

# Meldungen

## Mieterschutz: OB Reiter schreibt an Staatsminister Herrmann

(18.12.2017) Oberbürgermeister Dieter Reiter wendet sich mit einem Schreiben zum Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten an Staatsminister Joachim Herrmann, Bayerisches Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr: „*Ich wende mich heute mit einer dringenden Bitte im Sinne der Münchner Bürgerinnen und Bürger an Sie. Mit Ablauf des 28.02.2019 tritt die Rechtsgrundlage für den Genehmigungsvorbehalt § 5 DVWoR (siehe Anlage 1 und 2 - Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts) außer Kraft.*

*Da die vergangenen Jahre gezeigt haben, dass es sich hierbei um ein wertvolles Instrument des Wohnraumbestandsschutzes handelt, bitte ich dringend um einen neuerlichen Erlass der Verordnung ab 01.03.2019.*

*Im Einzelnen berichtet das Sozialreferat zu den Erfahrungen der letzten Jahre Folgendes:*

*Der Erhalt preisgünstigen Wohnraums für angestammte Münchner Bürgerinnen und Bürger ist der Landeshauptstadt München ein großes Anliegen. In München gibt es derzeit 21 Erhaltungssatzungsgebiete, die Bürgerinnen und Bürger sowie Wohnungen schützen (siehe Anlage 3).*

*Die Verdrängung von Bewohnerinnen und Bewohnern im großen Stil durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten war bis zur Einführung des Genehmigungsvorbehaltes eine von vielen Ursachen für den Mangel an bezahlbarem Wohnraum in München.*

*Die Vollzugszahlen stellen sich wie folgt dar:*

	2014 (ab 01.03.)	2015	2016	2017 (bis 30.10.)
<b>Genehmigungsanträge mit Wohneinheiten (WE)</b>	<b>101</b> (1.164 WE)	<b>48</b> (420 WE)	<b>31</b> (280 WE)	<b>47</b> (415 WE)
<b>Ablehnungen</b>	<b>66</b> (782 WE)	<b>3</b> (51 WE)	<b>1</b> (13 WE)	<b>0</b>
<b>Genehmigungen gemäß</b>				
§ 172 Abs. 4 Nrn. 1 und 1a BauGB (Herstellung zeitgemäßer Ausstattungszustand)	0	0	0	1 (8 WE)
§ 172 Abs. 4 Nr. 2 BauGB (Grundstück gehört zu Nachlass)	0	0	1 (7 WE)	0
§ 172 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Veräußerung an Familienangehörige)	0	0	0	1 (2 WE)
§ 172 Abs. 4 Nr. 4 BauGB (Ansprüche Dritter)	2 (2 WE)	1 (1 WE)	2 (22 WE)	0
§ 172 Abs. 4 Nr. 5 BauGB (keine Nutzung zu Wohnzwecken)	0	0	0	0
§ 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB (Verpflichtung, nur an Mieter zu veräußern)	17 (214 WE)	11 (108 WE)	7 (64 WE)	4 (56 WE)
<b>Klagen</b>	<b>66</b> (782 WE)	<b>3</b> (50 WE)	<b>0</b>	<b>0</b>

*In Bezug auf die übrigen Wohneinheiten*

- wurden die Anträge nach ausführlicher Beratung zurückgenommen oder
- es war kein Wohnraum betroffen oder
- die Wohneinheiten befanden sich nicht in einem Erhaltungssatzungsgebiet oder
- es wurde eine Genehmigung erteilt, da eine Umwandlung keine Auswirkungen auf die Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hat oder
- die Anträge sind noch in Bearbeitung.

*Die statistischen Zahlen für das Gesamtjahr 2017 erhalten Sie vom Sozialreferat unmittelbar nach der Jahreswende.*

*Kurz nach Inkrafttreten des Genehmigungsvorbehalts zum 01.03.2014 gingen erwartungsgemäß zahlreiche Genehmigungsanträge von Eigentümerinnen und Eigentümern bei der Landeshauptstadt München ein.*

*In der Anfangszeit wurde die überwiegende Anzahl dieser Anträge mit Ansprüchen Dritter im Sinne des § 172 Abs. 4 Nr. 4 BauGB begründet. Diese Anträge wurden jedoch fast ausnahmslos abgelehnt.*

*In der Folgezeit war die Zahl der gestellten Anträge dann rückläufig.*

*Es werden aber weiterhin stetig Anträge eingereicht, zuletzt mit wieder steigender Tendenz.*

*So wurden bisher im laufenden Jahr 2017 (Stand 30.10.2017) bereits mehr Anträge eingereicht als im Gesamtjahr 2016.*

*Zudem werden – ebenfalls Stand 30.10.2017 – sowohl hinsichtlich der Anzahl der Genehmigungsanträge als auch der von diesen umfassten Wohneinheiten bereits nahezu wieder die entsprechenden Gesamtzahlen aus dem Jahr 2015 erreicht.*

*Die Antragsbegründung hat sich nun überwiegend zu § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB verlagert (Verpflichtungserklärung wegen Verkauf an Mieterinnen und Mieter).*

*In den ersten beiden Kalenderjahren des Vollzuges wurde gegen jede der erteilten Antragsablehnungen Klage erhoben. Im Verhältnis zur Anzahl der eingereichten Genehmigungsanträge ging die Anzahl der Klageerhebungen jedoch bereits ab dem Jahr 2015 sehr stark zurück.*

*Dieser Trend hat sich aktuell abermals verdeutlicht. So wurde im gesamten Jahr 2016 keine einzige Klage erhoben, dies gilt auch für den bisherigen Verlauf des Jahres 2017.*

*Im Rahmen des Vollzuges der Vorschriften zum Genehmigungsvorbehalt ist ein ungebrochen hoher Beratungsbedarf festzustellen. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer informieren sich detailliert, unter welchen Voraussetzungen eine Umwandlung in Eigentumswohnungen rechtlich zulässig ist. Aufgrund der zum Teil hohen rechtlichen Hürden verzichten viele Vorsprechende nach der Beratung darauf, einen entsprechenden Antrag zu stellen.*



*Auch wurden in einigen Fällen nach weitergehender rechtlicher Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer Genehmigungsanträge zurückgezogen.*

*In beiden Konstellationen war letztlich die Folge, dass eine Umwandlung in Wohneigentum nicht stattfand.*

*Es ist davon auszugehen, dass ohne bestehenden Genehmigungsvorbehalt auch diese Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt worden wären.*

*Zusammenfassend lässt sich nach nun mehrjährigem Vollzug des Genehmigungsvorbehaltes feststellen, dass die Gesetzesintention zum gewünschten Erfolg geführt hat.*

*Durch die geltenden Vorschriften zum Genehmigungsvorbehalt wird eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zwar nicht gänzlich verhindert, aber wirksam beschränkt.*

*Es ist durch die noch geltende Rechtslage sichergestellt, dass die jeweiligen Wohnungsumwandlungen nicht (wie vor Inkrafttreten der Regelung) nahezu beliebig zur Gewinnmaximierung von Käufern einerseits und zu Lasten der angestammten Mieterschaft andererseits, sondern vielmehr innerhalb eines rechtlichen Ordnungsrahmens stattfinden.*

*Bei Nichtbeachtung der im Rahmen von Genehmigungen erteilten Maßgaben stehen der Landeshauptstadt München Sanktionsmöglichkeiten gegen die jeweilige Eigentümerin bzw. den jeweiligen Eigentümer zur Verfügung. Aufgrund der fortwährend besonders angespannten Situation auf dem Münchener Wohnungsmarkt ist die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen für die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer auch weiterhin wirtschaftlich sehr lukrativ.*

*Eine Entspannung der Situation ist allen Prognosen nach in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.*

*Ohne die Möglichkeit eines Genehmigungsvorbehalts nach zeitlichem Auslaufen der bestehenden Regelung käme es zu einer weiteren Zuspitzung der Situation für die in den Erhaltungssatzungsgebieten ohnehin schon gefährdete Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.*

*Mit diesen Vollzugs-Erfahrungen des Sozialreferates ist meines Erachtens eindrücklich die Wirksamkeit dieser Rechtsvorschrift belegt.*

*Ich bitte Sie daher abschließend nochmals, sich für einen erneuten Erlass der entsprechenden Verordnung einzusetzen."*

### **Gewinner des Plakatwettbewerbs zur Kultur- und Kreativwirtschaft**

(18.12.2017) Der Plakatwettbewerb der Kultur- und Kreativwirtschaft Münchens ist abgeschlossen. Eine Jury mit Vertretern aus allen elf Teilbereichen der Kultur- und Kreativwirtschaft hat die besten acht von mehr als 40 eingereichten Entwürfen, die für die Kultur- und Kreativwirtschaft werben