

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

**Verordnung zur Verlängerung der Kündigungsschutzfrist
für Wohnraum (Kündigungsschutzfristverordnung)
nach § 577a Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches,
zugleich Beantwortung des Ersuchens der Bürgerschaft
vom 29. Mai 2013 „Erweiterten Mieterschutz erhalten
– verlängerte Kündigungsschutzfrist erhalten!“
(Drucksache 20/7974)**

I.

Anlass und Zielsetzung

Die Versorgung der Hamburger Bevölkerung mit angemessenem Mietwohnraum ist wegen der angespannten Wohnungsmarktlage schwierig. Die aktive Wohnungsbaupolitik des Senats kann sich naturgemäß erst mit einer gewissen Verzögerung auswirken. Deshalb kommt dem Schutz des bestehenden Wohnraums eine große Bedeutung zu. Dieser muss gerade in Zeiten des Mangels an bezahlbarem Wohnraum konsequent geschützt werden, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen (siehe auch Drucksache 20/5902). Bei Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum gilt es, den vorhandenen Mietern den umfangreichsten Schutz vor einer Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs oder besserer wirtschaftlicher Verwertung des Grundstücks zu sichern (vgl. § 573 Absatz 2 Nr. 2 und 3 Bürgerliches Gesetzbuch, BGB).

Nach der am 27. Januar 2004 vom Senat erlassenen Rechtsverordnung zur Verlängerung der Kündi-

gungsschutzfrist für Wohnraum (HmbGVBl. S. 30) gilt eine Kündigungsschutzfrist von zehn Jahren, wenn eine vermietete Wohnung nach der Überlassung an den Mieter in eine Eigentumswohnung umgewandelt und veräußert wird. Diese Verordnung durfte nur zeitlich befristet für maximal zehn Jahre in Kraft gesetzt werden und läuft am 31. Januar 2014 aus. Falls sich dieser Verordnung keine neue Verordnung nach § 577a Absatz 2 BGB anschließt, gilt die lediglich 3-jährige Kündigungsschutzfrist des § 577a Absatz 1 BGB.

§ 577a Absatz 2 BGB räumt den Landesregierungen ein, diese Schutzfrist durch Rechtsverordnung für bestimmte Gemeinden oder Teile einer Gemeinde auf bis zu zehn Jahre zu verlängern. Die Schutzfrist darf für eine Geltungsdauer von höchstens zehn Jahren bestimmt werden.

Die Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung vom 29. Mai 2013 den Senat ersucht, die am 31. Januar 2014 auslaufende Verordnung zur Verlängerung der Kündigungsschutzfrist für Wohnraum für weitere zehn Jahre

zu verlängern (Drucksache 20/7974). Dem Bürger-schaftlichen Ersuchen wird mit dem Neuerlass einer Verordnung zur Verlängerung der Kündigungsschutzfrist für Wohnraum, die bis zum 31. Januar 2024 gelten soll, entsprochen.

Voraussetzung für den Erlass einer Verordnung nach § 577a Absatz 2 BGB ist, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder in einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist. Vor diesem Hintergrund stellt die Ermächtigungsgrundlage konsequent auf eine ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ab.

II.

Erlass einer Verordnung zur Verlängerung der Kündigungsschutzfrist für Wohnraum (Kündigungsschutzfristverordnung) nach § 577a Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches

Im Interesse eines umfassenden Schutzes von umwandlungsbetroffenen Mietern hat der Senat die entsprechende Verordnung beschlossen, womit auch dem Bürger-schaftlichen Ersuchen entsprochen wird. Nach § 577a Absatz 2 BGB muss die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet sein.

Der Senat hat festgestellt, dass eine solche Gefährdungslage in Hamburg besteht (vgl. Drucksache 20/8777, Seiten 4 bis 6). Hier gelten die gleichen materiellen Voraussetzungen wie für die Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (Kappungsgrenzenverordnung). Daher wird insoweit auf die Ausführungen in der Drucksache 20/8777 verwiesen. Die Kündigungsschutzfrist wird von drei Jahren (§ 577a Absatz 1 BGB) auf zehn Jahre verlängert (1.). Die neue Verordnung gilt für zehn Jahre und wird am 1. Februar 2014 in Kraft treten (2.).

1. Verlängerung der Kündigungsschutzfrist von drei auf zehn Jahre

Die Kündigungsschutzfrist wird von drei Jahren (§ 577a Absatz 1 BGB) auf zehn Jahre verlängert. Umwandlungsbetroffene Mieter werden dadurch langfristig geschützt. Wohnungseigentümer, die

entmieten und verkaufen wollen werden durch die Zehnjahresfrist davon abgehalten, dem Wohnungsmarkt angemessenen Wohnraum zu entziehen.

2. Geltungsdauer

Zur Umsetzung eines größtmöglichen Schutzes für umwandlungsbetroffene Mieter hat der Senat die Kündigungsschutzfristverordnung mit einer Geltungsdauer von zehn Jahren erlassen.

Es ist nach jetzigen Prognosen nicht zu erwarten, dass sich – auch bei einem Neubau von 6.000 Wohnungen pro Jahr – die Lage am Wohnungsmarkt bis 2024 in der Weise entspannt, dass das Angebot an Mietwohnungen die Nachfrage nachhaltig übersteigt und damit vor Ablauf von zehn Jahren die festgestellte Gefährdungslage wegfällt. Denn auf der Basis der Annahmen zur demographischen Entwicklung wird zumindest bis etwa 2020 die Zahl der Haushalte weiter steigen. Demgegenüber wird bis zum Jahre 2020 der Sozialwohnungsbestand (ohne Neubau) infolge des Auslaufens der öffentlichen Bindung sich weiter bis auf rd. 61.000 Wohnungen reduzieren. Eine vollständige Kompensation dieses Rückgangs durch die Begründung neuer Bindungen ist nicht möglich. In den Jahren 2011 und 2012 sind jeweils gut 2.000 neue Sozialwohnungen gefördert worden. Wenn dies bis 2020 so fortgeführt wird, beliefe sich der Sozialwohnungsbestand auf 76.000 Wohnungen. Gegen eine zu erwartende nachhaltige Entspannung spricht auch, dass in Hamburg seit 1971 ununterbrochen die dem Zweckentfremdungsverbot zugrundeliegende Feststellung gilt, wonach die Freie und Hansestadt Hamburg ein Gebiet ist, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Mit dem Inkrafttreten zum 1. Februar 2014 wird gewährleistet, dass die Kündigungsschutzfrist ununterbrochen zehn Jahre beträgt.

III.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

IV.

Petitum

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle von den Ausführungen in der Drucksache Kenntnis nehmen.