

**Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von
Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in
Erhaltungssatzungsgebieten
Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen
Milieuschutzes vom 04.02.2014**

Vollzug der Erhaltungssatzungen

Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Bekanntgabe der Jahresstatistik 2014

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03023

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 18.06.2015
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Am 08.07.2014 beschloss die Vollversammlung, dass im Sommer 2015 dem Stadtrat ein Bericht über die Erfahrungen mit dem neu eingeführten Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten vorzulegen ist (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00431). Darüber hinaus werden alle übrigen Vollzugszahlen des Fachbereichs Bestandssicherung hinsichtlich des Erhaltungssatzungsvollzuges dargestellt.

Am 25.10.1995 beschloss die Vollversammlung, dass dem Stadtrat jährlich eine Übersicht über den Vollzug der Zweckentfremdungsverordnung (seit 2009: Zweckentfremdungssatzung) bekannt zu geben ist. Diese Übersicht soll nach Beschluss der Vollversammlung vom 08.07.2014 genauer auf den Wohnraum eingehen, bei dem die Zweckentfremdung verhindert werden konnte und dieser nach Stadtbezirken unterteilt werden.

**1. Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen
in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten**
Ausgangslage

§ 172 Abs. 1 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ermächtigt die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Satzungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, den Bereichen der

Milieuschutzzsatzungen, einzuführen.

Am 04.02.2014 beschloss der Ministerrat der Bayer. Staatsregierung den Erlass der Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes. Die Wirkungen der Verordnung traten zum 01.03.2014 in Kraft.

Mit der Einführung dieses Genehmigungsvorbehalts für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum im Sinne der Ermächtigung des § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB in Zusammenhang mit Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist noch kein absolutes „Umwandlungsverbot“ verbunden. Vielmehr muss ein besonderes Genehmigungsverfahren durchlaufen werden: das Grundbuchamt darf ohne Genehmigung oder ggf. Negativattest der Landeshauptstadt München die Bildung/Eintragung von Wohnungseigentum in Erhaltungssatzungsgebieten nicht vollziehen.

Die Genehmigungsvorraussetzungen sind in § 172 Absatz 4 BauGB im Einzelnen geregelt.

Das Gesetz sieht folgende Prüfungen vor:

Zunächst ist zu klären, ob die Genehmigung zwingend erteilt werden muss, weil ein Absehen von einer Aufteilung „auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ... wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist“. Unter diesem Aspekt sind die Fälle zu untersuchen, in denen eine Aufteilung eine realistische Möglichkeit wäre, um ausreichend Mittel für die Sanierung des maroden Wohnhauses zu beschaffen. In Abs. 4 Satz 3 Nummern 2 bis 6 werden dann konkrete Fallgruppen aufgezählt, in denen gleichfalls eine Genehmigung zu erteilen ist. Diese sind:

§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BauGB: Das Grundstück gehört zu einem Nachlass und Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zugunsten der Miterbinnen und Miterben oder Vermächtnisnehmerinnen und Vermächtnisnehmern begründet werden.

§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 3 BauGB: Das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an Familienangehörige der Eigentümerin/des Eigentümers veräußert werden.

§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 3 BauGB: Die Genehmigung ist nötig, um Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum zu erfüllen, die vor Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts – durch Vormerkung im Grundbuch gesichert – erworben wurden.

§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 5 BauGB: Das Gebäude wird zu anderen als Wohnzwecken genutzt.

§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB: Die Eigentümerin/der Eigentümer verpflichtet sich,

innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum eine Wohnung nur an die Mietpartei zu veräußern.

Auf die Erteilung der Genehmigung in den genannten Fällen besteht ein Rechtsanspruch. Sofern die Genehmigung nicht zu erteilen ist, darf sie versagt werden, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Der Oberbürgermeister hat im Rahmen der Referentenrunde am 27.01.2014 entschieden, dass das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt für den Vollzug des sogenannten Umwandlungsverbotes zuständig ist. Auf Grund einer im Gesetz enthaltenen Genehmigungsfiktion hat die Fachdienststelle nach Bekanntwerden in der Regel nur **einen** Monat Zeit, um ggf. eine Aufteilung in Wohnungseigentum zu untersagen, das heißt den hierzu erforderlichen Verwaltungsakt zu erlassen, der ggf. auch einer gerichtlichen Überprüfung standhält. Zusätzlich ist in jedem Fall ein persönlicher Erörterungstermin vorgeschrieben.

Da die Verordnung bereits am 01.03.2014 in Kraft trat, musste mit dem bestehenden Personalstand eine Verwaltungsstruktur für diese rechtlich sehr anspruchsvolle und zeitaufwändige Aufgabe aufgebaut werden, die ab dem ersten Geltungstag voll funktionsfähig war. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 19.02.2014 (SV Nr. 08-14 / V 14127) wurden zwar 3,5 Stellen für diese neue Aufgabe genehmigt, die personelle Besetzung von zwei Stellen erfolgte im Juli 2014. Da die neuen Kolleginnen und Kollegen auch noch eingearbeitet werden mussten, standen sie also erst im Oktober 2014 zur Verfügung. Die übrigen Stellen wurden aus dem Personalbestand des Fachbereiches besetzt. Die dadurch wieder notwendigen Nachbesetzungen sind aktuell noch nicht vollständig erfolgt.

Statistik und Erfahrungsbericht für das Jahr 2014

Im Zeitraum 01.03.2014 bis 31.12.2014 wurden folgende Verfahren bearbeitet:

Anträge: 101 Anwesen mit
 1.164 Wohneinheiten

Ablehnungen: 66 Anwesen mit
 782 Wohneinheiten

In allen abgelehnten Fällen wurde Klage eingereicht. Die Klageverfahren sind noch nicht abgeschlossen.

Genehmigungen: 28 Anwesen mit
 260 Wohneinheiten

Die Genehmigungen wurden aus folgenden Gründen erteilt:

- bei 2 Wohneinheiten (2 Anwesen) Ansprüche Dritter nach § 172 Abs. 4 Nr. 4 BauGB,
- bei 214 Wohneinheiten (17 Anwesen) Verpflichtungserklärungen nach § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB und
- bei 44 Wohneinheiten (9 Anwesen) lag kein Wohnraum vor.

Für 16 Anwesen mit 96 Wohneinheiten wurde auf Antrag eine Negativbescheinigung erteilt, das heißt, dass die Aufteilung keiner Genehmigung bedarf, da das Anwesen nicht in einem Erhaltungssatzungsgebiet liegt.

Für 2 Anwesen mit 24 Wohneinheiten wurde der Antrag nach ausführlicher Beratung zurückgenommen.

Erwartungsgemäß gingen kurz nach Inkrafttreten des Genehmigungsvorbehalts zahlreiche Anträge ein, die überwiegend mit Ansprüchen Dritter im Sinne des § 172 Abs. 4 Nr. 4 BauGB begründet wurden. Diese wurden aber fast ausnahmslos abgelehnt.

Nach diesem Anfangshoch gingen die Anträge leicht zurück, es werden aber weiterhin stetig Anträge eingereicht. Die Antragsbegründung verlagert sich überwiegend zu § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB (Verpflichtungserklärung wegen Verkauf an Mieterinnen und Mieter).

Ausblick auf das Jahr 2015

Erst nach Abschluss der noch anhängigen Klageverfahren (Gerichtstermine sind noch nicht terminiert) kann der Erfolg der Einführung der Verordnung dargestellt werden.

Aktuell kann aber festgestellt werden, dass ohne den Genehmigungsvorbehalt eine große Anzahl von Wohnungen bereits jetzt in Eigentumswohnungen umgewandelt worden wäre. Die Gesetzesintension hat also vorerst zu dem gewünschten Effekt geführt.

Im Jahr 2015 gingen bisher (Stand 30.03.2015) Anträge für 11 Anwesen mit 190 Wohneinheiten ein.

2. Vollzug der Erhaltungssatzungen

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzung soll die Modernisierung von Altbauten so gesteuert werden, „dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist“ (so genannter Milieuschutz). Geplante Modernisierungsmaßnahmen werden daher einer zusätzlichen Genehmigung unterzogen, die das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Bestandssicherung erteilt.

Die Zahl der Erhaltungssatzungsgebiete erhöhte sich von 14 Gebieten im Jahr 2013 auf mittlerweile 17 Gebiete. Die 18. Erhaltungssatzung (Laim) ist bereits beschlossen. Die Abteilung überwacht hier rund 118.000 Wohnungen (zum Vergleich: im Jahre 2013 waren es noch rund 94.000 Wohnungen).

Im Jahr 2014 wurden für 1.171 Wohneinheiten Genehmigungen zu Maßnahmen erteilt,

die nicht baugenehmigungspflichtig sind (z.B. Grundrissveränderungen, Fenster- und Elektrikerneuerung, Baderneuerungen), bei drei Wohneinheiten wurden die Baumaßnahmen abgelehnt (Wohnungszusammenlegung und Einbau eines luxuriösen Bades).

Für baugenehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen in 1.782 Wohneinheiten wurde die erhaltungssatzungsrechtliche Zustimmung erteilt (z.B. für den Anbau von Balkonen, den Einbau von Aufzügen und Fassadendämmungen im Rahmen der energetischen Sanierung), bei zwei Wohneinheiten erging eine negative Stellungnahme, da die geplanten Balkone zu groß waren. Oft kann durch ausführliche Beratung der Antragstellerinnen und Antragsteller im Vorfeld eine Lösung gefunden werden, die den Vorschriften der Erhaltungssatzung entspricht. Dies ist aber mit einem hohen Zeitaufwand für Beratung verbunden. Im Jahr 2014 wurden rund 1.800 Beratungsgespräche geführt.

3. Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Im Jahr 2014 konnten insgesamt 158 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 10.114 m² Wohnfläche vor einer Zweckentfremdung geschützt werden bzw. dem Wohnungsmarkt erfolgreich wieder zugeführt werden. Dabei wurden 41 gewerblich genutzte Wohneinheiten und 87 leerstehende Wohneinheiten wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt. Dazu konnte die Nutzung von 30 Wohneinheiten als Ferienwohnung beendet werden. Auf Stadtbezirke verteilt ergibt sich folgende Übersicht

Dem Wohnungsmarkt wieder zugeführte Wohneinheiten:

Stadtbezirk	Gewerbe	Leerstand	Ferienwohnung
1	3	11	
2	1	2	4
3	2	6	
4	3	1	
5	2	16	6
6	1	3	
7	1		
8	1	15	
9		4	2
10	1	3	
11	1	3	
12	8		7
13		2	2

Stadtbezirk	Gewerbe	Leerstand	Ferienwohnung
14			1
15	6		
16		3	2
17	2	6	1
18	4	3	4
19		3	
20	1	1	
21	2	5	
22			
23	2		1
24			
25			
Summe	** Expression is faulty **	** Expression is faulty **	** Expression is faulty **

Die jeweiligen Bezirksausschüsse wurden, wie in der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München festgelegt, in den einzelnen Verfahren beteiligt.

Im Zuge der Ermittlungen wurden dabei 14.673 Wohneinheiten durch die Außendienstmitarbeiterinnen und Außendienstmitarbeiter überprüft.

Darüber hinaus wurden im Jahr 2014 noch folgende Zweckentfremdungsgenehmigungen erteilt:

Abbruchgenehmigungen:	467 Bescheide	1.025 Wohneinheiten
Nutzungsänderungen:	27 Bescheide	33 Wohneinheiten

Diese Genehmigungen wurden überwiegend gegen die Erstellung von Ersatzwohnraum erteilt. Lediglich für 3 Wohneinheiten wurde eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von insgesamt 139.993 Euro geleistet, bei 14 Wohneinheiten wurde die gewerbliche Nutzung vorübergehend gegen Zahlung einer laufenden Ausgleichszahlung in Höhe von insgesamt 98.175 Euro genehmigt. Zum Vergleich: im Jahr 2012 wurden für 55 Wohneinheiten Ausgleichszahlungen in Höhe von 1.012.087 Euro geleistet, im Jahr 2013 für 29 Wohneinheiten in Höhe von 469.648 Euro. Die Erhöhung der Ausgleichszahlung zum 01.01.2014 zeigte also die erwünschte Wirkung, die Verfügungsberechtigten sind nicht mehr bereit den erhöhten Betrag zu leisten und erstellen stattdessen Ersatzwohnraum oder verzichten auf die gewerbliche Nutzung. Für die drei

Wohneinheiten im Jahr 2014 musste noch die alte Berechnung angewandt werden, da die Vereinbarungen bereits Ende 2013 geschlossen wurden und sich lediglich die Erteilung des Bescheides verzögerte. Die Verfügungsberechtigten konnten sich hier auf Vertrauensschutz berufen. Die Ausgleichszahlungen werden zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraumes im Kommunalen Wohnungsbauprogramm (KommPro) verwendet.

Für 56 Wohneinheiten mussten sogenannte Negativatteste erteilt werden, das heißt, für diese Einheiten sind die zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen der vorgenannten Satzung nicht anwendbar. Dabei handelte es sich überwiegend um Hausmeisterwohnungen in ansonsten gewerblich genutzten Anwesen oder Wohneinheiten, die bereits seit vor 1972 (Einführung des Zweckentfremdungsverbotes) gewerblich genutzt wurden.

Die neu eingerichtete Sondergruppe Ferienwohnungen konnte erst Mitte März 2015 mit vorerst zwei Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Arbeit aufnehmen. Auch diese Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fehlen nun im klassischen Personalbestand des Fachbereiches, da die vom Stadtrat am 08.07.2014 bewilligten Stellen erst im April 2015 und dies nur teilweise besetzt wurden. Aktuell arbeitet der Fachbereich vier neue Kolleginnen und Kollegen ein.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Die Referentin

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

III. Abdruck von I. mit II.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

IV. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An das Sozialreferat, S-III-M**
An die Frauengleichstellungsstelle
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 - 25
z.K.

Am

I.A.