

Gericht kippt Satzung der Stadt

Wer Mietwohnungen abreißt, soll wieder welche bauen müssen, sagt die Stadt. Das darf sie nicht, urteilt das VGH. Hausbesitzer jubilieren, der Mieterverein schäumt

Von John Schneider

Rudolf Stürzer ist zufrieden. Der Vorsitzende des Vereins Haus und Grund, der die Interessen von Haus- und Grundbesitzern vertritt, freut sich über ein neues Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (VGH). Die neue Zweckentfremdungssatzung der Stadt München ist demnach nicht rechtens. Die Satzung sah unter anderem vor, dass an der Stelle abgerissener Häuser mit Mietwohnungen auch wieder Mietwohnungen gebaut werden müssen.

Die Kompetenzen für solch schärfere Regelungen haben aber laut VGH nur die Länder und der Bund. Die herrschende Marktsituation rechtfertigt nicht eine städtische Satzung, die „hinsichtlich der Schaffung von Ersatzwohnraum nicht nur eine Differenzierung zwischen Mietwohnungen und selbstgenutzten Wohnungen“, sondern auch eine Mietpreisregelung und bestimmte Lokalisierung des Ersatzwohnraums vorsieht.

Dazu brauche es eine „ausdrückliche gesetzliche Ermächtigung durch den Landesgesetzgeber“, heißt es in dem VGH-Urteil.

Das findet auch Rudolf Stürzer: „Das Urteil entspricht der Rechtslage.“ Und sei wichtig, um „dringend notwendige Investitionen“ zu erleichtern. Stürzer kritisiert – wie auch die VGH-Richter – dass das zuständige Ministerium nicht gegen die Satzung vorgegangen sei.

Das Sozialreferat der Stadt bedauert die Entscheidung des Gerichts. Sozialreferentin Dorothee Schiwy teilt mit: „Wir haben mit dieser Satzungsänderung versucht, bestehenden Mietwohnraum bestmöglichst zu schützen.“ Denn es sei leider gängige Praxis, dass im Falle des Abbruchs von Mietwohnraum im Neubau Eigentumswohnungen entstünden, die sich nur noch sehr wenige leisten könnten.

Das Sozialreferat strebt an, weitere Rechtsschritte einzuleiten.

Der Mieterverein München ist naturgemäß von dem Urteil ebenfalls wenig begeistert: „Die bayerische Staatsregierung muss endlich das hinter der Zweckentfremdungsverordnung stehende Zweckentfremdungsgesetz auf Landesebene so schärfen, dass es den Kommunen hilft, ihre Mieterinnen und Mieter zu schützen“, sagt Geschäftsführer Volker Rastätter.



Der Abriss des Uhrmacherhäusls in Giesing hat 2019 viele erzürnt.

Foto: Archiv/Schramek

Rastätter weiter: „Wir fordern von der bayerischen Staatsregierung mehr als Lippenbekenntnisse – und zwar jetzt! Doch im Grunde sind der CSU und den Freien Wählern die Interessen der Mieterinnen und Mieter nicht wichtig. Sie kümmern sich vorrangig um diejenigen, die mit Wohnraum gutes Geld verdienen.“

„Sehr oft haben wir es in München in der Vergangenheit erlebt, dass Mietwohnungen für immer verschwunden sind und Luxus-Eigentumswohnungen dafür gebaut wurden“, kritisiert der Mieterverein. In die Röhre schauen dabei vor allem die betroffenen Mieter. Die einstigen Bewohner der Mietwohnungen hätten sich diese nie im Leben leisten können.

Stürzer findet, dass der Hebel für Mieter aber anderswo angesetzt werden muss. Das Wohngeld müsse kräftig angehoben werden, erklärt er, damit sich Mieter die Stadt wieder leisten können.