



Sachstand

Fragen zur Umsetzung mieten- und wohnungspolitischer Instrumente Aktualisierte Fassung Oktober 2022

Fragen zur Umsetzung mieten- und wohnungspolitischer Instrumente
Aktualisierte Fassung Oktober 2022

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 087/22
Abschluss der Arbeit: 27. Oktober 2022
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, 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 Mietpreisbremse	5
3.	Soziale Erhaltungssatzungen	11
4.	Die Umwandlungsgenehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB	11
5.	Verordnungen nach dem neuen § 250 BauGB	12
6.	Das Zweckentfremdungsverbot	14
7.	Qualifizierte Mietspiegel	15
8.	Wohnberechtigungsschein für Geflüchtete und subsidiär Schutzberechtigte	15
9.	Möglichkeit der Einführung einer Grundsteuer C	16

1. Einleitung

Die Umsetzung wohnungspolitischer Instrumente war bereits in den Jahren 2017, 2018, 2019 und 2021 Gegenstand von Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages, vgl. die Sachstände WD 7 - 3000 - 016/21,¹ WD 7 - 3000 - 019/17² und WD 7 - 3000 - 054/18³ sowie die Kurzinformation WD 7 - 3000 - 056/19⁴. Diesbezüglich wurden die Wissenschaftlichen Dienste um eine Aktualisierung dieser Arbeiten anhand konkreter Fragestellungen gebeten. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Anwendung bzw. Umsetzung und das spätere Auslaufen und Abschaffen der Mietpreisbremse (2.), der abgesenkten Kappungsgrenze, sozialer Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB)⁵ (3.), einer Umwandlungsgenehmigungspflicht nach § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB (4.), einer Verordnung auf Grundlage des neu eingefügten § 250 BauGB (5), eines Verbots von Zweckentfremdung von Wohnraum (6), sowie des qualifizierten Mietspiegels (7) durch die Bundesländer bzw. Städte oder Gemeinden. Auch die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen an Geflüchtete und subsidiär Schutzberechtigte durch Städte und Kommunen (8) und die rechtliche Ermöglichung der Grundsteuer C (9) soll Gegenstand dieses Auftrags sein.

Die Fachbereiche der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages bearbeiten nach ihren Grundsätzen landes- oder kommunalpolitische Themen nur bei bundesrechtlichen Bezügen und insoweit lediglich kursorisch. Ein Anspruch auf Vollständigkeit der Darstellung des Landesrechts wird daher nicht erhoben. Letzteres gilt auch für die gefragte Auswertung der Rechtsprechung. Zur Mietpreisbremse (2.) können weitere – allerdings etwas ältere – gerichtliche Ent-

-
- 1 Fragen zur Umsetzung mieten- und wohnungspolitischer Instrumente, Sachstand der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages vom 04.3.2021, Az. WD 7 - 3000 - 016/21, abrufbar unter <https://www.bundestag.de/resource/blob/834264/01cfc0c054e0e981655aa6ac8614f399/WD-7-016-21-pdf-data.pdf>, letzter Abruf – auch für alle weiteren Internetlinks – 27.10.2022.
 - 2 Umsetzung mieten- und wohnungspolitischer Instrumente zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums, Sachstand der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages vom 07.03.2017, Az. WD 7 - 3000 - 019/17, abrufbar unter <https://www.bundestag.de/resource/blob/504140/647d18ca01590b764728c3f78082e134/wd-7-019-17-pdf-data.pdf>.
 - 3 Fragen zu mieten- und wohnungspolitischen Instrumenten, Sachstand der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages vom 06.04.2018, Az. WD 7 - 3000 - 054/18, abrufbar unter <https://www.bundestag.de/resource/blob/556522/19907ad5b8e9a4acd0aa862de609d72d/WD-7-054-18-pdf-data.pdf>.
 - 4 Mieten- und wohnungspolitische Instrumente, Kurzinformation der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages vom 27.03.2019, Az. WD 7 - 3000 - 056/19, abrufbar unter <https://www.bundestag.de/resource/blob/645644/4e8889667e7de0cecb20f68665bb85e8/WD-7-056-19-pdf-data.pdf>.
 - 5 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BJNR003410960.html>.

scheidungen der Darstellung „Die Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten („Mietpreisbremse“) in der gerichtlichen Praxis“⁶ entnommen werden.

2. Die Mietpreisbremse

Gemäß § 556d Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)⁷ werden die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Nach der aktuell geltenden Fassung des § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB muss eine Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB nun nicht mehr spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft (vgl. Sachstand WD 7 - 3000 - 019/17, S. 4), sondern spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten.

Entsprechende Rechtsverordnungen nach § 556d Abs. 2 BGB finden sich aktuell in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Thüringen:

In **Baden-Württemberg** trat zunächst am 1. November 2015 eine Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg⁸ in Kraft, vgl. § 2 der Verordnung. Das Landgericht (LG) Stuttgart hielt diese jedoch in seiner Entscheidung vom 13. März 2019 für formell rechtswidrig und damit nichtig, da die Begründung nicht veröffentlicht worden sei.⁹ Am 4. Juni 2020 trat eine neue Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg¹⁰ in Kraft und mit Ablauf des 31. Oktober 2020 außer Kraft, vgl. § 2 der Verordnung. Diese wurde mit Wirkung zum 1. November 2020 wiederum

-
- 6 Die Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten („Mietpreisbremse“) in der gerichtlichen Praxis, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, S. 48 ff., abrufbar unter https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_gerichtlichePraxis_BMJBV.pdf?__blob=publicationFile&v=3.
- 7 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>.
- 8 Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn vom 29. September 2015, GBl. für Baden-Württemberg vom 14. Oktober 2015, S. 852, abrufbar unter https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Dateien_Downloads/Bauen/Wohnungsbau/BW-MietBgVO-GBl2015_852-150929.pdf.
- 9 LG Stuttgart, Urteil vom 13.03.2019, Az. 13 S 181/18, IBRRS 2019, 0795.
- 10 Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn vom 26. Mai 2020, GBl. für Baden-Württemberg vom 3. Juni 2020, S. 329, abrufbar unter https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Dateien_Downloads/Bauen/Wohnungsbau/BW-Mietpreisbegrenzungsverordnung-GBl2020_329-200526.pdf.

durch eine neue Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg¹¹ abgelöst, vgl. § 2 dieser Verordnung.

In **Bayern** trat zunächst am 1. August 2015 eine Mietpreisbremsenverordnung¹² in Kraft, vgl. § 2 der Verordnung. Diese wurde durch die Mieterschutzverordnung¹³ mit Wirkung zum 1. Januar 2016 abgelöst, vgl. § 2 der Verordnung. Das Landgericht München hielt diese in seinem Urteil vom 6. Dezember 2017 im für die Entscheidung maßgeblichen Zeitpunkt unter anderem deshalb für unwirksam, da sie gegen das Begründetheitserfordernis aus § 556d Abs. 2 BGB verstoße, weil „nicht für jede einzelne Gemeinde anhand der Begründung nachvollzogen werden“ könne, „warum diese in den Schutzbereich des § 556d Abs. 1 BGB aufgenommen wurde“. ¹⁴ Seit dem 7. August 2019 galt wiederum eine neue Mieterschutzverordnung¹⁵, bis zum 31.12.2021, vgl. § 2 dieser Mieterschutzverordnung. Dieser folgte die aktuelle Mieterschutzverordnung¹⁶, welche seit dem 1. Januar 2022 gilt und mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten soll, vgl. § 2 selbiger.

In **Berlin** trat am 1. Juni 2015 eine Mietenbegrenzungsverordnung¹⁷ in Kraft und am 31. Mai 2020 außer Kraft, vgl. § 2 der Verordnung. Diese wurde durch eine neue Mietenbegrenzungsverordnung¹⁸, die am 1. Juni 2020 in Kraft getreten ist, ersetzt, vgl. § 2 der Verordnung.

-
- 11 Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn vom 6. Oktober 2020, GBl. für Baden-Württemberg 2020, S. 803, abrufbar unter https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Dateien_Downloads/Bauen/BW-Mietpreisbegrenzungsverordnung-Verl%C3%A4ngerung-GBl2020_803-201006.pdf.
 - 12 Mietpreisbremseverordnung vom 14. Juli 2015, Bayerisches GVBl. 2015, S. 250, abrufbar unter <https://www.verkuendung-bayern.de/files/gvbl/2015/08/gvbl-2015-08.pdf>.
 - 13 Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften vom 10. November 2015, Bayerisches GVBl. 2015, S. 398, abrufbar unter <https://www.verkuendung-bayern.de/gvbl/2015-398/>.
 - 14 LG München, Urteil vom 06.12.2017, Az. 14 S 10058/17 Rn. 44, 51, juris.
 - 15 Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften vom 16. Juli 2019, Bayerisches GVBl. 2019, S. 458, 552, abrufbar unter <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayMiSchuV/true?AspxAutoDetectCookieSupport=1>.
 - 16 Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mietewrschutzvorschriften vom 14. Dezember 2021, Bayrisches GVBl. 2021, S. 674, abrufbar unter <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayMiSchuV/true?AspxAutoDetectCookieSupport=1>.
 - 17 Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB vom 28. April 2015, GVBl. für Berlin 2015, S. 101, abrufbar unter <https://www.berlin.de/sen/justiz/service/gesetze-und-verordnungen/artikel.542212.php>.
 - 18 Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 19. Mai 2020, GVBl. für Berlin 2020, S. 343, abrufbar unter <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-MietBe-grVBE2020pELS>.

Im Land **Brandenburg** ist zunächst am 1. Januar 2016 eine Mietpreisbegrenzungsverordnung¹⁹ in Kraft getreten, vgl. § 2 der Verordnung. Das Amtsgericht (AG) Potsdam hielt in seinem Urteil vom 27. September 2018 die Mietpreisbegrenzungsverordnung wegen fehlender veröffentlichter Begründung für unwirksam.²⁰ Hierzu führte es aus: „Auf eine nicht veröffentlichte Begründung kommt es nicht an. Das Gericht hält es für erforderlich, dass die gesetzlich vorgeschriebene Begründung mit der Rechtsverordnung zu veröffentlichen ist. Das ergibt sich aus dem Gesetzeszweck der Regelung zu § 556 d Abs. 2 Satz 4 BGB“²¹ Daraufhin wurde eine neue Mietpreisbegrenzungsverordnung²² im Gesetz- und Verordnungsblatt Brandenburg veröffentlicht, die nach § 2 der Verordnung mit Wirkung vom 1. Januar 2016 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2020 außer Kraft trat. Seit 1. Januar 2021 gilt eine neue Mietpreisbegrenzungsverordnung²³, vgl. § 2 der Verordnung.

In **Bremen** ist am 1. Dezember 2015 eine Mietenbegrenzungs-Verordnung²⁴ in Kraft und mit Ablauf des 30. November 2020 außer Kraft getreten, vgl. § 2 der Verordnung. Eine neue Mietenbegrenzungsverordnung²⁵ gilt seit dem 1. Dezember 2020, vgl. § 2 der Verordnung.

In **Hamburg** trat zunächst am 1. Juli 2015 eine Mietpreisbegrenzungsverordnung²⁶ in Kraft, vgl. § 2 der Verordnung. Nachdem das Landgericht Hamburg in seinem Urteil vom 14. Juni 2018 die Mietenbegrenzungsverordnung zum Zeitpunkt eines im Streitfall maßgeblichen Mietvertragschlusses aufgrund fehlender veröffentlichter Begründung für unwirksam hielt²⁷, wurde am 10.

-
- 19 Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung vom 8. Dezember 2015, GVBl. für das Land Brandenburg II, Nr. 65 vom 15. Dezember 2015, abrufbar unter https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/GVBl_II_65_2015.pdf.
- 20 AG Potsdam, Urteil vom 27. September 2018, Az. 23 C 93/17, juris Rn. 16-18.
- 21 AG Potsdam, Urteil vom 27. September 2018, Az. 23 C 93/17, juris Rn. 18.
- 22 Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung vom 28. März 2019, GVBl. für das Land Brandenburg II, Nr. 25 vom 4. April 2019, abrufbar unter <https://www.landesrecht.brandenburg.de/disser-vice/public/gvbldetail.jsp?id=8079>.
- 23 Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung vom 8. Juni 2021, GVBl. Für das Land Brandenburg II, Nr. 61 vom 15. Juni 2021, abrufbar unter <https://www.landesrecht.brandenburg.de/disser-vice/public/gvbldetail.jsp?id=9193>.
- 24 Verordnung über die zulässige Miethöhe gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 17. November 2015, Brem.GBl. 2015, S. 512, abrufbar unter https://www.transparenz.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen2014_tp.c.74959.de&asl=bremen203_tpgesetz.c.55340.de&template=20_gp_ifg_meta_detail_d.
- 25 Verordnung über die zulässige Miethöhe gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 3. November 2020, Brem.GBl. 2020, S. 1335, abrufbar unter https://www.transparenz.bremen.de/vorschrift_detail/bremen2014_tp.c.158811.de.
- 26 Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 23. Juni 2015, HmbGVBl. 2015, S. 122, abrufbar unter <https://www.hamburg.de/content-blob/4606650/c1c9c1cef1fbd01ebcded02900fb2942/data/d-hmbgvbl-nr-24-26-juni-2015.pdf>.
- 27 LG Hamburg, Urteil vom 14.06.2018, Az. 333 S 28/17, juris Rn. 41, 42.

Juli 2018 eine neue Mietpreisbegrenzungsverordnung²⁸ im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht (Inkrafttreten wohl am 11. Juli 2018, vgl. Art. 54 der Verfassung der Freien und Hansestadt Hamburg²⁹), die mit Ablauf des 30. Juni 2020 außer Kraft trat, vgl. § 2 der Verordnung. Am 1. Juli 2020 trat wiederum eine neue Mietpreisbegrenzungsverordnung³⁰ in Kraft, vgl. § 2 der Verordnung.

In **Hessen** trat zunächst am 27. November 2015 eine Hessische Mietenbegrenzungsverordnung³¹ in Kraft, vgl. § 2 der Verordnung. Das Landgericht Frankfurt a.M. ging allerdings in seinem Urteil vom 27. März 2018 von einer Unwirksamkeit der Verordnung aufgrund fehlender ordnungsgemäßer Begründung nach § 556d Abs. 2 BGB aus.³² Auch der Bundesgerichtshof (BGH) hielt die Verordnung für von Anfang an unwirksam, da „eine Verordnungs Begründung im maßgeblichen Zeitpunkt des Inkrafttretens am 27.11.2015 nicht vorlag“.³³ Werde die Begründung der Öffentlichkeit zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung gestellt, führe dies nicht zu einer rückwirkenden Heilung des Begründungsmangels.³⁴ Eine neue Hessische Mietenbegrenzungsverordnung³⁵ trat daraufhin am 28. Juni 2019 in Kraft, vgl. § 4 der Verordnung. Mit Wirkung zum 26. November 2020 wurde diese dann durch die Mieterschutzverordnung³⁶ abgelöst, vgl. §§ 4 und 5 dieser Verordnung.

-
- 28 Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 3. Juli 2018, HmbGVBl. 2018, S. 225, abrufbar unter <https://www.hamburg.de/content-blob/12658642/ac8ecc2181ad818209063c24096792a3/data/d-hmbgvbi-nr-27-juli-2018.pdf>.
- 29 Verfassung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 6. Juni 1952, HmbBl I 100-a, S., letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 56 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. November 2020, HmbGVBl. S. 559, abrufbar unter <http://www.landesrecht-hamburg.de/jportal/portal/page/bshaprod.psml?showdoccase=1&st=null&doc.id=jlr-VerfHArahmen&doc.part=X&doc.origin=bs>.
- 30 Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 23. Juni 2020, HmbGVBl. 2020, S. 341, abrufbar unter <http://www.landesrecht-hamburg.de/jportal/portal/page/bshaprod.psml?showdoccase=1&st=null&doc.id=jlr-MietBegrVHA2020rahmen&doc.part=X&doc.origin=bs>.
- 31 Hessische Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 17. November 2015, GVBl. für das Land Hessen vom 26. November 2015, S. 397, abrufbar unter <http://starweb.hessen.de/cache/GVBL/2015/00026.pdf>.
- 32 LG Frankfurt a. M., Urteil vom 27.03.2018, Az. 2-11 S 183/17, BeckRS 2018, 4544, Rn. 30 ff.
- 33 BGH, Urteil vom 17.07.2019, Az. VIII ZR 130/18, NJW 2019, 2844, 2848 Rn. 41.
- 34 BGH, Urteil vom 17.07.2019, Az. VIII ZR 130/18, NJW 2019, 2844, 2847 Rn. 38 ff.
- 35 Hessische Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 11. Juni 2019, GVBl. für das Land Hessen vom 27. Juni 2019, S. 78, abrufbar unter <http://starweb.hessen.de/cache/GVBL/2019/00010.pdf>.
- 36 Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften vom 18. November 2020, GVBl. für das Land Hessen vom 25. November 2020, S. 802, abrufbar unter https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/gesetz- und verordnungsblatt_0.pdf.

In **Mecklenburg-Vorpommern** ist die Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenlandesverordnung³⁷ am 1. Oktober 2018 in Kraft getreten, vgl. § 2 der Verordnung.

Zunächst trat in **Niedersachsen** am 1. Dezember 2016 eine Niedersächsische Mieterschutzverordnung³⁸ in Kraft, vgl. § 4 der Verordnung. Das Landgericht Hannover soll in seinem Urteil vom 12. August 2020 von einer Nichtigkeit dieser Verordnung ausgegangen sein, da mit der Veröffentlichung derselben eine Begründung nicht geliefert worden sei.³⁹ Am 1. Januar 2021 trat daraufhin eine neue Niedersächsische Mieterschutzverordnung⁴⁰ in Kraft, vgl. § 4 der Verordnung.

In **Nordrhein-Westfalen** trat die Mietpreisbegrenzungsverordnung NRW⁴¹ am 1. Juli 2015 in Kraft, vgl. § 2 der Verordnung. Das Landgericht Köln hielt diese Verordnung in seinem Urteil vom 2. Juli 2020 wiederum im Zeitpunkt des streitgegenständlichen Mietvertragsschlusses im Oktober 2018 für „formal unwirksam, da die gesetzlichen Anforderungen an die Begründungspflicht und die Verpflichtung zur Veröffentlichung der Begründung nach Maßgaben des § 556d

-
- 37 Landesverordnung zur Bestimmung von Gebieten nach § 556d und § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches vom 13. September 2018, GVBl. M-V 2018, S. 359, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. Dezember 2020, GVBl. M-V 2021 S. 3, abrufbar unter http://www.landesrecht-mv.de/jportal/portal/page/bsmvprod.psml;jsessionid=0F4824A02BD4A3FDBA49F285153EB07E.jp27?showdoccase=1&st=lr&doc.id=jlr-MietBegr_Kapp-GrVMVrahmen&doc.part=X&doc.origin=bs.
- 38 Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften vom 8. November 2016, Nds. GVBl. 2016, S. 252, abrufbar unter https://www.niedersachsen.de/politik_staat/gesetze_verordnungen_und_sonstige_vorschriften/verkundungsblatter_vorjahre/niedersaechsisches-gesetz--und-verordnungsblatt-2016-150328.html.
- 39 Keine Ansprüche aus Mietpreisbremse in Niedersachsen, Nachrichten, Pressemitteilungen, Fachnews vom 13. August 2020, Redaktion beck-aktuell, beclink 2017157; LG Hannover zu Begründungsmangel, Mietpreisbremse in Niedersachsen ist unwirksam, Artikel vom 12.08.2020, abrufbar unter <https://www.lto.de/recht/nachrichten/nlg-hannover-7s720-mietpreisbremse-unwirksam-begrundung-fehlt-formmangel/>, mit Verweis auf LG Hannover, Urteil vom 12.08.2020, Az. 7 S 7/20; vgl. zur Vorinstanz AG Hannover, Urteil vom 19.12.2019, Az. 514 C 7045/19, BeckRS 2019, 38071.
- 40 Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften vom 22. Dezember 2020, Nds. GVBl. 2020, S. 566, abrufbar unter http://www.nds-voris.de/jportal/portal/t/nl7/page/bsvo-risprod.psml;jsessionid=CD214856E334CC93FBF23993A0DF47EC.jp27?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js_pid=Trefferliste&documentnumber=1&numberofresults=1&fromdoctodoc=yes&doc.id=jlr-MietSch-VND2021rahmen&doc.part=X&doc.price=0.0#focuspoint.
- 41 Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung vom 23. Juni 2015, GV. NRW. 2015, S. 489, abrufbar unter https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_de_tail_text?anw_nr=6&vd_id=15100&ver=8&val=15100&sg=0&menu=0&vd_back=N.

Abs. 2 S. 5-7 BGB nicht eingehalten“ worden seien.⁴² Am 1. Juli 2020 war bereits die neue Mieterschutzverordnung NRW⁴³ in Kraft getreten, vgl. § 3 der Verordnung.

In **Rheinland-Pfalz** trat eine Mietpreisbegrenzungsverordnung⁴⁴ am 8. Oktober 2015 in Kraft, vgl. § 2 der Verordnung. Das Amtsgericht Mainz hielt diese in seinem Urteil vom 26. Juli 2019 für unwirksam, da die Begründung nicht zeitgleich mit dem Erlass der Verordnung veröffentlicht wurde.⁴⁵ Am 1. Oktober 2019 trat eine neue Mietpreisbegrenzungsverordnung⁴⁶ in Kraft und mit Ablauf des 7. Oktobers 2020 außer Kraft, vgl. § 2 der Verordnung. Am 8. Oktober 2020 ist wiederum eine neue Mietpreisbegrenzungsverordnung⁴⁷ in Kraft getreten, vgl. § 2 der Verordnung.

Am 1. Dezember 2015 trat die Mietpreisverordnung **Schleswig-Holstein**⁴⁸ in Kraft, vgl. § 2 der Verordnung. Diese wurde durch die Landesverordnung zur Aufhebung der Mietpreisverordnung Schleswig-Holstein vom 11. November 2019⁴⁹ mit Wirkung zum 1. Dezember 2019 wieder aufgehoben, vgl. Art. 1 und 2 der Verordnung.

42 LG Köln, Urteil vom 02.07.2020, Az. 6 S 229/19, BeckRS 2020, 32171 Rn. 9, 22, wobei das Gericht wohl – obwohl dies im konkreten Fall keiner Klärung bedurfte – auch eine Heilung mit Wirkung „ex nunc“, vom Zeitpunkt einer nachträglichen Veröffentlichung der Begründung an, grundsätzlich nicht für möglich hielt, Rn. 22.

43 Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen vom 9. Juni 2020, GV. NRW. 2020, S. 465, abrufbar unter https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=6&vd_id=18545&vd_back=N465&sg=0&menu=1.

44 Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 28. September 2015, GVBl. für das Land Rheinland-Pfalz, S. 264, BS Rh-Pf 400-11, zuletzt geändert durch § 2 Abs. 2 MietpreisbegrenzungsVO vom 19.09.2019, GVBl. für das Land Rheinland-Pfalz, S. 283, abrufbar bei beck-online.

45 AG Mainz, Urteil vom 26.07.2019, Az. 79 C 302/18, BeckRS 2019, 23525 Rn. 18.

46 Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 19. September 2019, GVBl. für das Land Rheinland-Pfalz, S. 283, abrufbar unter bei beck-online.

47 Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556 d des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 18. August 2020, GVBl. für das Land Rheinland-Pfalz 2020, S. 357, abrufbar unter <http://landesrecht.rlp.de/jportal/portal/t/13bh/page/bsrlpprod.psml?doc.hl=1&doc.id=jlr-MietBegrVRP2020rahmen&documentnumber=1&numberofresults=15&doctyp=Norm&showdoccase=1&doc.part=X¶m-fromHL=true#focuspoint>.

48 Landesverordnung über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 11. November 2015, GVBl. für Schleswig-Holstein 2015, Ausgabe 26. November 2015, S. 402, abrufbar unter https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/IV/Service/GVOBl/GVOBl/2015/gvobl_15_2015.pdf?blob=publicationFile&v=3.

49 Landesverordnung zur Aufhebung der Mietpreisverordnung Schleswig-Holstein vom 11. November 2019, GVBl. für Schleswig-Holstein 2019, S. 528, abrufbar unter https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/IV/Service/GVOBl/GVOBl/2019/gvobl_15_2019.pdf?blob=publicationFile&v=3.

Eine **Thüringer** Mietpreisbegrenzungsverordnung⁵⁰ ist am 31. März 2016 in Kraft und mit Ablauf des 31. Januar 2021 außer Kraft getreten, vgl. § 2 der Verordnung. Die neue Thüringer Mietpreisbegrenzungsverordnung⁵¹ trat am 1. Februar 2021 in Kraft, vgl. § 2 der Verordnung.

3. Soziale Erhaltungssatzungen

In Bezug auf die Frage, in welchen Städten sogenannte soziale Erhaltungssatzungen bzw. Milieuschutzsatzungen⁵² nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gelten, führen die Wissenschaftlichen Dienste eine detaillierte Recherche nicht durch, da es sich bei solchen Satzungen um kommunale Satzungen handelt (vgl. den Wortlaut des § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Ergiebiges aktuelles statistisches Material war diesbezüglich nicht zu erlangen.⁵³

4. Die Umwandlungsgenehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB

Die Landesregierungen sind nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB befugt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes⁵⁴) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen

50 Thüringer Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d BGB vom 10. März 2016, GVBl. für den Freistaat Thüringen 2016, S. 166, abrufbar unter <http://www.parldok.thueringen.de/ParlDok/dokument/57806/gesetz-und-verordnungsblatt-nr-3-2016.pdf>.

51 Thüringer Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d BGB vom 14. Januar 2021, GVBl. für den Freistaat Thüringen 2021, S. 13, abrufbar unter <https://landesrecht.thueringen.de/bsth/document/jlr-MietBegrVTH2021rahmen>.

52 Vgl. Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22.10.2019, Az. OVG 10 B 9.18, ZfBR 2020, 269, 270.

53 Siehe aber hierzu ältere, fragmentarische Übersicht zu Erhaltungssatzungen und Verordnungen i. S. d. § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB (Stand: 17.01.2019), Deutsches Notarinstitut, abrufbar unter https://www.dnoti.de/fileadmin/user_upload/Arbeitshilfen/Immobilienrecht/Uebersicht_Erhaltungssatzung_2019_01_17.pdf; Neues zum Immobilienrecht 04/2018, Newsletter der Kanzlei Leinemann Partner Rechtsanwälte, abrufbar unter <https://www.leinemann-partner.de/newsletter-download/neues-zum-immobilienrecht-04-2018/>.

54 Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), abrufbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/BJNR001750951.html>.

darf. Eine solche Genehmigungspflicht besteht derzeit - soweit ersichtlich - in Baden-Württemberg⁵⁵, Bayern⁵⁶, Berlin⁵⁷ und Hamburg^{58,59}. In Nordrhein-Westfalen ist die Umwandlungsverordnung vom 17. März 2015⁶⁰, die nach ihrem § 1 ebenfalls eine entsprechende Genehmigungspflicht vorsah, gemäß § 3 der Verordnung mit Ablauf des 27. März 2020 außer Kraft getreten.⁶¹ Zu der Frage, in welchen Städten und Gebieten eine Umwandlungsgenehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB besteht, war ergiebige statistisches Material nicht zu recherchieren.

5. Verordnungen nach dem neuen § 250 BauGB

Der durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)⁶² mit Wirkung vom 23. Juni 2021 eingeführte § 250 BauGB reduziert die Möglichkeit Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Gemäß dem sogenannten „Umwandlungsverbot“ nach § 250 BauGB ist eine Genehmigung für die Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen in

-
- 55 Vgl. §§ 1 und 3 der 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. für Baden-Württemberg 2013, 309, letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Verordnung vom 13. November 2018, GBl. für Baden-Württemberg S. 433, abrufbar unter http://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/v9t/page/bsbawueprod.psml;jsessionid=41FE10342B7F338A8543D001F88B4600.jp81?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js_peid=Trefferliste&documentnumber=1&numberofresults=5&fromdoctodoc=yes&doc.id=jlr-UmwVBWrahmen&doc.part=X&doc.price=0.0&doc.hl=1#focuspoint.
- 56 Vgl. §§ 5 und 6 der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) vom 8. Mai 2007, Bayerisches GVBl. S. 326, BayRS 2330-4-B, die zuletzt durch § 1 Abs. 268 der Verordnung vom 26. März 2019 (Bayerisches GVBl. S. 98) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayDVWoR/true>.
- 57 Vgl. §§ 1 und 3 der Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (Umwandlungsverordnung 2020 - UmwandV 2020) vom 4. Februar 2020, GVBl. für Berlin 2020, S. 38, abrufbar unter <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-UmwVBE2020rahmen>.
- 58 Vgl. §§ 1 und 3 der Verordnung über Umwandlungsgenehmigungen in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung (Umwandlungsverordnung - UmwandVO) vom 7. Januar 2020, HmbGVBl. 2020, S. 45, abrufbar unter <http://www.landesrecht-hamburg.de/jportal/portal/page/bsbaprod.psml?showdoccase=1&st=null&doc.id=jlr-WohnBZUmwGenVHA2020rahmen&doc.part=X&doc.origin=bs>.
- 59 Vgl. in Bezug auf diese Bundesländer auch Oehmen, in: Spannowsky/Uechtritz (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar BauGB, 51. Edition, Stand: 01.02.2020, § 172 Rn. 9.
- 60 Verordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vom 17. März 2015, GV. NRW. 2015 S. 255, abrufbar unter https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=2&gld_nr=2&ugl_nr=237&bes_id=29764&aufgehoben=J&menu=0&sg=0.
- 61 Vgl. auch: Dringliche Änderung der Wohnraumschutzsatzung, Antrag der Fraktion DIE LINKE.Düsseldorf zur Sitzung des Rates am 14. Mai 2020, abrufbar unter <https://www.linksfraktion-duesseldorf.de/nc/home/detail-home/news/dringliche-aenderung-der-wohnraumschutzsatzung-1/>.
- 62 Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021, BGBl. I 2021, Nr. 33 22.06.2021, S. 1802, abrufbar unter https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&start=//*/%5b@attr_id=%27bgbl121s1802.pdf%27%5d.

Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten von Nöten. Entsprechende, auf § 250 BauGB basierende, Verordnungen gibt es gegenwärtig in Berlin⁶³, Hamburg⁶⁴, Hessen⁶⁵ und Niedersachsen⁶⁶.

-
- 63 Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) vom 21. September 2021, GVBl für Berlin 2021, S. 1175, abrufbar unter: <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-%C2%A7250BauGBUmwand2VBEpELS>.
- 64 Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs vom 02. November 2021, HmbGVBl. 2021, S. 731, abrufbar unter: <https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-%C2%A7250BauGBGPfIVHAp4>.
- 65 Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch (Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung) vom 28. April 2022, GVBl. Für Hessen, S. 233, abrufbar unter <https://www.lareda.hessenrecht.hessen.de/bshe/document/VB-HE-AD-GVBl2022-15-233-G>.
- 66 Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs vom 14. September 2022, Nds. GVBl. 2022, S. 544, abrufbar unter https://www.voris.niedersachsen.de/jportal/portal/t/7nk/page/bsvorisprod.psml/action/portlets.jw.MainAction?p1=1&eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&showdoccase=1&doc.hl=0&doc.id=jlr-AngWoMBest-VNDpELS&doc.part=S&toc.poskey=#focuspoint.

6. Das Zweckentfremdungsverbot

Soweit ersichtlich, gelten Gesetze in Bezug auf das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Baden-Württemberg⁶⁷, Bayern⁶⁸, Berlin⁶⁹, Brandenburg⁷⁰, Bremen⁷¹, Hamburg⁷², Niedersachsen⁷³, Nordrhein-Westfalen⁷⁴, Rheinland-Pfalz⁷⁵ und Thüringen.⁷⁶ In Hessen existiert das

-
- 67 Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz -ZwEWG) vom 19. Dezember 2013, GBl. für Baden-Württemberg 2013, S. 484, abrufbar unter http://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/rew/page/bsbawueprod.psml?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js_peid=Trefferliste&documentnumber=1&numberofresults=1&fromdoctodoc=yes&doc.id=jlr-WoZwEntfrGBWrahmen&doc.part=X&doc.price=0.0#focuspoint.
- 68 Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007, Bayerisches GVBl. S. 864, das zuletzt durch Gesetz vom 19. Juni 2017 (Bayerisches GVBl. S. 182) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayZwEWG2008/true?AspxAutoDetectCookieSupport=1>.
- 69 Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) vom 29. November 2013, GVBl. für Berlin 2013, S. 626, zuletzt geändert durch Artikel 46 des Gesetzes vom 12.10.2020, GVBl. für Berlin S. 807, abrufbar unter <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-WoZwEntfrG-BErahmen>.
- 70 Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Brandenburg (Brandenburgisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz - BbgZwVbG) vom 5. Juni 2019, GVBl. für das Land Brandenburg I, Nr. 18 vom 5. Juni 2019, abrufbar unter <https://bravors.brandenburg.de/gesetze/bbgzwvbg>.
- 71 Bremisches Wohnraumschutzgesetz vom 13. Juli 2021, Brem.GBl. 2021, S. 566, abrufbar unter https://www.transparenz.bremen.de/metainformationen/bremisches-wohnraumschutzgesetz-vom-13-juli-2021-169680?template=20_gp_ifg_meta_detail_d#.
- 72 Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz - Hmb-WoSchG) vom 8. März 1982, HmbGVBl. 1982, S. 47, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2018, HmbGVBl. S. 349, abrufbar unter <http://www.landesrecht-hamburg.de/jportal/portal/page/bsba-prod.psml?showdoccase=1&st=lr&doc.id=jlr-WoPflGHArahmen&doc.part=X&doc.origin=bs> (vgl. den Dritten Abschnitt des Gesetzes).
- 73 Niedersächsisches Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) vom 27. März 2019, Nds. GVBl. 2019, S. 72, abrufbar unter <https://www.voris.niedersachsen.de/jportal/?quelle=link&query=WoZwEntfrG+ND&psml=bsvorisprod.psml&max=true&aiz=true#jlr-WoZwEntfrGNDpP8>.
- 74 Vgl. § 12 Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) vom 23. Juni 2021, GVBl. NRW 2021, Nr. 46, S. 761 abrufbar unter https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=6&vd_id=19578&vd_back=N765&sg=0&menu=1.
- 75 Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 11. Februar 2020, GVBl. für das Land Rheinland-Pfalz 2020, S. 31, abrufbar unter http://landesrecht.rlp.de/jportal/portal/t/1bk3/page/bsrlpprod.psml;jsessionid=3B667AED5EEC34AFD8ACE07DA86A3B5E.jp23?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js_peid=Trefferliste&documentnumber=1&numberofresults=1&fromdoctodoc=yes&doc.id=jlr-WoZwEntfrGRPrahen&doc.part=X&doc.price=0.0#focuspoint.
- 76 Thüringer Wohnraumfördergesetz (ThürWoFG) vom 31. Januar 2013, GVBl. für den Freistaat Thüringen 2013, S. 1, abrufbar unter <https://landesrecht.thueringen.de/bsth/document/jlr-WoFGTHpP19>.

Hessische Wohnungsaufsichtsgesetz vom 4. September 1974⁷⁷, nach dessen § 12a Abs. 1 Satz 1 Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen durch Satzung regeln können, dass Wohnraum nur mit Genehmigung zur wiederholten, nach Tagen oder Wochen bemessenen entgeltlichen Überlassung als Ferienwohnung (Nr. 1) oder Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen (Nr. 2) genutzt werden darf.

Weitere Fragen dahingehend, in welchen Bundesländern im Rahmen des Zweckentfremdungsverbots der Leerstand von Wohnraum, die Beseitigung von Wohnraum oder in welchen weiteren Bundesländern eine Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung genehmigungspflichtig ist, können von den Wissenschaftlichen Diensten im Rahmen dieses Sachstands nicht beantwortet werden, da es sich hierbei um spezifische landesrechtliche Fragestellungen handelt. Gleiches gilt für die Frage, nach welchem Zeitraum in den Ländern eine Genehmigungspflicht für den Leerstand oder die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung besteht. Insoweit wird auf die eben genannten Ländergesetze verwiesen. Die Frage, welche Gemeinden von einer landesgesetzlichen Möglichkeit zur Schaffung eines Zweckentfremdungsverbots Gebrauch machen, ist kommunalrechtlicher Natur und kann daher ebenfalls nicht beantwortet werden.

7. Qualifizierte Mietspiegel

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. In welchen Gemeinden zum Stand März 2021 ein qualifizierter Mietspiegel bestand, lässt sich dem oben in Fußnote 1 in Bezug genommenen Sachstand der Wissenschaftlichen Dienste entnehmen.

8. Wohnberechtigungsschein für Geflüchtete und subsidiär Schutzberechtigte

Auch die kommunale Regelungen betreffende Frage, in welchen Städten und Kommunen der jeweiligen Bundesländer anspruchsberechtigte Geflüchtete und subsidiär Schutzberechtigte bei Vorlage eines schriftlichen Nachweises des Aufenthaltsstatus einen Wohnberechtigungsschein erhalten, kann hier im Rahmen der Zuständigkeiten der Wissenschaftlichen Dienste nicht umfassend beantwortet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass seit Erstellen des Sachstands WD 7 - 3000 - 054/18 Brandenburg mittlerweile das Brandenburgische Wohnraumförderungsgesetz (BbgWoFG)⁷⁸ erlassen hat, welches in § 14 Regelungen zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins enthält. Insoweit dürfte in Bezug auf Brandenburg § 27 Abs. 2 des durch den Bundesgesetzgeber geschaffenen

77 Hessisches Wohnungsaufsichtsgesetz (HwoAufG) vom 4. September 1974, GVBl. für das Land Hessen I 1974, 395, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, § 13 geändert, § 12a neu eingefügt durch Gesetz vom 30. Juni 2017, GVBl. für das Land Hessen 2017, S. 146, abrufbar unter <https://www.rv.hessenrecht.hessen.de/bshe/document/jlr-WoAufGHEV1P12a>.

78 Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg vom 5. Juni 2019, GVBl. für das Land Brandenburg I, Nr. 17 vom 5. Juni 2019, abrufbar unter <https://bravors.brandenburg.de/gesetze/bbgwofg#14>.

Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG)⁷⁹ keine Anwendung mehr finden, da die Gesetzgebungszuständigkeit im Bereich der sozialen Wohnraumförderung seit der Föderalismusreform I bei den Ländern liegt.⁸⁰ Inwieweit die auf S. 29 und 30 des Sachstands WD 7 - 3000 - 054/18 genannte Ziffer 10.6.1 zu § 27 WoFG der Verwaltungsvorschrift zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz⁸¹, welche die Antragsberechtigung von Ausländern regelt, auf § 14 BbGWoFG übertragen werden kann, bleibt fraglich. Eine entsprechende Verwaltungsvorschrift, die explizit auf § 14 BbGWoFG Bezug nimmt, war nicht recherchierbar. Bezüglich der aktuell geltenden Rechtslage in Berlin wird auf Seite 30 des Sachstands WD 7 - 3000 - 054/18 sowie die Ausführungsvorschrift zur Festlegung einer Antragsberechtigung nach § 27 Absatz 2 des WoFG vom 13. Juni 2017⁸² verwiesen.

9. Möglichkeit der Einführung einer Grundsteuer C

„Insbesondere in Ballungsgebieten besteht ein erheblicher Wohnungsmangel. Die damit verbundene Entwicklung der Werte der Grundstücke wird vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu halten. Grundstücke werden teilweise nur aufgekauft, um eine Wertsteigerung abzuwarten und die Grundstücke anschließend gewinnbringend wieder zu veräußern. Diese Spekulation mit Bauland verhindert, dass dringend benötigter Wohnraum entsteht.[...] Künftig können Gemeinden für baureife, aber unbebaute Grundstücke einen höheren Hebesatz festlegen, wenn auf diesen keine Bebauung erfolgt. Diese sogenannte Grundsteuer C verteuert damit die Spekulation und schafft finanzielle Anreize, auf baureifen Grundstücken tatsächlich auch Wohnraum zu schaffen.“⁸³

79 Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/wofg/BJNR237610001.html>.

80 Soziale Wohnraumförderung, Artikel abrufbar auf der Internetseite des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat unter <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html>; Wittreck, in: Dreier (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 3. Auflage 2015, Art. 74 Rn. 79; vgl. auch Art. 70, 72, Art. 74 Abs. 1 Nr. 18, Art. 125a Abs. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 u. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 29. September 2020 (BGBl. I S. 2048) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/gg/BJNR000010949.html>.

81 Verwaltungsvorschrift zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV - WoFGWoBindG) vom 27. November 2017, ABL. für Brandenburg, Nr. 49 vom 6. Dezember 2017, S. 1122, abrufbar unter https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/vv_wofgwobindg_2017.

82 Ausführungsvorschrift zur Festlegung einer Antragsberechtigung nach § 27 Absatz 2 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) (Antragsbefugnis für die Erteilung von WBS für GeflüchteteAV zu § 27 Absatz 2 WoFG) vom 13. Juni 2017, abrufbar unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/wohnen/AV_zu_paragraph27_absatz2_WoFG.pdf.

83 Bundesministerium der Finanzen, Die neue Grundsteuer – Fragen und Antworten, abrufbar unter <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>.

Im Bundesmodell, welches in Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen und Nordrhein-Westfalen angewendet wird, ist vorgesehen, dass Städte und Gemeinden eine Grundsteuer C per Satzung einführen können.⁸⁴ Baden-Württemberg⁸⁵, Hamburg⁸⁶, Hessen⁸⁷ und Niedersachsen haben die Möglichkeit von diesem Modell abzuweichen⁸⁸ wahrgenommen, regeln allerdings ebenfalls die Einführung einer Grundsteuer C. Bayern hingegen hat zwar von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht, sieht die Einführung der Grundsteuer C jedoch nicht vor.⁸⁹

-
- 84 Vgl. Art. 1 Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30. November 2019, BGBl. 2019, S. 1875, abrufbar unter https://www.bgb1.de/xaver/bgb1/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGB1&start=%2F%2F%2A%5B%40attr_id=%27bgb1119s1997.pdf%27%5D#_bgb1_%2F%2F%5B%40attr_id%3D%27bgb1119s1875.pdf%27%5D_1666788547049.
- 85 Vgl. § 50a Abs. 1 Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg (LGrStG) vom 04. November 2020, GBl. 2020, S. 974, abrufbar unter https://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/prp/page/bsbawueprod.psml?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js_peid=Trefferliste&documentnumber=1&numberofresults=1&fromdoctodoc=yes&doc.id=jlr-GrStGBWrahmen&doc.part=X&doc.price=0.0#focuspoint.
- 86 Vgl. § 5 Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) vom 24. August 2021, HmbGVBl. 2021, S. 600, abrufbar unter <https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-GrStGHAp5>.
- 87 Vgl. § 13 Absatz 1 Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG) vom 15. Dezember 2021, GVBl. 2021 S. 906, abrufbar unter <https://www.rv.hessenrecht.hessen.de/bshe/document/jlr-GrStGHEp13>.
- 88 Vgl. Art. 72, 105 und 125b GG, Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (BGBl. I S. 968) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.gesetze-im-inter-net.de/gg/BJNR000010949.html#BJNR000010949BJNG000100314>.
- 89 Vgl. Art. 1 ff Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG) vom 10. Dezember 2021, GVBl. S. 638, abrufbar unter <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayGrStG/true>.