



vom 26.01.2021

Münchener VGH-Urteil: Rückschlag für den Mieterschutz

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat die Zweckentfremdungssatzung gekippt. Der Haus- und Grundbesitzerverein München spricht von einer "Watschn für Stadt und Staatsregierung". Der Mieterverein ist enttäuscht. Die Stadt prüft weitere Schritte.

Kaum ein Thema sorgt in München für so viele hitzige Diskussionen wie Wohnraummangel und Mietpreise. Um die Mieter in der Stadt zu schützen, hatte die Stadt München vor rund einem Jahr ihre Zweckentfremdungssatzung verschärft: unrechtmäßig, wie der Bayerische Verwaltungsgerichtshof nun geurteilt hat.

Die verschärfte Zweckentfremdungssatzung besagte folgendes: Wer in München ein altes Mehrfamilienhaus abreißen und durch einen Neubau ersetzen wollte, musste zwingend wieder Mietwohnungen bauen. Eigentumswohnungen waren nicht zulässig. Die neuen Wohnungen sollten außerdem zur Mietspiegelmieta, also teils deutlich unter der Marktmiete, vermietet werden. Diese Vorgaben hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof nun als unzulässig und unwirksam erklärt. Der Grund: Die Kompetenzen für schärfere Regelungen lägen nicht bei der Stadt München, sondern nur bei Bund und Ländern.

Haus- und Grundbesitzerverein München begrüßt das Urteil

In seiner Stellungnahme spricht der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. von einer "Watschn für Stadt und Staatsregierung". Der Verein selbst hatte die Normenkontrollklage eingereicht. Das Urteil sei nicht nur juristisch, sondern auch politisch brisant. In der Tat wird die Staatsregierung in der Urteilsbegründung, die dem BR vorliegt, gerüffelt.

Darin heißt es: *"Es kann deshalb nur befremden, dass das Bayerische Staatsministerium (...) das Handeln der Landeshauptstadt (...) zwar ausdrücklich für rechtswidrig erachtet, aber selbst nicht die Kraft findet, das gesetzwidrige Handeln der Landeshauptstadt rechtsaufsichtlich zu beanstanden."* Eine Revision gegen das Urteil hat der VGH nicht zugelassen. Die Stadt hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Oberbürgermeister Dieter Reiter möchte höchstrichterliche Klärung

Gegenüber dem BR äußerte sich Münchens Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) enttäuscht: "Es ärgert mich auch, dass uns durch diese Entscheidung über tausend Mietwohnungen pro Jahr verloren gehen, weil sie jetzt nach Abriss auch in Eigentumswohnungen umgewandelt werden können". Er forderte den Gesetzgeber dazu auf, "den Mieterschutz endlich ernst zu nehmen und auch umzusetzen." Der Süddeutschen Zeitung sagte Reiter, er habe seine Verwaltung gebeten, eine Nichtzulassungsbeschwerde zu prüfen. Dieses Mittel könne zum Einsatz kommen, weil eine Revision vom Gericht nicht zugelassen wurde. Er wolle eine "höchstrichterliche Klärung erzwingen", sagte Reiter der Zeitung.

Mieterverein München sieht bayerische Regierung in der Pflicht

Mieterverein-München-Geschäftsführer Volker Rastätter fordert die bayerische Staatsregierung auf, das Zweckentfremdungsgesetz auf Landesebene so zu schärfen, dass es "den Kommunen hilft, ihre Mieterinnen und Mieter zu schützen. Wir fordern von der bayerischen Staatsregierung mehr als Lippenbekenntnisse –und zwar jetzt!" Für das soziale Gefüge in Städten und Gemeinden sei es wichtig, dass die nötigen gesetzlichen Grundlagen auf Bundes- und Landesebene geschaffen würden.