnum (Sylt)	902
	1054061	Kampen (Sylt)	458
	1054078	List auf Sylt	1.531
	1054085	Nebel	935
	1054149	Wenningstedt-Braderup (Sylt)	1.439
	1054164	Wyk auf Föhr, Stadt	4.206
	1054168	Sylt	13.453
	1056025	Helgoland	1.400
	1056050	Wedel, Stadt	32.890
	1062001	Ahrensburg, Stadt	32.606
	1062006	Bargteheide, Stadt	16.029
	1062009	Barsbüttel	12.477
	1062018	Glinde, Stadt	18.122
Hamburg	1062090	Ammersbek	9.721
	2000000	Hamburg, Freie und Hansestadt	1.787.408

⁴ Theesfeld, in: Schach/Schultz, Mietrecht, 6. Edition 2016, BGB § 558 Rn. 48.

Niedersachsen	3101000	Braunschweig, Stadt	251.364
	3103000	Wolfsburg, Stadt	124.045
	3152012	Göttingen, Stadt	118.914
	3241001	Hannover, Landeshauptstadt	532.163
	3241010	Langenhagen, Stadt	53.323
	3353005	Buchholz in der Nordheide, Stadt	38.487
	3355022	Lüneburg, Hansestadt	74.072
	3359010	Buxtehude, Hansestadt	40.173
	3403000	Oldenburg (Oldenburg), Stadt	163.830
	3404000	Osnabrück, Stadt	162.403
	3452002	Baltrum	610
	3452013	Juist	1.596
	3452020	Norderney, Stadt	5.935
	3455021	Wangerooge, Nordseebad	1.304
	3457002	Borkum, Stadt	5.473
	3457013	Leer (Ostfriesland), Stadt	34.042
	3460009	Vechta, Stadt	31.558
	3462007	Langeoog	1.790
	3462014	Spiekeroog	768
	Bremen	4011000	Bremen, Stadt
NRW	5111000	Düsseldorf, Stadt	612.178
	5154008	Emmerich am Rhein, Stadt	30.968
	5154012	Geldern, Stadt	33.841
	5154032	Kevelaer, Stadt	28.311
	5154036	Kleve, Stadt	49.729
	5158004	Erkrath, Fundort des Neandertalers, Stadt	44.086
	5158008	Haan, Stadt	30.410
	5158016	Hilden, Stadt	55.185
	5158020	Langenfeld (Rheinland), Stadt	58.033
	5158026	Monheim am Rhein, Stadt	40.885
	5158028	Ratingen, Stadt	87.943
	5162004	Dormagen, Stadt	64.064
	5162008	Grevenbroich, Stadt	63.051
	5162022	Meerbusch, Stadt	54.892
	5162024	Neuss, Stadt	155.414
	5162028	Rommerskirchen	13.137
	5166012	Kempen, Stadt	34.837
	5170008	Dinslaken, Stadt	67.452
	5170020	Kamp-Lintfort, Stadt	37.683
	5170024	Moers, Stadt	104.529

	5170048	Wesel, Stadt	60.595
	5314000	Bonn, Stadt	318.809
	5315000	Köln, Stadt	1.060.582
	5316000	Leverkusen, Stadt	163.487
	5334002	Aachen, Stadt	245.885
	5358024	Jülich, Stadt	32.601
	5362012	Brühl, Stadt	44.768
	5362024	Frechen, Stadt	51.999
	5362028	Hürth, Stadt	59.496
	5362032	Kerpen, Kolpingstadt	65.477
	5362040	Wesseling, Stadt	35.975
	5366016	Euskirchen, Stadt	56.769
	5378004	Bergisch Gladbach, Stadt	111.366
	5378024	Overath, Stadt	27.264
	5378028	Rösrath, Stadt	28.386
	5382004	Alfter	23.435
	5382008	Bad Honnef, Stadt	25.654
	5382044	Niederkassel, Stadt	37.583
	5382056	Sankt Augustin, Stadt	55.709
	5382060	Siegburg, Stadt	41.016
	5382068	Troisdorf, Stadt	74.400
	5512000	Bottrop, Stadt	117.143
	5515000	Münster, Stadt	310.039
	5554008	Bocholt, Stadt	71.443
	5554020	Gronau (Westf.), Stadt	47.010
	5554040	Raesfeld	11.378
	5558012	Coesfeld, Stadt	36.116
	5558044	Senden	20.455
	5562016	Haltern am See, Stadt	38.020
	5562036	Waltrop, Stadt	29.354
	5566012	Greven, Stadt	36.674
	5566048	Lotte	14.175
	5566076	Rheine, Stadt	74.852
	5570032	Ostbevern	10.873
	5711000	Bielefeld, Stadt	333.090
	5754028	Rheda-Wiedenbrück, Stadt	48.000
	5774032	Paderborn, Stadt	148.126
	5974008	Bad Sassendorf	11.931
	5974040	Soest, Stadt	47.974
Hessen	6411000	Darmstadt, Wissenschaftsstadt	155.353
	6412000	Frankfurt am Main, Stadt	732.688

	6413000	Offenbach am Main, Stadt	123.734
	6414000	Wiesbaden, Landeshauptstadt	276.218
	6431002	Bensheim, Stadt	40.051
	6432008	Griesheim, Stadt	26.907
	6432023	Weiterstadt, Stadt	25.416
	6433002	Bischofsheim	13.104
	6433004	Gernsheim, Schöfferstadt	10.069
	6433008	Mörfelden-Walldorf, Stadt	33.623
	6433012	Rüsselsheim am Main, Stadt	63.030
	6434001	Bad Homburg v. d. Höhe, Stadt	53.244
	6434002	Friedrichsdorf, Stadt	25.092
	6434006	Kronberg im Taunus, Stadt	18.330
	6435014	Hanau, Brüder-Grimm-Stadt	92.643
	6436001	Bad Soden am Taunus, Stadt	22.161
	6436004	Flörsheim am Main, Stadt	20.623
	6436005	Hattersheim am Main, Stadt	26.908
	6436006	Hochheim am Main, Stadt	17.057
	6436007	Hofheim am Taunus, Kreisstadt	39.476
	6436011	Schwalbach am Taunus, Stadt	15.203
	6438001	Dietzenbach, Kreisstadt	33.397
	6438002	Dreieich, Stadt	40.601
	6439003	Eltville am Rhein, Stadt	16.970
	6440003	Bad Vilbel, Stadt	33.020
	6440008	Friedberg (Hessen), Kreisstadt	28.156
	6531005	Gießen, Universitätsstadt	84.455
	6534014	Marburg, Universitätsstadt	73.836
	6611000	Kassel, documenta-Stadt	197.984
Rheinland-Pfalz	7211000	Trier, Stadt	114.914
	7313000	Landau in der Pfalz, Stadt	45.362
	7315000	Mainz, Stadt	209.779
	7318000	Speyer, Stadt	50.284
Baden-Württemberg	8111000	Stuttgart, Landeshauptstadt	623.738
	8116004	Altbach	6.043
	8116071	Wendlingen am Neckar, Stadt	15.974
	8118003	Asperg, Stadt	13.315
	8118051	Möglingen	11.158
	8118078	Freiberg am Neckar, Stadt	15.741
	8119020	Fellbach, Stadt	45.147
	8121000	Heilbronn, Stadt	122.567
	8125065	Neckarsulm, Stadt	26.304
	8212000	Karlsruhe, Stadt	307.755

	8215108	Rheinstetten, Stadt	20.330
	8216043	Rastatt, Stadt	48.051
	8221000	Heidelberg, Stadt	156.267
	8226012	Dossenheim	12.504
	8226018	Eppelheim, Stadt	15.177
	8226041	Leimen, Stadt	26.910
	8226105	Edingen-Neckarhausen	13.959
	8311000	Freiburg im Breisgau, Stadt	226.393
	8315006	Bad Krozingen, Stadt	18.692
	8315073	Merzhausen	5.211
	8315115	Umkirch	5.400
	8315132	March	9.007
	8316009	Denzlingen	13.498
	8316011	Emmendingen, Stadt	27.383
	8316056	Waldkirch, Stadt	21.561
	8317096	Offenburg, Stadt	58.465
	8335043	Konstanz, Universitätsstadt	82.859
	8335063	Radolfzell am Bodensee, Stadt	30.943
	8335075	Singen (Hohentwiel), Stadt	47.287
	8335100	Rielasingen-Worblingen	11.807
	8336050	Lörrach, Stadt	49.303
	8336069	Rheinfelden (Baden), Stadt	32.756
	8336084	Steinen	9.900
	8336091	Weil am Rhein, Stadt	30.030
	8336105	Grenzach-Wyhlen	14.171
	8337096	Bad Säckingen, Stadt	17.036
	8415061	Reutlingen, Stadt	114.310
	8416022	Kirchentellinsfurt	5.608
	8416041	Tübingen, Universitätsstadt	87.464
	8421000	Ulm, Universitätsstadt	122.636
	8435016	Friedrichshafen, Stadt	59.108
	8436011	Baienfurt	7.138
	8436064	Ravensburg, Stadt	49.830
	8436082	Weingarten, Stadt	24.460
Bayern	9161000	Ingolstadt	132.438
	9162000	München, Landeshauptstadt	1.450.381
	9163000	Rosenheim	61.844
	9172111	Ainring	9.672
	9172114	Bad Reichenhall, Große Kreisstadt	17.443
	9172115	Bayerisch Gmain	3.110

9172118	Freilassing, Stadt	16.522
9172128	Piding	5.384
9173111	Bad Heilbrunn	3.822
9173112	Bad Tölz, Stadt	18.475
9173147	Wolfratshausen, Stadt	18.237
9174113	Bergkirchen	7.729
9174115	Dachau, Große Kreisstadt	46.705
9174118	Erdweg	5.782
9174121	Haimhausen	5.332
9174126	Karlsfeld	20.096
9174131	Markt Indersdorf, Markt	10.223
9174136	Petershausen	6.394
9174143	Schwabhausen	6.416
9174146	Sulzemoos	2.700
9174147	Hilgertshausen-Tandern	3.307
9174151	Weichs	3.345
9175111	Anzing	4.115
9175115	Ebersberg, Stadt	11.935
9175116	Egmating	2.314
9175118	Forstinning	3.683
9175119	Frauenneuharting	1.517
9175121	Glonn, Markt	5.081
9175122	Grafing b.München, Stadt	13.480
9175123	Hohenlinden	3.057
9175124	Kirchseeon, Markt	10.446
9175127	Markt Schwaben, Markt	13.333
9175128	Moosach	1.532
9175132	Vaterstetten	22.768
9175133	Pliening	5.349
9175135	Poing	14.596
9175136	Emmering	1.531
9175139	Zorneding	9.156
9176143	Lenting	4.851
9177115	Dorfen, Stadt	14.407
9177117	Erding, Große Kreisstadt	36.159
9177131	Neuching	2.527
9177133	Oberding	6.151
9178113	Allershausen	5.583
9178115	Attenkirchen	2.647
9178120	Eching	13.809
9178123	Fahrenzhausen	4.784

9178124	Freising, Große Kreisstadt	46.963
9178130	Hallbergmoos	10.524
9178137	Kranzberg	4.118
9178138	Langenbach	3.887
9178140	Marzling	3.179
9178145	Neufahrn b.Freising	19.468
9179118	Eichenau	11.912
9179121	Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt	35.708
9179123	Germering, Große Kreisstadt	39.387
9179126	Gröbenzell	19.780
9179134	Maisach	13.608
9179142	Olching, Stadt	26.825
9179145	Puchheim, Stadt	21.111
9179147	Schöngeising	1.845
9179149	Türkenfeld	3.780
9180124	Murnau a.Staffelsee, Markt	12.184
9181114	Dießen am Ammersee, Markt	10.326
9181118	Eresing	1.790
9181130	Landsberg am Lech, Große Kreisstadt	28.708
9182120	Holzkirchen, Markt	16.260
9182123	Irschenberg	3.206
9182124	Kreuth	3.637
9182125	Miesbach, Stadt	11.382
9182127	Otterfing	4.699
9182134	Waakirchen	5.661
9184112	Aschheim	8.778
9184113	Baierbrunn	3.228
9184114	Brunnthal	5.311
9184118	Feldkirchen	7.190
9184119	Garching b.München, Stadt	16.812
9184120	Gräfelfing	13.596
9184121	Grasbrunn	6.721
9184122	Grünwald	11.342
9184123	Haar	20.513
9184127	Höhenkirchen-Siegertsbrunn	10.567
9184129	Hohenbrunn	8.811
9184130	Ismaning	16.372
9184131	Kirchheim b.München	12.981
9184132	Neuried	8.565
9184134	Oberhaching	13.371

9184135	Oberschleißheim	11.596
9184136	Ottobrunn	21.295
9184137	Aying	5.074
9184138	Planegg	10.526
9184139	Pullach i.Isartal	8.978
9184140	Putzbrunn	6.503
9184141	Sauerlach	7.705
9184142	Schäftlarn	5.643
9184144	Straßlach-Dingharting	3.132
9184145	Taufkirchen	17.947
9184146	Neubiberg	14.010
9184147	Unterföhring	10.948
9184148	Unterhaching	24.437
9184149	Unterschleißheim, Stadt	28.051
9185149	Neuburg a.d.Donau, Große Kreisstadt	29.182
9186137	Manching, Markt	12.317
9186143	Pfaffenhofen a.d.Ilm, Stadt	25.226
9186147	Reichertshofen, Markt	8.066
9187117	Bad Aibling, Stadt	18.407
9187150	Kolbermoor, Stadt	18.252
9187162	Prien a.Chiemsee, Markt	10.725
9188113	Berg	8.264
9188117	Andechs	3.527
9188118	Feldafing	4.333
9188120	Gauting	20.268
9188121	Gilching	18.340
9188124	Herrsching a.Ammersee	10.400
9188127	Krailling	7.666
9188132	Seefeld	7.333
9188137	Pöcking	5.755
9188139	Starnberg, Stadt	22.939
9188141	Tutzing	9.893
9188144	Weßling	5.381
9190157	Weilheim i.OB, Stadt	22.184
9261000	Landshut	69.211
9274113	Altdorf, Markt	11.158
9362000	Regensburg	145.465
9375174	Neutraubling, Stadt	13.431
9461000	Bamberg	73.331
9562000	Erlangen	108.336

	9563000	Fürth	124.171
	9564000	Nürnberg	509.975
	9573134	Zirndorf, Stadt	24.627
	9661000	Aschaffenburg	68.986
	9663000	Würzburg	124.873
	9671121	Goldbach, Markt	9.929
	9679136	Gerbrunn	6.235
	9761000	Augsburg	286.374
	9763000	Kempten (Allgäu)	66.947
	9775135	Neu-Ulm, Große Kreisstadt	57.237
Berlin	11000000	Berlin, Stadt	3.520.031
Brandenburg	12054000	Potsdam, Stadt	167.745
	12060020	Bernau bei Berlin, Stadt	37.169
	12060181	Panketal	20.131
	12060280	Werneuchen, Stadt	8.321
	12061112	Eichwalde	6.426
	12061260	Königs Wusterhausen, Stadt	35.765
	12061433	Schönefeld	14.190
	12061444	Schulzendorf	7.872
	12061540	Wildau, Stadt	9.978
	12061572	Zeuthen	11.106
	12063056	Dallgow-Döberitz	9.700
	12063080	Falkensee, Stadt	42.634
	12064227	Hoppegarten	17.636
	12064336	Neuenhagen bei Berlin	17.593
	12064380	Petershagen/Eggersdorf	14.520
	12065036	Birkenwerder	8.019
	12065096	Glienicke/Nordbahn	12.155
	12065136	Hennigsdorf, Stadt	26.264
	12065144	Hohen Neuendorf, Stadt	25.519
	12065225	Mühlenbecker Land	14.795
	12065256	Oranienburg, Stadt	43.526
	12065332	Velten, Stadt	11.766
	12067124	Erkner, Stadt	11.668
	12067440	Schöneiche bei Berlin	12.311
	12069304	Kleinmachnow	20.655
	12069454	Nuthetal	8.930
	12069616	Teltow, Stadt	25.483
12072017	Blankenfelde-Mahlow	26.319	
12072120	Großbeeren	8.398	
12072340	Rangsdorf	10.848	

Sachsen	14612000	Dresden, Stadt	543.825
---------	----------	----------------	---------

4. Die Umwandlungsgenehmigungspflicht, § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB

§ 172 Abs. 1 S. 4 Baugesetzbuch (BauGB)⁵ ermächtigt die Landesregierungen dazu, mittels Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von maximal fünf Jahren in Milieuschutzgebieten (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum gemäß § 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)⁶ einzuführen.⁷ Durch die Verhinderung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Einzelfall, soll so einer städtebaulich unerwünschten Veränderung der Struktur der Wohnbevölkerung, insbesondere der Verdrängung ansässiger Bevölkerung, vorgebeugt werden.⁸

Von der Ermächtigung zur Einführung einer solchen Umwandlungsgenehmigungspflicht haben seit ihrer Einführung 1998 die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Berlin und Nordrhein-Westfalen Gebrauch gemacht und die einschlägigen Rechtsverordnungen teilweise mehrfach verlängert. Aktuell gelten die Rechtsverordnungen in Hamburg⁹ noch bis Ende 2018, in Baden-Württemberg¹⁰ bis November 2018, in Bayern¹¹ bis Februar 2019 und in

-
- 5 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/> (zuletzt abgerufen am 6. März 2017).
- 6 Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962), abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/> (zuletzt abgerufen am 7. März 2017).
- 7 Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 123. EL Oktober 2016, BauGB § 172 Rn. 115.
- 8 Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 123. EL Oktober 2016, BauGB § 172 Rn. 116.
- 9 Verordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Umwandlungsverordnung - UmwandVO) vom 10. Dezember 2002 (HmbGVBl. 2002, S. 324), zuletzt geändert durch Verordnung vom 10. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 492), abrufbar unter: <http://www.landesrecht-hamburg.de/jportal/portal/page/bshaprod.psml?showdoccase=1&st=lr&doc.id=jlr-WohnBZUmwGenVHArahmen&doc.part=X&doc.origin=bs> (zuletzt abgerufen am 6. März 2017).
- 10 Verordnung der Landesregierung über die Einführung einer Umwandlungsgenehmigung in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (Umwandlungsverordnung - UmwandVO) vom 5. November 2013 (GBl. 2013, 309), abrufbar unter: <http://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/ig3/page/bsbawueprod.psml?doc.hl=1&doc.id=jlr-UmwVBWrahmen&documentnumber=1&numberofresults=5&doctype=Norm&showdoccase=1&doc.part=R¶mfromHL=true#focuspoint> (zuletzt abgerufen am 6. März 2017).
- 11 Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) vom 8. Mai 2007 (GVBl. S. 326, BayRS 2330-4-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 9. Dezember 2016 (GVBl. S. 395), abrufbar unter: <http://gesetze-bayern.de/Content/Document/BayDVWoR> (zuletzt abgerufen am 6. März 2017).

Nordrhein-Westfalen¹² sowie in Berlin¹³ jeweils bis März 2020.¹⁴

5. Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Sogenannte Verbote zur Zweckentfremdung von Wohnraum dienen dazu, Wohnraum zu Wohnzwecken zu erhalten und etwa die Vermietung an Dritte zu verhindern. Die Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen und damit auch für Zweckentfremdungsverbote liegt seit der Föderalismusreform I bei den Bundesländern, Art. 30, 70 GG.

Gesetze zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum wurden bislang von den Bundesländern Baden-Württemberg¹⁵, Bayern¹⁶, Berlin¹⁷, Hamburg¹⁸, Mecklenburg-Vorpommern¹⁹ und

-
- 12 Verordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Umwandlungsverordnung – UmwandVO) vom 17. März 2015 (GV. NRW. 2015 S. 255), abrufbar unter: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_de-tail_text?anw_nr=6&vd_id=14944&ver=8&val=14944&sg=0&menu=1&vd_back=N (zuletzt abgerufen am 6. März 2017).
 - 13 Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (Umwandlungsverordnung - UmwandV) vom 3. März 2015 (GVBl. 2015, 43), abrufbar unter: <http://gesetze.berlin.de/jportal/portal/t/rfe/page/bsbeprod.psml?doc.hl=1&doc.id=jlr-UmwVBErahmen&documentnumber=1&numberofresults=5&showdoccase=1&doc.part=R¶mfromHL=true> (zuletzt abgerufen am 6. März 2017).
 - 14 Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 123. EL Oktober 2016, BauGB § 172 Rn. 115.
 - 15 Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz -ZwEWG) vom 19. Dezember 2013 (GBl. 2013, 484), abrufbar unter: <http://www.landesrecht-bw.de/jportal/?quelle=jlink&docid=jlr-WoZwEntfrGBWrahmen&psml=bsbawueprod.psml&max=true> (zuletzt abgerufen am 6. März 2017).
 - 16 Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2013 (GVBl. S. 77), abrufbar unter: <http://gesetze-bayern.de/Content/Document/BayZwEWG2008?AspxAutoDetectCookieSupport=1> (zuletzt abgerufen am 6. März 2017).
 - 17 Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) vom 29. November 2013 (GVBl. 2013, 626), abrufbar unter: <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WozwEntfrG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true> (zuletzt abgerufen am 6. März 2017).
 - 18 Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz - HmbWoSchG) vom 8. März 1982 (HmbGVBl. 1982, S. 47), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Mai 2013 (HmbGVBl. S. 244), abrufbar unter: <http://www.landesrecht-hamburg.de/jportal/portal/page/bsha-prod.psml?showdoccase=1&st=lr&doc.id=jlr-WopflGHArahmen> (zuletzt abgerufen am 6. März 2017).
 - 19 Gesetz zur Übertragung der Aufgaben nach Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (Zweckentfremdungsübertragungsgesetz - ZwG M-V) vom 25. Juni 1996 (GVObI. M-V 1996, S. 286), abrufbar unter: <http://www.landesrecht-mv.de/jportal/portal/page/bsmvprod.psml?showdoccase=1&st=lr&doc.id=jlr-MietRVerbGArt6GMVrahmen&doc.part=X&doc.origin=bs> (zuletzt abgerufen am 6. März 2017).

Nordrhein-Westfalen²⁰ erlassen. In Nordrhein-Westfalen wird die inhaltliche Ausgestaltung etwaiger Zweckentfremdungsverbote durch Satzung den Kommunen überlassen, wovon bisher Bonn, Dortmund, Köln und Münster Gebrauch gemacht haben.²¹ Mecklenburg-Vorpommern hat diese Aufgabe ebenfalls den kreisfreien Städten, Ämtern und amtsfreien Gemeinden übertragen.

Als Zweckentfremdung gilt etwa ein Leerstand der Wohnung, je nach Gesetz ab drei Monaten (Bayern, Nordrhein-Westfalen), vier Monaten (Hamburg), bzw. sechs Monaten (Baden-Württemberg, Berlin). Die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung bzw. zur Fremdbeherbergung gilt in allen Bundesländern mit Verbotsgesetzen als Zweckentfremdung.

6. Die Verwendung qualifizierter Mietspiegel

Gemäß § 558c BGB versteht man unter einem Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß § 558d Abs. 1 BGB ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Er ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen, wofür eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden kann, und nach vier Jahren ist er neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2 BGB).

Das Bestehen eines qualifizierten Mietspiegels hat zwei wesentliche Rechtsfolgen: Sind die Voraussetzungen des § 558d Abs. 2 BGB erfüllt, wird zum einen gemäß § 558d Abs. 3 BGB vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel angegebenen Werte die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegeln. Diese Vermutungsregel macht den qualifizierten Mietspiegel für den Vermieter zu einem verhältnismäßig rechtssicheren und kostengünstigen Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen.²² Zum anderen hat der Vermieter bei einem Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558a Abs. 3 BGB die Angaben aus dem qualifizierten Mietspiegel, die dieser über die entsprechende Wohnung enthält, aber auch stets mitzuteilen – selbst wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel des § 558a Abs. 2 BGB als den Mietspiegel stützt.²³

Laut Bundesamt für Bauwesen, Stadtentwicklung und Raumordnung (BBSR) gibt es derzeit in 171 Kommunen Mietspiegel, die als qualifizierte Mietspiegel veröffentlicht sind.²⁴ Damit ist jedoch noch keine Aussage darüber getroffen, ob diese Mietspiegel einer gerichtlichen Prüfung

20 § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10. April 2014 (GV. NRW. S. 269), abrufbar unter: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000320 (zuletzt abgerufen am 6. März 2017).

21 Die Satzungen dieser Städte sind abrufbar unter: http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/Wohnungsaufsicht_Mieterschutz/Zweckentfremdung_von_Wohnraum/index.php (zuletzt abgerufen am 6. März 2017).

22 Theesfeld, in: Schach/Schultz, Mietrecht, 6. Edition 2016, BGB § 558d vor Rn. 1.

23 Artz, in: Säcker/Rixecker/Oetker/Limberg, MüKo zum BGB, 7. Auflage 2016, § 558d Rn. 1.

24 Stand 31. Dezember 2016.

Stand gehalten haben, bzw. ob die im § 588d Abs. 2 BGB vorgeschriebenen Fortschreibungs- und Neuerstellungsfristen eingehalten oder beanstandet wurden.

7. Die Anwendung des § 5 WiStG zur Mietpreisüberhöhung

Gemäß § 5 Abs. 1 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)²⁵ handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Wohnraum oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt. Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 Prozent übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind (§ 5 Abs. 2 S. 1 WiStG).

Der Mieter soll durch den § 5 WiStG davor geschützt werden, aufgrund einer örtlich bestehenden unausgewogenen Lage auf dem Mietwohnungsmarkt für die Vermietung von Wohnraum ein unangemessen hohes Entgelt zahlen zu müssen. Als sogenanntes Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB führt ein Verstoß zudem dazu, dass die Mietpreisvereinbarung insoweit nichtig ist, als die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigt.

Allerdings stellt die Rechtsprechung, insbesondere der VIII. Zivilsenat des BGH, strenge Anforderungen an das Vorliegen einer „Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“: Der Vermieter muss sich die Wohnungsmarktlage nicht nur bewusst zu Nutze machen, sondern auch erkennen bzw. in Kauf nehmen, dass sich der jeweilige Mieter in einer Zwangslage befindet, weil er aus nachvollziehbaren gewichtigen Gründen nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen kann.²⁶ Die Darlegungs- und Beweislast obliegt dabei dem Mieter.²⁷ Darüber hinaus ist bei der Prüfung, ob gemäß § 5 Abs. 2 S. 1 WiStG ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen vorliegt, auf das gesamte Gemeindegebiet abzustellen.²⁸ Aufgrund dieser hohen Anforderungen spielt der § 5 WiStG sowohl als Ordnungswidrigkeit als auch als Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB in der Praxis keine nennenswerte Rolle – ein Problem, das auch Gegenstand von Diskussionen während des Gesetzgebungsprozesses zum Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015 war, letztendlich jedoch nicht angegangen wurde.²⁹

25 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1864), abrufbar unter: http://www.gesetze-im-internet.de/wistrg_1954/ (zuletzt abgerufen am 7. März 2017).

26 BGH, NJW 2005, 2156 (2156f.).

27 BGH, NJW 2004, 1740 (1741).

28 BGH, NJW 2005, 2156 (2156f.).

29 Lampe, in: Erbs/Kohlhaas/Lampe, 211. EL November 2016, WiStG § 5 Rn. 1.