

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Vollzug der Erhaltungssatzungen

**Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von
Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
in Erhaltungssatzungsgebieten
Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen
Milieuschutzes vom 04.02.2014**

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2020

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03017

**Ergänzung vom
19.05.2021**

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 20.05.2021

Öffentliche Sitzung

Im Nachgang zur bereits versandten Beschlussvorlage informiert das Sozialreferat über den aktuellen Stand der beabsichtigten Popularklage:

Mit Beschluss vom 20.01.2021 entschied der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, dass der zum 01.01.2020 geänderte § 7 Abs. 2 der Münchner Zweckentfremdungssatzung unwirksam ist. Damit wurden die neuen Vorgaben, dass Ersatzwohnraum in der Regel im gleichen Stadtbezirk geschaffen wird, Mietwohnraum nur durch Mietwohnraum ersetzt wird und die Miethöhe sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert, unwirksam. Das Sozialreferat bedauert diese Entscheidung und tut weiter das Mögliche, um Mieter*innen vor übermäßig hohen Mieten und Verdrängung zu schützen. So wurde der Landes- und Bundesgesetzgeber angeschrieben und um die Vergrößerung kommunalen Handlungsspielraums gebeten. Es wird nun auch, wie angekündigt, eine Popularklage beim Bayerischen Verfassungsgerichtshof eingereicht.

Das Sozialreferat wird mit der Popularklage beantragen, Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbs. 2 ZWEWG nur in der Auslegung für verfassungsgemäß zu erklären, dass Ersatzwohnraum für Mietwohnraum nur anderer hinsichtlich der Miethöhe vergleichbarer Mietwohnraum ist.

Es ist aus Sicht des Sozialreferats verfassungswidrig, wenn vermieteter Wohnraum sowohl durch Eigentumswohnungen als auch durch Mietwohnungen zu deutlich höheren Mieten ersetzt werden kann und dadurch der Anspruch der Bevölkerung auf Versorgung mit angemessenem Wohnraum (Art. 106 Abs. 1 BV) sowie die Sozialbindung des Eigentums (Art. 103 Abs. 2 BV) nicht beachtet werden.

Im Hinblick auf die besondere Situation in Ballungszentren wie der Landeshauptstadt München muss sich die Landeshauptstadt schützend vor das Grundrecht ihrer Bürger*innen auf eine Versorgung mit angemessenem Wohnraum stellen. Es muss ihr also möglich sein, bei der Genehmigungserteilung für die Zweckentfremdung nur gleichwertigen Ersatzwohnraum anzuerkennen, d. h. nur solchen Wohnraum, der dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung steht, wie der zuvor zweckentfremdete Wohnraum.

Mitwohnraum muss häufig Eigentumswohnungen weichen. Eigentumswohnungen tragen aber gerade nicht in gleicher Weise zur Erhaltung des Gesamtwohnraumangebots bei und sind damit nicht als gleichwertig zu betrachten, da diese lediglich für einen anderen/engeren Personenkreis zugänglich sind. Aufgrund des sehr angespannten Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt München und der weiter steigenden Knappheit an bezahlbarem Wohnraum sowie dem unaufhaltsamen Aufwärtstrend bei den Neuvermietungsmieten kommt der Sicherstellung von bezahlbarem (Miet-)Wohnraum beim Abbruch von bestehendem Wohnraum und der darauf folgenden Errichtung von Neubauten eine hohe Bedeutung zu. Die mit der Gesetzesregelung angestrebte ausreichende Versorgung mit Wohnraum bedeutet auch die Sicherstellung eines annähernden Gleichgewichts von Angebot und Nachfrage (BVerfG, Urt. v. 04.02.1975, 2 BvL 5/74, juris). Die herrschende Marktsituation rechtfertigt deshalb eine Differenzierung zwischen den verschiedenen Wohnraumtypen.

Aus Sicht des Sozialreferates ist dies auch mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum „Berliner Mietendeckel“ und des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs zum Volksbegehren „#6 Jahre Mietenstopp“ vereinbar, nach denen der Bundesgesetzgeber durch die in §§ 556 d ff. BGB enthaltenen Regelungen zur Miethöhe von der ihm nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zustehenden konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit für das bürgerliche Recht erschöpfend Gebrauch gemacht hat. Die Auslegung im Zweckentfremdungsrecht hat rein öffentlich-rechtlichen Charakter. Es handelt sich nicht um eine mietrechtliche Regelung im Sinne einer sog. „Mietpreisbremse“, sondern um eine Regelung des öffentlichen Rechts, die allein gewährleisten soll, dass der Ersatzwohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung steht wie zuvor der zweckentfremdete Wohnraum. Andernfalls handelt es sich aus Sicht des Sozialreferats schon begrifflich um keinen Ersatz. Das Mieter-Vermieter-Vertragsverhältnis im Sinne der §§ 535 ff. BGB ist von einer entsprechenden Auslegung oder Regelung im Zweckentfremdungsrecht nicht betroffen, da das Zweckentfremdungsrecht – im Gegensatz zu den Regelungen der §§ 535 ff. BGB – gerade nicht den individuellen Mieter, sondern die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen schützt. Ein Verstoß gegen das Bundesrecht oder die grundgesetzlichen Regelungen zur Gesetzgebungskompetenz liegt aus Sicht des Sozialreferates nicht vor.