



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
**Rheinland Westfalen**

Haus & Grund Rheinland Westfalen, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf

Per E-Mail: FP-R405@mhkgb.nrw.de

**Haus & Grund Rheinland Westfalen**  
Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,  
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom  
Unsere Zeichen Am  
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Datum 4. Mai 2020

## **Verbändeanhörung zum Entwurf einer Mieterschutzverordnung (MietSchVO)**

Sehr geehrte Frau Koepfinghoff ,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zum oben näher bezeichneten Entwurf abgeben zu können. Der Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen vertritt über 108.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen. Haus & Grund Rheinland Westfalen ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrer E-Mail vom 2. April 2020 und dem oben näher bezeichneten Entwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

1.

Im Koalitionsvertrag von CDU und FDP zur Bildung der Nordrhein-Westfalen-Koalition vom 26. Juni 2017 wurde festgestellt, dass die Mietpreisbremse in Nordrhein-Westfalen ihren Zweck nicht erfüllt hat. Sie hat nicht die Mieten gebremst, sondern private Investitionen in den Wohnungsbau. Um das Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu vergrößern und für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, vereinbarten CDU und FDP private Investitionen wieder attraktiver machen zu wollen. „Dazu werden wir die Kappungsgrenzenverordnung und die Mietpreisbegrenzungsverordnung aufheben“, heißt es wortwörtlich im Koalitionsvertrag. Das Bundesrecht enthält bereits einen weitreichenden Mieterschutz. Darüber

Präsident RA Konrad Adenauer  
Vizepräsident Dr. Johann Werner Fliescher  
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Stadtsparkasse Düsseldorf  
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39  
BIC: DUSSEDDXXX  
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914  
Finanzamt Düsseldorf-Süd  
Steuer-Nr. 106/5746/1395

**Anschrift** Aachener Str. 172  
40223 Düsseldorf  
**Telefon** 02 11 / 416 317 - 60  
**Telefax** 02 11 / 416 317 - 89  
**E-Mail** info@HausundGrund-Verband.de  
**Internet** www.HausundGrund-Verband.de  
**Facebook** facebook.com/HausundGrundVerband  
**Youtube** youtube.com/HausundGrundVerband  
**Twitter** twitter.com/HausundGrundRW

hinausgehende landeseigene Regelungen sind daher nicht erforderlich. „Die Kündigungssperrfristverordnung, die Zweckentfremdungsverordnung, die Umwandlungsverordnung werden wir aufheben, das Wohnungsaufsichtsgesetz überprüfen“, heißt es weiter im gültigen Koalitionsvertrag.

2.

Die Umwandlungsverordnung ist zum 27. März 2020 ausgelaufen und von der nordrhein-westfälischen Landesregierung als Verordnungsgeber nicht verlängert worden. Die Zweckentfremdungsverordnung ist im Wohnungsaufsichtsgesetz geregelt. Die Überprüfung hat im Rahmen der Evaluierung des Wohnungsaufsichtsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen bereits stattgefunden. Das entsprechende Gutachten vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik in Kooperation mit Timourou ist im Dezember 2018 vorgelegt worden.

3.

Die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen hat nunmehr aber die Einführung der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen, die sog. Mieterschutzverordnung, die ab 1. Juli 2020 in 18 Städten gelten soll, öffentlich angekündigt. Ab diesem Zeitpunkt gelten die Kappungsgrenzenverordnung, die Mietpreisbegrenzungsverordnung (Mietpreisbremse) und die Kündigungssperrfristverordnung als Mieterschutzverordnung für weitere fünf Jahre fort.

Der Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen ist über die Einführung dieser Mieterschutzverordnung für Nordrhein-Westfalen unter Berücksichtigung des Koalitionsvertrages der die Regierung tragenden Parteien irritiert. Bei der Präsentation des Mantelgutachtens mietrechtliche Verordnungen in Nordrhein-Westfalen am 2. April 2020 hat Herr Prof. Dr. Harald Simons als Verfasser des Gutachters die Frage bejaht, ob er in 2017 zum gleichen Ergebnis gekommen wäre. An der Wohnungsmarktsituation haben sich im Vergleich zwischen 2017 und 2020 keine nennenswerten Änderungen ergeben, so dass die Einführung der Mieterschutzverordnung letztendlich eine politische Entscheidung ist. Die heutige Wohnungsmarktsituation ist grundsätzlich vergleichbar mit der im Jahre 2017.

## II.

### 1.

In der Begründung zur Einführung der Mieterschutzverordnung, die sich maßgeblich auf das Mantelgutachten „Mietrechtliche Verordnungen in Nordrhein-Westfalen“ der empirica AG Berlin stützt, wird auf die Angebotsmieten abgestellt, da sie eine aktuelle Marktlage besser beschreiben als es Bestandsmieten oder die ortsüblichen Vergleichsmieten würden. Im Gutachten wird behauptet, dass auf dem Mietwohnungsmarkt (im Gegensatz zum Kaufmarkt) i.d.R. keine nennenswerten Unterschiede zwischen Angebotspreis und vertraglich vereinbartem Preis bestehen würden, weil nicht verhandelt werden würde. Diese Ausführungen teilen wir nicht. Die Verfasser des Gutachtens stellen im Grunde die These auf, dass die Angebotsmiete gleich der Vertragsmiete ist. Dies ist aber oftmals nicht der Fall, weil der Mietpreis von Interessenten noch heruntergehandelt wird. Wie dieser Effekt bei der Erstellung des Gutachtens eliminiert wurde, wird nicht mitgeteilt. Das Gutachten verschweigt, wie die Steigerungen der Angebotsmieten ermittelt und wie mögliche Doubletten eliminiert wurden. Würde die Steigerung der Mieten bei der Neuvermietung tatsächlich zutreffen, würden auch die Mietspiegelwerte stärker gestiegen sein. Zudem ist das Mietniveau in kleineren Kommunen, in denen kein Mietspiegel existiert, nur geschätzt. Darüber hinaus bilden insbesondere die einfachen Mietspiegel die tatsächliche Marktlage ab. Hierzu werden Daten von tatsächlich zu Stande gekommenen Mietverhältnissen sowohl durch die Mietervereine als auch durch die Haus & Grund-Vereine zur Verfügung gestellt.

### 2.

Die Komplexität der geforderten statistischen Erhebung zeigt sich in der Feststellung, ob die Mietbelastung deutlich über dem bundesdeutschen Mittelwert liegt. In Nordrhein-Westfalen überschreiten nur Köln und Wesseling die Mietbelastung von 120 Prozent des bundesdeutschen Mittelwertes. Siegburg liegt mit 119,3 Prozent knapp darunter. Düsseldorf, laut Gutachten die Stadt mit dem höchsten Mietniveau in Nordrhein-Westfalen, unterschreitet die Mietbelastung von 107 Prozent des deutschen Durchschnitts und würde damit „nur“ Rang 16 in Nordrhein-Westfalen belegen. „Was nicht passt, wird passend gemacht“, scheint die Devise des Gutachters gewesen zu sein, so dass das Medianeinkommen aus dem Mikrozensus hinzugezogen worden ist. Das hat zur Folge, dass Düsseldorf nunmehr zusammen mit Köln, Münster und Bonn zu den vier Städten mit sehr hohen Mietbelastungsquoten gehört.

3.

Schon bei der Begründung für die Mietpreisbegrenzungsverordnung von 2. April 2015 wurde die Höhe des Wohnungsleerstands am Wohnungsmarkt als wichtiger Indikator der regionalen Wohnungsmarktlage benannt, weil der Leerstand die verfügbare Wohnungszahl für mögliche Wohnungswechsel anzeigt. Schon damals beruhten die validen Leerstandszahlen auf der Wohnungszählung aus dem Zensus 2011. „Diese weisen aber eine entscheidende Unschärfe aus, denn im Rahmen des Zensus 2011 erfolgte keine Differenzierung des Leerstands nach Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen“, wurde in der Begründung ausgeführt. Und hier liegt die Problematik. In Gemeinden mit einem hohen Anteil an selbst genutztem Wohneigentum, die vor allem außerhalb der Schwarmstädte vorzufinden sind, wird für einen funktionsfähigen Mietwohnungsmarkt kein höherer Leerstand benötigt. Im Übrigen gilt für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine Leerstandsquote von 3 Prozent. Der Gutachter legt aber einen Schwellenwert von 4 Prozent fest, unterhalb dessen nach seiner Ansicht mit Sicherheit von einer Existenz eines Wohnungsmarktes im Sinne der Verordnungsermächtigung auszugehen wäre.

4.

Zusätzliche Voraussetzung zum Erlass einer Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB und § 558 Abs. 3 BGB ist, dass die Mangellage gebietsbezogen ermittelt wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Norm zur Begrenzung des Mietpreises um eine Ausnahmeregelung handelt, die nur unter engen Voraussetzungen zulässig und auf das notwendige Maß zu beschränken ist. Mit dem Gebietsbezug wird dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen, dass der Immobilieneigentümer nur solche Eingriffe in seine Eigentumsrechte hinnehmen muss, die aufgrund eines besonderen öffentlichen Interesses ausnahmsweise erforderlich sind. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urt. vom 12.12.1979 – 8 C 77/78, NJW 1981,242; BVerwG, Urt. vom 13. 3.2003 – 5 B 253/02, NZM 2003, 606) zu Art. 6 § 1 MRVerbG, wonach die nicht auf einzelne Stadtteile bezogene Ermittlung der Mangellage für die Rechtmäßigkeit der Verordnung unschädlich sei, dürfte aufgrund des geänderten Gebietsbezugs „Gemeinde oder Teil einer Gemeinde“ nicht übertragbar sein. Dem Argument, der Wohnungsmarkt ließe sich nicht anhand einzelner Stadtteile abgrenzen, ist bereits das AG Mannheim (Urteil vom 18.03.2005 - C 94/04) mit der Begründung entgegengetreten, dass eine solche Behauptung nicht der Wirklichkeit entspreche. In verschiedenen Stadtteilen würden auch verschiedene Mieten bezahlt. Die Schutzbedürftigkeit der Mieter variere daher deutlich.

### III.

Dass in der Mieterschutzverordnung sowohl die Regelung der Mietpreisbegrenzung in Sinne von § 556d Abs. 2 BGB als auch der Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BBG gleichermaßen für die festgelegten 18 Städte gelten sollen, halten wir verfassungsrechtlich für problematisch. Bei der Einführung der Kappungsgrenzenverordnung im Jahre 2014 sind 59 Städte aufgenommen worden. Bei der Mietpreisbegrenzungsverordnung hat man sich auf 22 Städte beschränkt. Die geringere Anzahl der Städte, obwohl die Mietpreisbegrenzungsverordnung lediglich ein Jahr nach der Kappungsgrenzenverordnung in Kraft getreten ist, hatte verfassungsrechtliche Gründe.

So stellt die Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung einen unverhältnismäßig schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie aus Art. 14 Abs. 1 GG und eine Verkürzung der Vertragsfreiheit aus Art. 2 Abs. 1 GG der Haus- und Wohnungseigentümer da.

Die Verordnung überträgt den Mechanismus des Bestandschutzes von bestehenden Mietverträgen ohne jegliche Modifikation auf den Abschluss neuer Mietverträge. Das Modell passt nicht, weil sich die zentrale Frage, welche Mobilität beim Abschluss von Neumietverträgen vom Mietinteressenten rechtlich erwartet werden kann, beim Bestandsschutz von Mietverträgen nicht stellt und auch nicht geregelt ist. Die Nichtregelung der zumutbaren Mobilität verletzt die sich aus Art. 14 GG und dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgrundsatz ergebenden Regelungspflichten des Gesetzgebers.

Die Mietpreisbremse zerstört weiter den einzigen Marktbezug im ortsüblichen Vergleichsmietensystem. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist aus Gründen des Bestandsschutzes bestehender Mietverträge eine „modifizierte Durchschnittsmiete“. Sowohl die geänderten, aber gekappten Altmieten als auch die frei verhandelten Mieten neu abgeschlossener Verträge bilden die Grundlage des Vergleichsmietensystems. Mit der Anbindung der neu vereinbarten Mieten an dieses Vergleichsmietensystem geht der einzige Marktbezug mit der Folge verloren, dass das bisher bewährte Vergleichsmietensystem selbst verfassungswidrig wird.

Darüber hinaus ist eine realitätsgerechte und marktnahe Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bereits heute mit dem gängigen Instrument des qualifizierten bzw. des einfachen Mietspiegels kaum möglich. Unsicherheiten ergeben sich zum einen bei der korrekten Einordnung des Objektes in die Merkmale des Mietspiegels. Denn weder Wohnungen und ihre Ausstattung noch Wohnlagen gleichen

sich exakt. Zum anderen ist der Mietspiegel selbst ein Instrument einer öffentlich kontrollierten Wohnungspolitik. Die Datengrundlage basiert – wie oben bereits ausgeführt – auf freiwilligen Angaben von Mietern und Vermietern, die ermittelten Daten werden zudem um die im oberen und unteren Bereich liegenden Mieten bereinigt und auch die Einordnung der Wohnlagen hängt häufig von veralteten Vorstellungen von vorhandenen oder nicht vorhandenen Grünanlagen ab.

Das Ergebnis der Überprüfung der Wirksamkeit der Mietpreisbegrenzung in NRW durch den Gutachter war zudem mehr als eindeutig. „Demnach hat die Mietpreisbremse in sieben von acht untersuchten Städten (Düsseldorf, Köln, Bonn, Aachen, Münster, Bielefeld, Paderborn) keine Auswirkung gehabt. Nur in Leverkusen scheint die Mietpreisbremse eine Wirkung entfaltet zu haben.“, führt der Gutachter in dem Mantelgutachten aus.

Der Gutachter kommt letztendlich zur Empfehlung an die Landesregierung, von der Ermächtigung nach § 556d ff. BGB „höchstens vorsichtig Gebrauch zu machen“. Der Gutachter führt wortwörtlich aus: „Sie sollte deutlich machen, dass die Mietpreisbremse nur eine vorübergehende Maßnahme ist, die beendet wird sobald die Wohnungsmärkte sich nicht weiter anspannen. Technisch könnte sie darauf verzichten, gleich die maximale Geltungsdauer der Mietpreisbremse von fünf Jahren auszuschöpfen. Vielmehr könnte die Landesregierung die Mietpreisbremse zunächst nur um zwei Jahre verlängern und eine weitere Verlängerung nur dann vornehmen, wenn die Wohnungsmärkte sich zwischenzeitlich weiter angespannt haben. Derzeit mehren sich die Anzeichen, dass die Wohnungsmärkte in den Top-7-Städten sich nicht mehr weiter anspannen.“

Trotz dieser ausdrücklichen Empfehlung des Gutachters an die Landesregierung soll die sog. Mietpreisbremse nunmehr bis zum 30. Juni 2025 gelten. Dabei soll das zuständige Ministerium nach einem Jahr und danach alle zwei Jahre den zuständigen Ausschuss des Landtages über die Wirksamkeit der Mieterschutzverordnung unterrichten. Insofern hätte der Verordnungsgeber zu diesem Zeitpunkt im Zweifel zeitliche Anpassungen vornehmen können.

#### IV.

Grundsätzlich sei vorangestellt, dass es sich bei den Mieten im Rahmen der Kappungsgrenzenregelung nicht um Mietpreissteigerungen, sondern um Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete handelt. Dieser Zustand ist nur deshalb gegeben, da der betroffene Vermieter rechtlich mögliche

Mietanpassungen, die der örtliche Mietspiegel hergegeben hätte, aus unterschiedlichen Gründen nicht genutzt hat. Instandsetzungsmaßnahmen in Abgrenzung zu Modernisierungsmaßnahmen berechtigen nicht zu einer Mieterhöhung und müssen aus den regulären Mieteinkünften finanziert werden.

Mieten, die regelmäßig erhöht wurden und dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete in etwa entsprechen, werden bei Mieterhöhungen in der Praxis regelmäßig nicht gekappt. Deshalb bestraft die Kappungsgrenze nur Vermieter, die in der Vergangenheit eine niedrige Miete verlangt haben (Gefälligkeitsmieten im weiteren Sinn) oder nur verlangen durften (ehemals preisgebundene Wohnungen). Rechtspolitisch ist die Vorschrift deshalb mehr als zweifelhaft, da sie einen nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns handelnden Vermieter faktisch dazu zwingt, jede Mieterhöhungsmöglichkeit auszunutzen, damit er in Zukunft keine Nachteile erleidet. Dies gilt jetzt für die herabgesetzte Kappungsgrenze von 15 Prozent ganz besonders (Börstinghaus in Schmidt-Futterer Mietrecht Kommentar, 13. Auflage, 2017, § 558 Rn. 145).

Der Gutachter kommt folgerichtig zu dem Ergebnis, dass gegen eine Verlängerung der abgesenkten Kappungsgrenze spricht, „dass damit ausschließlich Mieter einen Vorteil erhalten, die ohnehin nur eine besonders niedrige Miete zahlen.“ Die Ausführung des Gutachters, wonach eine abgesenkte Kappungsgrenze nur langjährige Mieterhaushalte schützt, die ein besonderes Interesse an einem beständigen und sicheren Mietverhältnis haben und eine ruckartige Mieterhöhung dann die Leistungsfähigkeit des Mieters überfordern könnte, überzeugt nicht, gerade weil die Miete auch nach Erhöhung weiterhin relativ niedrig wäre. Ohnehin ist die ortsübliche Vergleichsmiete die obere Grenze für entsprechende Mietanpassungen.

Der Vermieter wird zukünftig immer häufiger dazu gezwungen sein, sich gedanklich mit regelmäßigen Mietanpassungen auseinanderzusetzen, um politisch gewollte Maßnahmen wirtschaftlich vertretbar zu befriedigen.

V.

Für bedenklich halten wir die Rechtfertigungen des Gutachters hinsichtlich des Festhaltens an der Kündigungssperrfrist. Zu Recht führt er aus, dass die verlängerte Kündigungssperrfrist nur in vergleichsweise seltenen Fällen Anwendung finden wird. Die Ausführung, dass diese Wohnungen aber mit Kündigungssperrfrist für Selbstnutzer keine Option mehr darstellen, da die eigenen Kinder schon aus

dem Haus wären, wenn er einziehen könnte, ist nicht haltbar. Der Gutachter unterstellt, dass entsprechende Wohnungen nur von Familien erworben werden würden. Aber selbst wenn dem so wäre, stellt sich die Frage, ob der Gutachter diese Familien gegenüber dem Mieter als Bürger zweiter Klasse degradieren möchte. Ferner führt der Gutachter aus, dass der Selbstnutzer zwar ausgeschlossen wird, „dies aber ist eine vergleichsweise geringfügige Einschränkung vor allem wenn genügend selbstnutzerfähige Wohnungen zur Verfügung“ stehen, die er alternativ kaufen könnte. „Umziehen wollte der potentielle Selbstnutzer ja eh, der Mieter aber nicht.“, so der Gutachter weiter. Diese Ausführungen sind allerdings nicht schlüssig, wenn der Gutachter insbesondere bei der Auswahl der Städte für die Mieterschutzverordnung die Leerstandsquote maßgeblich herangezogen hat.

Schon mit der regulären Kündigungsfrist von drei Jahren bei einer Eigenbedarfskündigung läuft niemand Gefahr, in unzumutbarer Kürze aus der Wohnung gedrängt zu werden. Ein Festhalten an der Kündigungssperrfrist führt aber zu einer Verschiebung der Kräfteverhältnisse. Es räumt Mietern quasi Rechte wie einem Eigentümer ein, ohne ihnen aber deren Pflichten und Aufwendungen aufzuerlegen. Mit der Kündigungssperrfristverordnung wird die Demokratisierung des Eigentums eingeschränkt. Es ist daran zu erinnern, dass die Möglichkeit, Wohneigentum zu begründen, ursprünglich überhaupt nur deshalb geschaffen wurde, um der dramatischen Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg zu begegnen. Das Wohnungseigentumsgesetz war die Demokratisierung des Eigentums. Es ermöglichte jedermann, Eigentum an den einzelnen Wohnungen zu erwerben.

Des Weiteren kann eine Kündigungssperrfrist auch das Interesse am Mietwohnungsbau im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gefährden. Letztendlich werden entsprechende Investitionen getätigt, um nach Ende der Mietpreisbindung entsprechende Wohnungen umzuwandeln und (auch) an selbstnutzende Eigentümer zu veräußern.

## VI.

Die in § 2 geregelte Berichtspflicht des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung gegenüber dem zuständigen Ausschuss des Landtages erstmal mit Ablauf von einem Jahr nach Inkrafttreten und danach alle zwei Jahre halten wir für zwingend erforderlich. Insbesondere könnten sich durch aktualisierte Zahlen durch den Zensus 2021 Änderungen an der Festlegung der Städte, die von der Mieterschutzverordnung betroffen sind, ergeben.



## VII.

Haus & Grund Rheinland Westfalen spricht sich ausdrücklich für bezahlbares Wohnen aus. Zusätzliche Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten lassen durch höheres Angebot an Wohnraum gegenüber der Nachfrage die Mietbelastung sinken. Ein höheres Angebot lässt sich somit vor allem durch Neubau schaffen. Dieser wird jedoch schon heute durch zahlreiche andere Faktoren, die nicht der Sphäre des Vermieters zuzurechnen sind, massiv verteuert und durch politische Entscheidungen der Kommunen, des Landes und des Bundes maßgeblich beeinflusst. Statt die Symptome zu behandeln, wäre die Bekämpfung der Ursachen sachdienlicher.

Die Mietpreisbegrenzungsverordnung hat nachweislich keine Wirkungen entfaltet und ihr Ziel deutlich verfehlt. Zusammen mit der Kappungsgrenzenverordnung hat sie in den vergangenen fünf Jahren keinen Beitrag dazu geleistet, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu fördern. Die Mieterschutzverordnung trägt zur Zurückhaltung von privaten und institutionellen Investitionen bei. Dem dringend erforderlichen Neubau wird somit ein maßgeblicher Anreiz genommen, denn in künftigen Mietverhältnissen ist der Vermieter von der Kappungsgrenze bzw. Mietbegrenzung tangiert.

Bei der Vielzahl an Verordnungen, Satzungen und Gesetzen, die einseitig die Rechte der Mieter im Blick haben, geht bei vielen privaten Vermietern zunehmend das Interesse verloren, Mietwohnungen anzubieten. Verstärkt wurde dies durch den Kündigungsschutz bei Corona-bedingten Mietausfällen, was zur Konsequenz hat, dass die privaten Vermieter die finanziellen Auswirkungen der Corona-Situation zunächst zu tragen haben. In vielen Haus & Grund-Vereinen ist festzustellen, dass entsprechende Mietwohnungen von Mitgliedern verkauft werden. Die neuen Eigentümer erwerben diese Immobilien nicht selten zu dem Zweck, diese selbst zu nutzen. Das hat zur Konsequenz, dass Mietverhältnisse wegen Eigenbedarf gekündigt werden. Da greift auch keine Kündigungssperrfristverordnung. Diese Entwicklung sollten die politischen Entscheidungsträger besonders im Blick haben. Zurzeit stellen die privaten Vermieter 66 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland. Im Abwägungsprozess zwischen den berechtigten Interessen von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern sollten die Interessen von privaten Vermieterinnen und Vermietern nicht unberücksichtigt bleiben.

Haus & Grund Rheinland Westfalen empfiehlt daher, die Mieterschutzverordnung nicht zu erlassen.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund Rheinland Westfalen e.V.

gez.

RA Konrad Adenauer  
Präsident

  
Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Verbandsdirektor