



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 56 60325 Frankfurt am Main

Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz
Kaiser-Friedrich-Straße 5
55023 Mainz

E-Mail: 4512@fm.rlp.de

Friedrich-Ebert-Anlage 56
60325 Frankfurt am Main
Tel.: 069 768 039 10
Fax.: 069 768 039 11

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

22.04.2020

Aktenzeichen: 5117-0 001 #2019/00 11-0401 4512

Entwurf der Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556 d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung).

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland eine Stellungnahme zu dem Entwurf Mietpreisbegrenzungsverordnung abgeben zu dürfen.

Im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert. Bundesweit sind die im BFW organisierten Unternehmen für 50 % des Wohnungsneubaus und 30 % der Gewerbeimmobilien verantwortlich.

In unserer Stellungnahme dürfen wir weitgehend auf die erst am 08.08.2019 abgegebene Stellungnahme zu der vorher gültigen Mietpreisbegrenzungsverordnung verweisen.

Schon in der in Bezug genommenen Stellungnahme haben wir darauf hingewiesen, dass der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland den immer weiteren restriktiven Eingriffen auf dem Immobilienmarkt, insbesondere im Mietrecht kritisch gegenübersteht. Dies gilt jedoch umso mehr, als sich die konjunkturellen Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt spätestens infolge der Corona-Krise grundlegend verändert haben.

Denn bei der Folgenabschätzung des Entwurfs müssen wir als BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland deutlich widersprechen. Zwar ist es richtig, dass Neubauwohnungen von den Mietpreisbeschränkungen schon nach § 556 f BGB nicht unmittelbar betroffen sind. Allerdings wird der Investor dennoch beeinträchtigt, da er auch bei einem Mieterwechsel auf absehbare Zeit (während der Gültigkeit der Mietpreisbegrenzungsverordnung) keine Mieterhöhungen vornehmen können wird.

Bankverbindung:
COMMERZBANK AG Mainz
IBAN: DE 66 5504 0022 0223 4847 00
BIC: COBADEFF550
Steuernummer: GEM 26.9888
USt-IdNr.: DE301711114
Vorstand gem. § 26 BGB:
Sonja Steffen
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Mainz Nummer: VR 928

Die erstmals angeforderte Neubaumiete wird faktisch auf Jahre eingefroren. Dieser dauerhafte faktische Ausschluss von Mietsteigerungen im Neubau ist für private Investoren gerade kein Investitionsanreiz!

Wenn Vermieter infolge der Corona-Krise mit Mietausfällen in größerem Umfang rechnen müssen, wird man Sie mit Instrumenten, die aus der Zeit der Hochkonjunktur stammen, nicht zu weiteren Investitionen in den Mietwohnungsbau bewegen können.

Gerade im Interesse der Mieter, die selbstverständlich ebenfalls unter den wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise leiden, wäre es notwendig die Schaffung neuen Wohnraums, gerade in den von der Landesregierung identifizierten Kommunen nach § 1 des Verordnungsentwurfs zu fördern.

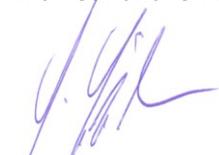
Immer neue Restriktionen des Mietrechts schrecken private Investoren erfahrungsgemäß jedoch eher ab. Gerade weil der Entwurf zu Recht darauf hinweist, dass der Mietwohnungsmarkt überwiegend privatwirtschaftlich organisiert ist, sollte der Gesetzgeber die Auswirkung der Verordnung gerade auf private Vermieter mit Sensibilität einschätzen und daher überdenken.

Allerdings hat der Entwurf selbst, wie sich aus Ziffer II (finanzielle Auswirkungen) der Begründung ergibt, offensichtlich nur die Auswirkungen auf die Mieterseite im Blick. Die finanziellen Auswirkungen für den Vermieter bedeuten Einnahmeverluste. Die Begründung der Verordnung ist nach § 556 d BGB notwendig, weil gerade in die Eigentumsrechte der Vermieter eingegriffen wird. Dies verkennt die Begründung.

Bereits in unserer Stellungnahme vom 08.08.2019 hatten wir kritisch darauf hingewiesen, dass schon nach dem Gesetzestext selbst eine möglichst differenzierte Betrachtung auch einzelner Stadtteile bei Erlass einer Mietpreisbegrenzungsverordnung zu berücksichtigen ist.

Da auch die weiteren Begründungen der neuen Verordnung weitgehend identisch geblieben sind, kann in vollem Umfang auf die Stellungnahme vom 08.08.2019 verwiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer