

# Urteil stärkt den Mieterschutz

## Gericht bestätigt Vorkaufsrecht der Stadt für Grundstücke in Erhaltungssatzungsgebieten

Das Vorkaufsrecht der Stadt für Wohngebäude oder Grundstücke in Erhaltungssatzungsgebieten wird durch ein Gerichtsurteil gestärkt. Dies teilt das Münchner Rathaus mit. Demnach hat das Verwaltungsgericht die Klage eines Investors gegen einen Vorkaufsrechtsbescheid abgewiesen.

Zur Erklärung: In München gibt es insgesamt 28 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen rund 300 000 Menschen in 171 000 Wohnungen leben. Dort steht der Stadt ein Vorkaufsrecht zu, sofern der Käufer eines Gebäudes sich nicht zu Mietpreisbindungen und Belegungsbindungen bei der Mietauswahl verpflichtet. Das Gericht habe festge-



**OB Dieter Reiter (SPD)**

ist zufrieden. SVEN HOPPE/AFP



**Kristina Frank (CSU)**

erwartet mehr Klagen. A. PAUELS

stellt, diese Mittel seien „in hervorragender Weise“ geeignet, um den Schutz alt eingessener Mieter zu gewährleisten. Eine Abwendungserklärung, die diese beiden Punkte nicht abdeckt, müsse folglich von der Stadt auch nicht akzeptiert werden. Zum 1. Januar 2020 hatte der Stadtrat die Zweckentfrem-

dungssatzung nochmals verschärft. Seitdem darf bei Abriss eines Gebäudes die Miete für die Neubauwohnungen den Wert des ortsüblichen Mietspiegels nur um maximal fünf Prozent überschreiten. Das Verwaltungsgericht stellte laut Stadt überdies fest, dass auch einzelne Gebäude, die bereits jetzt

von „Besser-Verdienern“ bewohnt werden, unter den Schutz fallen würden, solange das gesamte Gebiet noch schutzwürdig sei.

OB Dieter Reiter (SPD) sprach in einer Stellungnahme von einem „wegweisenden Erfolg für die rechtliche Standfestigkeit unserer Vorkaufsrechtspraxis“. Die Gentrifizierung in gefährdeten Stadtvierteln könne damit zumindest gebremst werden. Sozialreferentin Dorothee Schiwy (SPD) sagte, Mieten müssten auch für Münchner Normalverdiener bezahlbar bleiben. Dies habe das Verwaltungsgericht „erfreulicherweise“ bestätigt. Auch Kommunalreferentin Kristina Frank (CSU) bewertete die

Aussagen des Gerichts als eine Bestätigung der Vorkaufsrechtspraxis. Das Ziel, die Gentrifizierung zu bremsen und den Schutz der Münchner Mischung in der Bevölkerungsstruktur durchzusetzen, unterstütze sie uneingeschränkt.

Nach Einschätzung Franks bedeutet das Urteil aber kein Ende der politischen und rechtlichen Diskussion: „Die Kläger werden die Rechtslage vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof klären lassen.“ Wie berichtet, wendet sich auch der Haus- und Grundbesitzerverein mit einem Normenkontrollverfahren vor dem VGH gegen die städtische Zweckentfremdungssatzung. **KLAUS VICK**