



**Deutscher Mieterbund**  
Nordrhein-Westfalen e.V.

## **Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.**

### **Eckpunkte für eine Neufassung der Mieter- schutzverordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW)**

**Düsseldorf, 20.01.2025**

Ansprechpartner:  
Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.  
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender  
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf  
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0173/5384431

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 47 örtliche Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine halbe Million Mieterinnen und Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine im DMB NRW.

Am 7. Januar 2025 übersandte das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW) den Entwurf einer neuen Mieterschutzverordnung nebst Begründung und einem zugrunde liegenden Gutachten der RegioKontext GmbH, Berlin mit dem Titel „Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß §§ 556d, 558, 577a BGB als Grundlage einer Rechtsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen“.

Hierzu wurde mit Frist zum 20. Januar 2025 die Möglichkeit der Stellungnahme eingeräumt. Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. (DMB NRW) nimmt die Möglichkeit im Folgenden wahr, und kommentiert neben den Eckpunkten das den Eckpunkten zugrunde liegende Gutachten der RegioKontext GmbH.

## 1. Kernaussagen

- Der DMB NRW begrüßt die Verlängerung der Mieterschutzverordnung und sieht die Erweiterung der Gebietskulisse als positive Entwicklung.
- Das Gutachten bildet jedoch nicht alle angespannten Wohnungsmärkte in NRW ab. Durch die Systematik aller Indikatoren, angespannte Wohnungsmärkte im Verhältnis zum Landesdurchschnitt zu berechnen, werden unter den gegenwärtigen Zuständen auf dem Wohnungsmarkt, die angespannten Wohnungsmärkte in unserem Bundesland systematisch unterschätzt. Im Vergleich zur Gebietskulisse der Baulandmobilisierungsverordnung, die noch von 95 Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt ausging, kommen knapp 3,5 Millionen Menschen nicht in den Genuss erweiterter Mieterschutzrechte.
- Dem Gutachten fehlen wichtige Indikatoren zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte. Die verwendete Datengrundlage des im Mai 2024 fertiggestellten Gutachtens ist mittlerweile veraltet, sodass aktuelle Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten nicht abgebildet werden.
- Die Rückmeldefrist von weniger als zwei Wochen ist knapp bemessen, da Informationen über die regionalen Wohnungsmärkte, vor allem solche die (überraschenderweise) nicht in der Gebietskulisse abgebildet sind, eingeholt werden müssen.
- In der Erstellungsphase des Gutachtens zur Baulandmobilisierungsverordnung wurde den Kommunen die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt. Dies wurde im vorliegenden Gutachten versäumt, wodurch die Kommunen keine Mitgestaltungsmöglichkeit haben. Zudem ist keine mündliche Anhörung geplant. Seit Mai 2024 wäre genug Zeit gewesen, die interessierten wohnungspolitischen Akteure stärker einzubinden.

- Die Landesregierung hat es versäumt, im Zuge der Mieterschutzverordnung die bundesrechtlich gegebenen Möglichkeiten eines Schutzes vor Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung (§§ 172, Abs. 1 und 250 BauGB) einzuführen.
- Zwar wird die Kündigungssperrfrist von fünf auf acht Jahre verlängert, doch schöpft die Landesregierung den bundesrechtlich gegebenen Spielraum von 10 Jahren damit nicht aus.

## 2. Zu den Eckpunkten

Der DMB NRW begrüßt, dass das MHKBD NRW die bestehende Mieterschutzverordnung vorzeitig verlängert und diese bereits zum 1. März 2025 in Kraft treten soll. Damit kommt das MHKBD NRW dem Wunsch des Bündnisses „Wir wollen wohnen“ bestehend aus Gewerkschaften, Sozialverbänden und dem DMB NRW nach.<sup>1</sup> Positiv bewertet der DMB NRW auch die Erweiterung des Mieterschutzes von aktuell 18 auf künftig 57 Gemeinden. Dies ist eine wichtige Veränderung für die Mieterinnen und Mieter in den betroffenen Städten. Denn mit in Kraft treten der Verordnung ist in den betroffenen Gemeinden die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn auf 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gedeckelt („Mietpreisbremse“). Sie ist das einzige Instrument, das zur Verfügung steht, um Neuvertragsmieten zu regulieren. Mieterinnen und Mieter, die eine neue Wohnung anmieten sind sonst komplett ungeschützt. Für Bestandsmieten ist in den betroffenen Städten die maximale Mieterhöhung von 20 auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren abgesenkt (Kappungsgrenze). Mietwohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, dürfen erst acht Jahre nach Erwerb durch das berechtigte Interesse an Eigenbedarf genutzt werden (Kündigungssperrfrist). Mit der neuen Gebietskulisse folgt das MHKBD NRW dem Gutachten der RegioKontext GmbH. Trotz der erheblichen Erweiterung der Gebietskulisse geht der DMB NRW davon aus, dass nicht alle angespannten Wohnungsmärkte erfasst wurden, da das Gutachten mehrere Mängel aufweist (siehe Abschnitt 3).

Eine weitere Neuerung stellt die Verlängerung der Kündigungssperrfrist von fünf auf acht Jahre dar. Damit folgt das MHKBD NRW der Empfehlung der Gutachter zur Mieterschutzverordnung aus dem Jahr 2020, schöpft aber ihre Möglichkeiten nicht voll aus. Denn der Bundesgesetzgeber räumt den Ländern eine Kündigungssperrfrist von bis zu 10 Jahren ein. Da die Mietervereine in NRW eine Zunahme an Eigenbedarfskündigungen sehen und dies aufgrund der sehr angespannten Wohnungsmarktsituation in den kommenden Jahren zunehmen wird, hält der DMB NRW eine Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf 10 Jahre für notwendig und sachgerecht. Die

---

<sup>1</sup> Siehe die Pressemitteilung des Bündnisses „Wir wollen wohnen!“ vom 16.12.2024: <https://www.wir-wollen-wohnen-nrw.de/>

örtlichen Mietervereine des DMB NRW stellen immer häufiger fest, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben ist. Der freigewordene Wohnraum wird dann zumeist teurer neuvermietet oder gar bei Airbnb o.ä. angeboten und den ohnehin angespannten Wohnungsmärkten entzogen. Diese Geschäftsmodelle könnten damit zumindest eingeschränkt werden.

Die Mieterschutzverordnung basiert auf Bundesrecht (§§ 556d, 558, 577a BGB). Mit dem Aus der Ampel-Regierung ist unwahrscheinlich geworden, dass die Mietpreisbremse (§ 556d) vor den Neuwahlen im Februar 2025 über den 31.12.2025 hinaus verlängert wird. Folglich ist die Mietpreisbremse in der vorliegenden Verordnung bis zum 31.12.2025 befristet.

Leider hat es das MHKBD NRW versäumt im Zuge der Mieterschutzverordnung die bundesrechtlich gegebenen Möglichkeiten eines Schutzes vor Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung (§§ 172, Abs. 1 und 250 BauGB) einzuführen. Denn eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen führt in der Regel zur Vernichtung von preisgünstigem Mietwohnungsbestand. Die Eindämmung dieser Praxis wäre ein effektiver Mieterschutz, den die Landesregierung den Mieterinnen und Mietern in NRW bislang nicht gewährt.

### 3. Zum Gutachten

Das Gutachten der RegioKontext GmbH wurde im Mai 2024 fertiggestellt und identifiziert die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt anhand von fünf Indikatoren, die aus den §§ 556d, 558, 577a BGB und deren Begründungen abgeleitet wurden (**RegioKontext 2024**). Im November 2022 legte dasselbe Institut ein Gutachten vor, das Grundlage der Baulandmobilisierungsverordnung ist. Dieses Gutachten identifiziert ebenfalls angespannte Wohnungsmärkte in NRW und weist 95 Kommunen als angespannt aus (**RegioKontext 2022**). Die Grundlage des Gutachtens von 2022 basiert auf § 201a des BauGB und ist im Wortlaut identisch mit den gesetzlichen Vorgaben des BGB. Ein weiteres Gutachten zur Identifizierung einer Gebietskulisse für die zielgerichtete Ausrichtung der Wohnraumförderung legte die RegioKontext GmbH im Dezember 2023 vor (**RegioKontext 2023**).<sup>2</sup> Die dort verwendeten Indikatoren gleichen jenen aus dem Gutachten 2022. Aus diesem Grund bietet sich ein Vergleich zwischen den Gutachten und ihren Ergebnissen an.

---

<sup>2</sup> Das Gutachten RegioKontext 2023 verfolgt nicht das Ziel, die Gemeinden binär in angespannte oder nicht angespannte Wohnungsmärkte aufzuteilen, sondern hat zum Ziel durch die Abbildung des lokalen Kostenniveaus die Förderbindungen für die soziale Wohnraumförderung anzupassen. Für die hier vorliegende Betrachtung ist lediglich das Kostenniveau Mietwohnraum dem die drei Indikatoren der Baulandmobilisierungsverordnung (RegioKontext 2022) zu Grunde liegen von Interesse. Die Gemeinden werden in vier Klassen aufgeteilt. Auf die Ergebnisse kommen wir in Abschnitt 4 zurück.

Der DMB NRW möchte einige Kritikpunkte am aktuellen Gutachten darlegen, um anschließend an ausgewählten Beispielstädten die Folgen der gutachterlichen Prämissen aufzuzeigen.

- Auswahl und Aussagekraft der Indikatoren

Auf den ersten Blick irritiert, dass ein Gutachten aus dem Jahr 2022 38 Kommunen mehr als angespannte Wohnungsmärkte ausweist, als ein Gutachten desselben Forschungsinstituts aufgrund der wortgleichen gesetzlichen Definition 18 Monate später. Denn es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Wohnungsmarktsituation in NRW in der Zwischenzeit signifikant entspannt hat – das Gegenteil ist der Fall (NRW Bank 2023).

Das vorliegende Gutachten setzt sich aus fünf Indikatoren zusammen:

1. Höhe der Angebotsmieten 2022
2. Dynamik der Angebotsmietpreise 2019–2022
3. Baulandpreise 2021
4. Rechnerische Mietbelastung 2020 (neu)
5. SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung 2022 (neu)

Das Gutachten zur Baulandmobilisierungsverordnung (RegioKontext 2022) und das Gutachten zur Wohnraumförderung (RegioKontext 2023) verwenden ebenfalls die ersten drei Indikatoren, um angespannte Wohnungsmärkte zu identifizieren.

Sowohl der Gutachter als auch das MHKBD NRW sehen aufgrund der erweiterten Eingriffstiefe der Mieterschutzinstrumente gegenüber den Vorgaben des Baulandmobilisierungsgesetzes die Notwendigkeit, diese Gebietskulisse weitergehend zu prüfen, weswegen Indikator 4 und 5 zu den drei Indikatoren aus den Vorgängergutachten hinzugenommen wurden. Die neu hinzugenommen Indikatoren sind inhaltlich schlüssig, ihre Anwendungen weisen jedoch mehrere Schwächen auf:

Während bei den Indikatoren 1 bis 3 ein Bezug zum Landesdurchschnitt und damit eine Abkehr vom Gesetzeswortlaut (§556d BGB) nachvollziehbar ist, da Wohnungsmärkte in Deutschland sehr heterogen sind, eignet sich diese Begründung für die Mietbelastungsquote und den SGB II Bezug nicht. Denn die Mietbelastungsquote trifft unmittelbar, auch ohne regionale Vergleichswerte, eine Aussage über den lokalen Wohnungsmarkt. Sinnvoll wäre hier die Bezugnahme auf einen objektiven Wert. Als Faustregel wird eine Wohnung als bezahlbar angesehen, wenn die Bruttokaltmiete nicht mehr als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens überschreitet.<sup>3</sup> Eine

---

<sup>3</sup>Andere Stimmen nehmen die Bruttowarmmiete als Bezug, da diese Ausgabe aufgrund steigender Heizkosten immer mehr an Bedeutung gewinnt (Holm et al 2021).

Gemeinde mit einer Mietbelastungsquote unter Berücksichtigung von Nettokaltmiete und durchschnittlichen Betriebskosten, von mehr als 30 Prozent hätte damit direkt zu einer Aufnahme in die Gebietskulisse führen sollen.

Auffallend ist, dass im Gutachten der Wert des Landesdurchschnitts nicht genannt wird, also nicht deutlich wird, welche Mietbelastung als Norm angenommen wird. Dies erschwert die Überprüfbarkeit der Ergebnisse. Da andere Studien zeigen, dass die Mietbelastung in NRW deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt,<sup>4</sup> ist davon auszugehen, dass dieser Indikator die Problematik in NRW systematisch unterschätzt. Ähnliches gilt auch für den Indikator 5. Hier liegt NRW ebenfalls weit über dem Bundesschnitt und durch die Konzentration der Bezieherinnen und Bezieher von SGB II-Leistungen auf wenige Gemeinden, liegen von den 396 Gemeinden lediglich 59 über dem Landesdurchschnitt. **Kurzum: Die Hinzunahme der beiden zusätzlichen Indikatoren fügt sich nicht ins bisherige Begründungsschema ein und verzerrt die Ergebnisse systematisch zuungunsten der Mieterinnen und Mieter.**

Eine weitere Verzerrung findet im Indikator 2 statt. Die Dynamik der Angebotsmieten wird anhand absoluter Steigerungen von bspw. 45 Cent pro Quadratmeter gemessen. Dies benachteiligt Städte mit einem niedrigen Ausgangsniveau aber hoher prozentualer Steigerungen. Betroffen hiervon sind bspw. Städte des Ruhrgebiets. Der DMB NRW schlägt vor, Punkte zu vergeben, wenn eine absolute oder prozentuale Mietsteigerung über dem Landesdurchschnitt vorliegt.

- Hinzunahme aktuellerer Daten und weiterer Indikatoren

Das Gutachten ist auf den 29. Mai 2024 datiert und am 7. Januar 2025 mit Bitte um Stellungnahme versendet. Im Juni 2024 wurden die Zensusdaten 2022 veröffentlicht und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Darin enthalten sind aktuelle und relevante wohnungspolitische Zahlen, die bis auf die Gemeindeebene aufgeschlüsselt sind. So wäre es ab Juni 2024 möglich gewesen, das in § 556d aufgeführte Kriterium für angespannte Wohnungsmärkte „geringer Leerstand bei großer Nachfrage“ einzubeziehen. Die Zensusdaten zeigen, dass die Leerstandsquote in NRW (3,3 %) deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (4,3 %) liegt und einige Städte mit deutlich unterdurchschnittlichem Leerstand nicht in die Verordnung aufgenommen wurden (siehe Abschnitt 4). Ebenfalls im Laufe des Jahres 2024 wurden die Daten des Mikrozensus zugänglich, die eine gute Grundlage zur Berechnung der Mietbelastung geben und die überdurchschnittliche Mietbelastung von Mieterhaushalten in NRW zeigen (siehe FN 4).

---

<sup>4</sup> Die Mietbelastung bzgl. der Bruttokaltmiete liegt in NRW bei durchschnittlich 29,1 Prozent und damit 1,2 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt ([Mieten und Wohnkosten | Sozialbericht 2024 | bpb.de](#))



**Kurzum: Da zwischen Abschluss des Gutachtens und politischer Verwendung erschienene Daten nicht berücksichtigt wurden, wurde die angespannte Wohnungsmarktlage in NRW systematisch unterschätzt.**

Darüber hinaus sind seit Fertigstellung des Gutachtens neuere Zahlen zu Angebotsmieten und Baulandpreisen erschienen. Aufgrund dieser Tatsache und der 5-jährigen Laufzeit der Verordnung ist es geboten, das Gutachten zu aktualisieren, um die Analyse der lokalen Wohnungsmärkte möglichst zeitgemäß abzubilden.

- Festsetzung des Schwellenwertes und Wegfall der kommunalen Prüfung

Im Gutachten zur Baulandmobilisierungsverordnung (RegioKontext 2022) konnten maximal 10 Punkte erreicht werden. Je Indikator waren zwei Punkte möglich und die Indikatoren 1 und 3 wurden doppelt gewertet. Alle Kommunen mit 5 Punkten galten als angespannt, Kommunen mit 4 Punkten wurden zu einer Stellungnahme aufgefordert. Durch die kommunale Stellungnahme konnte ein weiterer Punkt erzielt werden, was die Aufnahme in die Verordnung zur Folge hatte. Im aktuellen vorliegenden Gutachten können zu allen 5 Indikatoren bis zu 2 Punkte erreicht werden. Der Indikator „Dynamik der Angebotsmieten“ wird mit 0,5 gewertet, sodass insgesamt 9 Punkte erreicht werden können. Die Gewichtung kann nicht nachvollzogen werden. Die Mietpreisbremse und die Reduzierung der Kappungsgrenze begrenzen gerade eine hohe Dynamik der Mietpreisentwicklung. Gerade auf diesen Wohnungsmärkten würden die Instrumente daher eine hohe Wirkung erzielen.

Trotz der geringeren Gesamtpunktzahl wird mit 5 der gleiche Schwellenwert zur Aufnahme in die Verordnung angewendet. Die Hälfte der Punktzahl (4,5) reicht also nicht mehr zur Aufnahme in die Verordnung. Darüber hinaus wird Kommunen im Grenzbereich (4 oder 4,5 Punkte) keine Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Dies ist sehr bedauerlich, da vor Ort aktuellere und aussagekräftigere Zahlen vorliegen, die im Zweifelsfall zu Rate gezogen werden sollten. Warum hier vom erprobten und begrüßenswerten Verfahren zur Baulandmobilisierungsverordnung abgewichen wurde, erschließt sich dem DMB NRW nicht.

#### **4. Folgen aus Sicht der Gemeinden**

Im Vergleich zur Baulandmobilisierungsverordnung sind mit Lotte und Elsdorf zwei Gemeinden neu hinzugekommen, die laut Gutachten 2022 nicht als angespannt galten. Hingegen sind 40 Gemeinden nicht berücksichtigt und haben ihren Status als angespannte Wohnungsmärkte eingebüßt.<sup>5</sup> Bad Honnef ist als einzige der 18

---

<sup>5</sup> Alpen, Altenberge, Bad Honnef, Bedburg, Bocholt, Bochum, Borken, Burscheid, Delbrück, Drensteinfurt, Duisburg, Dülmen, Emsdetten, Eschweiler, Essen, Gronau, Gütersloh, Haan, Haltern, Havixbeck, Hövelhof, Langerwehe, Lengerich, Marl, Mettmann, Mönchengladbach, Neunkirchen-Seelscheid, Odenthal, Rheda-Wiedenbrück, Rheine, Senden, Solingen, Velbert, Verl, Wermelskirchen, Willich, Wülfrath, Wuppertal, Würselen, Xanten.

Gemeinden aus der bisherigen Mieterschutzverordnung nicht mehr in der neuen Gebietskulisse berücksichtigt.

Viele Gemeinden im Umland der Metropolen oder boomender Städte wie Münster sind aufgrund der neu hinzugekommenen (und oben kritisierten) Indikatoren 4 und 5 nicht mehr in der Gebietskulisse enthalten. Hier trifft eine relativ gutverdienende Bevölkerung auf einen sehr teuren Wohnungsmarkt. Bspw. hat die Gemeinde Odenthal in der Baulandmobilisierungsverordnung mit 10 die höchste Punktzahl erreicht und ist in der Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung nicht enthalten. Ähnlich verhält es sich bei Bad Honnef, Mettmann und Altenberge. Auch Städte wie Gütersloh oder Rheine mit einem relativ hohen Einkommensniveau, aber stark angespannten Wohnungsmärkten sind nicht in der Verordnung aufgeführt.

Diese Auslassung trifft vor allem Angestellte und Facharbeiterinnen und Facharbeiter, die keinen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, aber mit den stark steigenden Mieten in ihren Gemeinden kämpfen. Durch Zuhilfenahme der aktuellen Zensusdaten würde deutlich werden, dass die genannten Städte wie bspw. Mettmann oder Gütersloh eine sehr niedrige Leerstandsquote ausweisen, was zusätzlich auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeutet. Eine Aufnahme der genannten Städte in die Mieterschutzverordnung wäre also geboten.

Eine andere Gruppe von Städten hat zwar einen relativ hohen Anteil SGB II-Bezieherinnen und Bezieher, hat aber durch die Verschiebung der Grenzwerte und des Ausbleibens der Anhörung von Kommunen den Status als angespannten Wohnungsmarkt gegenüber der Baulandmobilisierungsverordnung verloren. Hervorzuheben sind hier vor allem Großstädte im Ruhrgebiet wie Essen, Duisburg, Bochum und auch die Bergische Großstadt Wuppertal.

Auffallend ist, dass einige Städte nicht in die Mieterschutzverordnung aufgenommen werden, obwohl sie in der Wohnraumförderung als Gebiete mit dem höchsten Kostenniveau (4) gelten (vgl. RegioKontext 2023). Dazu gehören bspw. Essen, Bochum, Gütersloh, Mettmann, Mönchengladbach, Solingen oder Wuppertal. Auch hier erschließt sich weder dem Leser des Gutachtens noch den Mieterinnen und Mietern in den betroffenen Städten, warum sie nicht von den Instrumenten eines besseren Mieterschutzes profitieren.

## 5. Empfehlungen

Der DMB NRW empfiehlt:

- Kommunen, die im vorliegenden Gutachten 4,5 Punkten erreichen, sollten ohne weitere Prüfung in die Gebietskulisse aufgenommen werden.



- Kommunen, die im vorliegenden Gutachten 4 Punkte erreichen, sollte die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben werden.
- Die dem Gutachten zugrunde liegende Daten sollten aktualisiert werden.
- Weitere Datenquellen, wie der Zensus 2022 und der Mikrozensus 2022, sollten zur Identifikation angespannter Wohnungsmärkte hinzugezogen werden.

### **Quellen:**

Holm, Andrej; Regnault, Valentin; Sprengholz, Maximilian; Stephan, Meret 2021: Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme - Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten. Düsseldorf

NRW Bank 2023: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2023

RegioKontext 2022: Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen gemäß 201a Satz 3 und 4 Baugesetzbuch als Grundlage einer Landesrechtsverordnung.

RegioKontext 2023: Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen).

RegioKontext 2024: Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 556d, 558, 577a BGB als Grundlage einer Rechtsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.