

# München scheitert mit Popularklage

*Die Stadt darf Investoren, die Mietshäuser abreißen, nicht vorschreiben, im Viertel neue Wohnungen bauen zu müssen*

**I**m Kampf für bezahlbaren Wohnraum hat die Stadt München vor dem Bayerischen Verfassungsgerichtshof eine Schlappe erlitten: Das Gericht hat eine Popularklage gegen das Zweckentfremdungsgesetz als unzulässig zurückgewiesen.

Grund für die Klage war der Streit um die Zweckentfremdungssatzung, die die Stadt zum 1. Januar 2020 verschärft hatte. Demnach hätte die Stadt den Abriss von Häusern mit Mietwohnungen (was rechtlich ein Fall von Zweckentfremdung ist) nur noch dann genehmigt, wenn der Investor als Ausgleich neue Mietwohnungen im selben Stadtbezirk schafft und außerdem die Höhe der Miete begrenzt ist. Davor war es möglich, für abgerissene innerstädtische Wohnungen einen Ersatz am Stadtrand zu schaffen – was sehr viel billiger ist.

Gegen diese Regelungen hatte der Eigentümerverband Haus & Grund vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof geklagt und Anfang 2021 recht bekommen. Eine Kommune habe gesetzlich nicht das Recht, solche Regelungen zu erlassen,

hieß es damals im Urteil. Daraufhin erhob die Stadt München Popularklage. Sie berief sich unter anderem auf das in der Bayerischen Verfassung festgelegte Recht der kommunalen Selbstverwaltung, die Sozialbindung des Eigentums und den Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Der Verfassungsgerichtshof sieht das anders: Es seien keine ausreichenden Anhaltspunkte zu erkennen, dass Grundrechte oder grundrechtsgleiche Rechte verletzt sein könnten, heißt es in der Entscheidung.

Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) reagiert enttäuscht: „Ersatzwohnraum ist in einer Großstadt wie München nur dann ein echter Ersatz, wenn er auch zu den gleichen Preisen und im gleichen Stadtviertel wie vorher vermietet wird“, erklärt Reiter.



OB Dieter Reiter (SPD) ist enttäuscht von der Schlappe. M. Balk

Diese Entscheidung gehe leider zu Lasten der Münchner Mieterinnen und Mieter.

So sieht man das freilich auch beim Münchner Mieterverein. „Die Stadt bemüht sich sehr, Mieter zu schützen, aber wenn von der Landesregierung keine Hilfe mit entsprechenden Gesetzen kommt, stößt sie immer wieder an ihre Grenzen“, ärgert sich Mietervereinsvorsitzende Beatrix Zurek. „Der CSU und den Freien Wählern sind die Belange der Mieterinnen und Mieter offensichtlich nicht wichtig.“

Bei der Stadtrats-FDP dagegen fühlt man sich von der Gerichtsentscheidung bestätigt: „Gestern ist am Verfassungsgerichtshof ein Watschenbaum umgefallen – auf Dieter Reiter und seine Stadtverwaltung“, sagt Fraktionschef Jörg Hoffmann und kri-

tisiert das „investorenfeindliche Klima“ in München. „Beim Thema Schaffung von Wohnraum schießt die Landeshauptstadt dauernd über ihr Ziel hinaus und behindert das Funktionieren des Marktes.“ FDP und Bayernpartei fordern „ein Gipfeltreffen von Stadt und Freistaat mit Minister Bernreiter, auf dem der Freistaat seinen Beitrag zur Wohnungspolitik darlegt und beide Seiten ein Konzept zur Beschleunigung der baurechtlichen Verwaltungspraxis erarbeiten.“

Sozialreferentin Dorothee Schiwy (SPD) dagegen fordert den Freistaat auf, das Gesetz zur Zweckentfremdung zu ändern. Und zwar so, dass die Stadt auf einer neuen Basis strengere Regeln zur Schaffung von Ersatzwohnraum erlassen kann, die dann auch gerichtsfest sind. **AZ**



Wer ein Mietshaus abreißt, muss nun doch nicht im selben Stadtviertel neue bezahlbare Mietwohnungen bauen. Sina Schuldt/dpa