

# „Watschn für Stadt und Staatsregierung“

Der Hausbesitzerverein klagt erfolgreich gegen die Zweckentfremdungssatzung

VON KLAUS VICK

Die Stadt hat in ihrem Bestreben, den Anstieg der Mieten zu bremsen, eine Niederlage vor Gericht erlitten. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) hat die seit Januar 2020 geltende verschärfte Satzung über die Zweckentfremdung von Wohnraum für unwirksam erklärt. Geklagt hatte der Verein Haus und Grund. Die Stadt will die Angelegenheit nun höchst-richterlich klären lassen.

Ziel der vom Stadtrat noch unter dem schwarz-roten Rathausbündnis beschlossenen Novelle war es, dass bei Abriss eines Gebäudes die Miete für die Neubauwohnungen den Wert des ortsüblichen Mietpiegels nur um maximal fünf Prozent überschreiten darf. Zudem sollten ältere Häuser mit erschwinglichen Mietwohnungen nicht mehr durch Eigentumswohnungen ersetzt und auch im gleichen

Stadtbezirk errichtet werden. Geht nicht, sagt der VGH. Eine Kommune habe gar nicht die Kompetenz, derartige Vorschriften zu machen. Eingriffe ins Mietrecht oblägen nur Bund und Land. Weder könne dem Bauherrn der Bau von Eigentumswohnungen noch eine Mietpreisbeschränkung auferlegt werden.

Diese juristische Auffassung hatte im Vorfeld des richterlichen Beschlusses auch die bayerische Staatsregierung vertreten. Allerdings erhält auch der Freistaat in dem VGH-Urteil einen Rüffel: „Es kann nur befremden, dass das Bauministerium das Handeln der Landeshauptstadt in einer Stellungnahme für rechtswidrig erachtet, aber selbst nicht die Kraft findet, das gesetzwidrige Handeln rechtsaufsichtlich zu beanstanden“, heißt es.

Rudolf Stürzer, der Vorsitzende von Haus und Grund München, bezeichnet das 20-

seitige Urteil als „eine Watschn für Stadt und Staatsregierung“. Die Entscheidung sei nicht nur juristisch, sondern auch politisch brisant. Auch Stürzer hält kommunale Zweckentfremdungssatzungen für ein legitimes Instrumentarium zum Erhalt von Wohnraum. Zum Beispiel, um gewerbliche Nutzungen oder Ferienwohnungen zu unterbinden. Allerdings dürften keine Eingriffe ins Mietrecht vorgenommen werden. So hätte die von der Stadt beschlossene Satzung nach Auffassung Stürzers absurde Folgen, weil nagelneue Wohnungen dann womöglich günstiger vermietet werden müssten als solche in einem alten Haus in vergleichbarer Lage. Denn nach den aktuellen Bestimmungen der Mietpreisbremse ist ein Preis möglich, der zehn Prozent über dem Mietpiegel liegt. Stürzer hat errechnet, dass neue Wohnungen bis zu 45 Prozent un-

ter Marktwert vermietet werden müssten, war für Hauseigentümer enorme finanzielle Einbußen bedeute.

Die Stadt will unterdessen nicht klein beigeben. Sozialreferentin Dorothee Schiwy (SPD) bedauert die Entscheidung des VGH. Man sei gewillt, alle weiteren möglichen rechtlichen Schritte einzuleiten. „Wir haben mit dieser Satzungsänderung versucht, bestehenden Mietwohnraum bestmöglich zu schützen“, sagt Schiwy. Denn es sei leider gängige Praxis, „dass im Falle des Abbruchs trotz akzeptabler Bausubstanz und guten Erhaltungszustands im Neubau Eigentumswohnungen entstehen, die sich nur noch sehr wenige leisten können“. Bund und Land müssten dringend die gesetzlichen Grundlagen dafür schaffen, um in den Ballungsräumen Mieterschutzsatzungen zu ermöglichen, fordert die Sozialreferentin.