

Freistaat unterstützt Hausbesitzer

Der Freistaat stellt sich im Streit um die städtische Zweckentfremdungssatzung auf die Seite des Haus- und Grundbesitzervereins. Dies belegt eine Stellungnahme des Bauministeriums. Es bestünden rechtliche Bedenken gegen Höchstgrenzen für Neubaumieten. Ein Urteil des VGH steht noch aus.

VON KLAUS VICK

Wohnraum ist knapp in München. Und teuer. Die Stadt stemmt sich daher mit Vehemenz gegen Zweckentfremdung. Wenn Wohnungen ohne Grund länger als ein Vierteljahr leerstehen oder illegal als Gewerberäume genutzt werden, handelt es sich um Zweckentfremdung. Dasselbe gilt für Wohnungen, die länger als acht Wochen im Jahr

als Ferienunterkünfte vermietet werden. Missbrauch zieht empfindliche Strafen nach sich. 2019 verhängte das Sozialreferat in 115 Fällen Zwangs- und Bußgelder in Höhe von 1,6 Millionen Euro.

Zum 1. Januar 2020 hat der Stadtrat die Zweckentfremdungssatzung nochmals verschärft. Seitdem darf bei Abriss eines Gebäudes die Miete für die Neubauwohnungen den Wert des ortsüblichen Mietspiegels nur um maximal fünf Prozent überschreiten. Zudem dürfen ältere Häuser mit erschwinglichen Mietwohnungen nicht mehr durch Eigentumswohnungen ersetzt werden. Gegen diese beiden Novellen wendet sich der Haus- und Grundbesitzerverein München mit einem Normenkontrollverfahren beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (VGH). Der Vereinsvorsitzende Rudolf Stürzer hält die Vorgaben der Stadt für absurd. Weder Kom-

munen noch Bundesländer seien befugt, mietrechtliche Regelungen zu erlassen.

Das Urteil des VGH in dem Rechtsstreit steht aus. Landes-anwaltschaft und Freistaat haben sich aber der Meinung der Hausbesitzer angeschlossen. In einer Stellungnahme des Ministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr heißt es: „Die von München beschlossenen Änderungen der Zweckentfremdungssatzung dürften nicht im Einklang mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts stehen.“ Auch wenn das Anliegen, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, angesichts des angespannten Marktes nachvollziehbar sei, bestünden erhebliche rechtliche Bedenken gegen die Verschärfungen.

Der Freistaat bezieht sich auf zwei Urteile des Bundesverwaltungsgerichts von 1996 und 1997, wonach es genüge, wenn ein Eigentümer

den Abriss eines Gebäudes mit veralteten Mietwohnungen durch einen Neubau mit Eigentumswohnungen ausgleiche. Es müssten nicht zwingend Mietwohnungen sein. Die Auflage, dass der Mietpreis für den Ersatzwohnraum die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen dürfe, sei genauso wenig zulässig. Diese Grundsätze würden auch im Landesrecht gelten. Die Gesetzgebungskompetenz für das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum liegt mittlerweile bei den Ländern. Das Bauministerium resümiert in seiner Stellungnahme: „Das Zweckentfremdungsverbot zielt ausschließlich auf den Erhalt von Wohnraum als solchen ab, nicht aber auf den Erhalt zu einer bestimmten Miethöhe.“ Im Juli 2020 hatte der bayerische Verfassungsgerichtshof das Volksbegehren „6 Jahre Mietenstopp“ für unzulässig erklärt. Auch dieses

Urteil zeige, dass mietpreisbegrenzende Vorschriften nicht mit Bundesrecht vereinbar seien, heißt es vom Freistaat.

Münchens Sozialreferentin Dorothee Schiwy (SPD) hofft, „dass unsere Vorgaben im Sinne der Münchner Mieterschaft in der Zweckentfremdungssatzung vor Gericht Bestand haben werden“. Sonst würde ein wichtiges Instrument wegbrechen, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt laut Schiwy in eine klare Richtung: Verdrängung von vermieteten Mehrfamilienhäusern, trotz akzeptabler Bausubstanz, durch Abbruch und Neubau von Eigentumswohnungen. Dies wolle man mit der Zweckentfremdungssatzung unterbinden oder verzögern. Nach Auskunft der Stadt sind aktuell sechs Einzelfallklagen gegen Zweckentfremdungsbescheide vor dem Verwaltungsgericht anhängig.