



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg



Landesverband Baden-Württemberg e.V.
Hospitalstr. 35 70174 Stuttgart

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen
Abteilung 2
Theodor-Heuss-Str. 4
70174 Stuttgart

Hospitalstr. 35
70174 Stuttgart
Tel.: 0711/870 380 - 0
Fax.: 0711/ 870 380 – 29

E-Mail: info@bfw-bw.de
www.bfw-bw.de

Per E-Mail: tanja.seebach@mlw.bwl.de

09.05.2022

Stellungnahme zu Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg eine Stellungnahme zu der Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuches abgeben zu dürfen.

Die im BFW organisierten Unternehmen sind bundesweit für 50 % des Wohnungsneubaus verantwortlich und sind in Baden-Württemberg überwiegend im Wohnungsneubau tätig.

Durch die im § 201a BauGB geschaffene Möglichkeit eines besonderen Vorkaufsrechts werden die im BFW organisierten mittelständischen Bauträger und Projektentwickler unmittelbar in ihren Geschäftsfeld getroffen. Der Erwerb von Grundstücken, deren Entwicklung und Bebauung mit anschließender Einzelvermarktung aller Eigentumswohnungen ist der Kernbereich ihrer beruflichen Tätigkeit.

Auch wenn die vorgelegte Verordnung inhaltlich die bestehende Regelung nach § 201a BauGB nur ausfüllt, sei dennoch darauf hingewiesen, dass aus Sicht des BFW Baden-Württemberg die Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechtes nicht zu einer verbesserten Wohnraumversorgung in diesen Kommunen beitragen wird.

Denn die im BFW Baden-Württemberg organisierten Unternehmen erwerben Grundstücke, um diese zu entwickeln und zu bebauen. Dort wo Baurecht besteht, kann der private Bauträger schnell neuen, zusätzlichen Wohnraum schaffen. Eine Ausübung des Vorkaufsrechtes bedeutet neben der finanziellen Belastung für die Kommunen zusätzlich eine zeitliche Verzögerung bei der Umsetzung möglicher Bauvorhaben.

Bankverbindung:
LBBW Stuttgart
IBAN: DE74 6005 0101 0002 4653 37
BIC: SOLADEST600
Steuernummer: 99015/92749
Vorstand gem. § 26 BGB:
Dirk Graf
Volker Munk
Horst Enßlin
Klaus Ruppenthal
Geschäftsführer:
RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Stuttgart Nummer: VR 731

Bei ungeklärten Eigentumsverhältnissen an Grundstücken wird das Vorkaufsrecht bei der Entwicklung der Grundstücke nicht weiterhelfen.

Daher halten wir die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz geschaffene Möglichkeit des Vorkaufsrechtes inhaltlich nicht geeignet, um – gerade in wirtschaftlich angespannten Zeiten – Wohnungsbau zu fördern.

Dies vorausgeschickt, ist zu der Verordnung auszuführen, dass die Übertragung der Gebietskulisse, wie sie in Baden-Württemberg auf Grundlage von § 556d BGB entwickelt wurde, auf die gleichen Bedenken stößt, wie sie vom BFW Baden-Württemberg bereits im Zusammenhang mit der Mietpreisbegrenzungsverordnung vorgebracht wurden.

Mit dem im Jahr 2020 vorgelegten Gutachten wurde auf Anforderungen aus der Rechtsprechung reagiert, da die von der Landesregierung zuvor bestimmte Gebietskulisse nicht justizfest begründet war.

Die Begründung der Gebietskulisse, auf die der vorstehende Entwurf nunmehr Bezug nimmt, begründet die Auswahl der Kommunen allerdings nur aus Sicht der Mieterinnen und Mieter. Aus dem Urteil des Landgerichts Stuttgart vom 6.3.2019 (13 S 181/18) ergibt sich, dass die Begründung der Verordnung allerdings notwendig ist, um Eingriffe in das Eigentumsrecht der Vermieter und Eigentümer nachvollziehbar zu begründen. Die Begründung befasst sich jedoch nicht mit den Auswirkungen auf die Vermieter und Eigentümer. Denn ein überdurchschnittlicher Anstieg der Mieten kann nicht auf einem bundes- oder landesweiten Vergleich der Mietentwicklungen basieren. In Kommunen mit einer bisher niedrigen ortsüblichen Vergleichsmiete sind prozentual deutlich stärkere Steigerungen zu erwarten als in Kommunen mit bereits hohem Mietpreisniveau.

Werden umfangreiche Neubauaktivitäten durchgeführt, so ist zu erwarten, dass ein hoher Anteil neu gebauter hochwertiger Wohnungen auch zu einem marktgerechten höheren Mietpreis vermietet werden, was bezogen auf die Kommune zu einer höheren prozentualen Steigerung führt.

Nach § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB ist vorgesehen, dass Gemeinden und Teile der Gemeinden differenziert betrachtet werden müssen. Denn aufgrund des grundrechtlichen Eingriffs in das Eigentumsrecht des vermietenden Eigentümers muss die Begründung nach § 556d Abs. 2 Satz 6 BGB für den Einzelfall taugliche Tatsachen liefern.

An diesen Kriterien fehlt es bei den Merkmalen des Mietanstiegs ebenso wie bei der Höhe der Angebotsmieten.

Es kann auf das oben bereits vorgestellte Beispiel verwiesen werden. Werden in einer Kommune viele neu gebaute Wohnungen in guter Qualität angeboten, ist mit hohen Angebotsmieten zu rechnen, ohne dass dies ein Indiz für einen angespannten Mietmarkt wäre.



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg

Ebenso wie dies bei Mietspiegeln gefordert wird, müssen in die Bewertung das Alter des Immobilienbestandes, die Größe der Wohnungen und deren konkrete Lage mit einfließen. Nur diese notwendige Differenzierung könnte den massiven Eingriff in Eigentumsrechte des Eigentümers rechtfertigen. Die Ermittlung von Merkmalen zur Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten im landesweiten Durchschnitt erfüllen diese differenzierte Betrachtung, die das Gesetz fordert, nicht.

Soweit die Stellungnahme des BFW Baden-Württemberg.

Mit freundlichen Grüßen

Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer