

**Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung
von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
in Erhaltungssatzungsgebieten**

Übereinstimmung mit
Originalbeschluss geprüft

Am **19. FEB. 2014**
D-HA II / V - 3
Stenographischer Dienst

**Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen
Milieuschutzes vom 04.02.2014**

Produkt 60 4.2.2 Wohnungsbestandssicherung

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14127

1 Anlage

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.02.2014

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Erlass der Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes vom 04.02.2014 („Umwandlungsverbot in Erhaltungssatzungsgebieten“), die zum 01.03.2014 in Kraft tritt
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Rechtliche Ausgangslage• Umsetzung des Umwandlungsverbotes ab 01.03.2014• Einrichtung einer Verwaltungseinheit zum 01.03.2014• Eilbedürftigkeit
Gesamtkosten	<ul style="list-style-type: none">• 237.525 € ab 2015, 2014 anteilig
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Zustimmung zu den vorgeschlagenen organisatorischen und personellen Umsetzungsmaßnahmen
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">• Umwandlungsverbot• Erhaltungssatzungen

**Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung
von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
in Erhaltungssatzungsgebieten**

**Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen
Milieuschutzes vom 04.02.2014**

Produkt 60 4.2.2 Wohnungsbestandssicherung

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14127

1 Anlage

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.02.2014
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

§ 172 Abs. 1 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) – eingeführt durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG 1998) – 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 Milieuschutzsatzungen, einzuführen.

Seit Ende der achtziger Jahre forderten deshalb der Münchner Mieterverein, die Münchner Mieterinitiativen und der damalige Oberbürgermeister Georg Kronawitter ein Umwandlungsverbot. Kronawitters Nachfolger Oberbürgermeister Christian Ude begründete diese Forderung bereits 1990 in zwei Sachbüchern („Wege aus der Wohnungsnot“ und „Münchner Perspektiven“).

Seit 1998 versuchen alle beteiligten städtischen Referate (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Kommunalreferat und Sozialreferat) als auch der Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, der Mieterverein, der Stadtrat und der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt durch zahlreiche Initiativen die Bayerische Staatsregierung zu überzeugen, von der in § 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch zu machen und eine entsprechende Rechtsverordnung zur Genehmigungspflicht für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungssatzungsgebieten zu erlassen.

Mit der Verordnungsermächtigung hat der Bundesgesetzgeber klar zu erkennen gegeben, dass er in der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eine Gefahr für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den Erhaltungssatzungsgebieten gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sieht. Die städtebauliche Prämisse der Neuregelung ist also, dass schon die eigentumsrechtliche Änderung – noch ehe es zu baulichen Aufwertungsmaßnahmen kommt – geeignet ist, die ansässige Wohnbevölkerung in Milieuschutzgebieten zu verdrängen. Dies entspricht den Erfahrungen, die insbesondere in München seit Mitte der 70-er Jahre gesammelt worden sind. Bundesrechtlich vorgeklärt und entschieden ist die grundsätzliche Eignung des Genehmigungsvorbehalts als Mittel zum Schutz des Erhaltungsziels. Insoweit bedarf es keiner speziellen Rechtfertigung der Verordnung.

Die Bayer. Staatsregierung hatte sich bis 2012 immer gegen den Erlass der geforderten Rechtsverordnung ausgesprochen.

Seit 2013 wird die Thematik jedoch innerhalb der Bayer. Staatsregierung immer wieder diskutiert. Schließlich setzte sich auch der Bayer. Ministerpräsident für den Erlass der Verordnung ein – dies scheiterte allerdings an der Ablehnung durch den damaligen Koalitionspartner.

Am 04.02.2014 beschloss nun der Ministerrat der Bayer. Staatsregierung den Erlass der oben genannten Verordnung. Die Bekanntmachung wird in dem Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl), das Mitte Februar erscheinen wird, erfolgen. Bei rechtzeitigem Erscheinen wird eine Kopie des GVBl nachgereicht. Im Moment des Beschlussentwurfes liegt der Verwaltung nur der Entwurf der Umwandlungsverordnung vor, der als Anlage beigelegt wird.

Die Wirkungen der Verordnung treten zum 01.03.2014 in Kraft.

Mit der Einführung eines 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 per se noch kein absolutes „Umwandlungsverbot“ verbunden. Vielmehr muss ein besonderes Genehmigungsverfahren bei der Gemeinde durchlaufen werden. Die Neuregelung wirkt dann in der Weise, dass das Grundbuchamt ohne Genehmigung oder ggf. Negativattest der Gemeinde die Bildung/Eintragung von Wohnungseigentum nicht vollziehen darf. Die Gründe für die Ablehnung einer Umwandlungsgenehmigung bzw. die Genehmigungsvoraussetzungen sind in § 172 Abs. 4 BauGB im Einzelnen geregelt.

Das Gesetz gibt hierzu folgende Prüfungsreihenfolge 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 diskutieren,

in denen eine Aufteilung eine realistische Möglichkeit wäre, um ausreichend Mittel für die Sanierung eines maroden Wohnhauses zu beschaffen. Sodann – nach dieser abstrakten Regelung – zählt der § 172 BauGB in Abs. 4 Satz 3 Nrn. 2 bis 6 konkrete Fallgruppen auf, 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 von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden.

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

§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 4 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: Der Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern.

Auf die Erteilung der Genehmigung in den vorgenannten 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.

2. Zusammenhang von Umwandlung und Verdrängung

Die Begründung von Wohnungseigentum steht in aller Regel im Widerspruch zu den Zielen einer Milieuschutzzsatzung, weil die Umwandlung schon nach der Lebenserfahrung generell geeignet ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus den mit der Satzung verfolgten besonderen städtebaulichen Gründen zu gefährden.

Dabei braucht man auch kein Augenmerk auf die Auswirkungen für die konkreten Mieter und Mieterinnen zu legen, es kommt auf die typischen Wirkungen von Umwandlungen auf das gesamte Milieuschutzgebiet an (Vorbildwirkung).

Angesichts im Vergleich zu einem nicht umgewandelten Haus höherer Kaufpreise für die einzelnen Wohnungen gerade in den beliebten innenstadtnahen Quartieren werden die

Erwerberinnen und Erwerber die erworbenen Wohnungen selbst beziehen wollen, oder, wenn es sich um Kapitalanleger handelt, die Mieten maximal erhöhen, um die Rendite zu verbessern.

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen aus diesen Gründen in der Regel zu einer veränderten Bewohnerstruktur in den betroffenen Gebäuden.

3. Chancen und Möglichkeiten

Durch die 17 derzeit gültigen Erhaltungssatzungen werden in München rund 193.000 Bürgerinnen und Bürger in 111.000 Wohnungen geschützt.

In den Jahren 2008 – 2012 wurden in München für 7.000 Wohnungen (das entspricht rund 300 Anträgen) Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Dabei handelt es sich (zum Zeitpunkt der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung) um bereits bestehende Gebäude mit wenigstens fünf abgeschlossenen Wohnungen. Von diesen Wohnungen liegen schätzungsweise 15 – 20 % in Erhaltungssatzungsgebieten.

Aus diesem Grund kann (auch unter Beachtung der oben ausgeführten gesetzlichen Genehmigungstatbestände) von einer deutlichen Schutzwirkung der Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes für die Bewohnerinnen und Bewohner der Erhaltungssatzungsgebiete ausgegangen werden.

Die Landeshauptstadt München begrüßt daher den jetzt erfolgten Erlass der Verordnung sehr, da nun mit einem weiteren Instrument der Wohnraumbestandspolitik Gentrifizierungseffekte im Sinne der Bewohnerschaft positiv beeinflusst werden können.

4. Umsetzung der Verordnung

Der Oberbürgermeister hat im Rahmen der Referentenrunde am 27.01.2014 entschieden, dass das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt die Zuständigkeit für den Vollzug des sogenannten Umwandlungsverbotes erhält.

Aufgrund der äußerst engen gesetzlichen Fristen (es gilt für § 173 Abs. 1 BauGB grundsätzlich die Genehmigungsfiktion aus § 22 Abs. 5 Satz 2) 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. Anderenfalls gilt die Genehmigung als erteilt.

Eine zu erwartende Fallzahl ist schwer prognostizierbar, zumal (außer den unter Ziffer 3. angeführten Zahlen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung) keine Erfahrungswerte vorliegen, auf die zurückgegriffen werden könnte.

Der unter Punkt 3 genannte Anteil von 15 – 20 % Abgeschlossenheitsbescheinigungen in Erhaltungssatzungsgebieten bezieht sich auf einen Zeitraum, in dem es 14 Erhaltungssatzungsgebiete mit rund 165.000 Einwohnerinnen und Einwohnern in rund 95.000 Wohnungen gab. Die Zahl der Gebiete hat sich nunmehr auf 17 erhöht (siehe oben unter 3.) Hinzu kommt, dass derzeit weitere Gebiete im Hinblick auf ihre Eignung als Erhaltungssatzungsgebiete überprüft werden.

Die Verordnung wird zum 01.03.2014 in Kraft treten. Auf Grund der Genehmigungsfiktion (siehe oben) muss bis dahin eine Verwaltungsstruktur aufgebaut werden, die ab dem ersten Tag funktioniert.

Seit 28.01.2014 arbeitet eine Projektgruppe, die sich aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Abteilung Wohnraumerhalt und der Stabsstelle Recht des Amtes für Wohnen und Migration zusammensetzt, an der Umsetzung. Diese Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fehlen auf Grund der Priorisierung der Projektarbeit nun im Vollzug der Zweckentfremdungssatzung und der Erhaltungssatzungen, was dazu führt, dass in diesen Bereichen Arbeit liegen bleibt.

Die bereits seit langem angespannte personelle Situation der Abteilung Wohnraumerhalt wurde dem Stadtrat bereits mehrfach dargestellt.

Ein erfolgreicher Vollzug der Verordnung ab deren In-Kraft-Treten zum 01.03.2014 setzt also eine **rechtzeitige und ausreichende** personelle Ausstattung der zuständigen Fachdienststelle voraus (vorerst drei Sachbearbeitungen der QE 3 zuzüglich Führungsanteil, 3 x E9 + 0,5 x E10).

Um die ab sofort notwendige Arbeitsfähigkeit der Abteilung zu gewährleisten, sind sofort die erforderlichen personellen Ressourcen im Wege der Abordnung bereitzustellen.

5. Detailbetrachtung Finanzierung Produkt 60 4.2.2 Wohnungsbestandssicherung

Ein-/Auszahlungen

	Dauerhaft ab 2015	Einmalig 03/2014 - 12/2014
Personalauszahlungen* Beamte** Angestellte	+ 220.410 €	+ 183.675 €
Sachauszahlungen (z.B. Auszahlungen für DV-Arbeitsplatz an IT@M, Ersteinrichtung)	(Arbeitsplatzkosten) + 2.800 € (IT-Kosten lfd.) + 14.315 €	(Arbeitsplatzkosten) + 2.333 € (IT-Kosten lfd.) + 11.929 € (Erstausrüstung) + 8.295 €
Transferauszahlungen		
Summe Auszahlungen	+ 237.525 €	+ 206.232 €
Einzahlungen	0	0
Saldo Aus- und Einzahlungen	+ 237.525 €	+ 206.232 €
Nachrichtlich: Vollzeitäquivalente	3,5	3,5
Nachrichtlich: Investitionen		

* Jahresmittelbetrag

** Bei Besetzung der Stelle mit einem Beamten/einer Beamtin entstehen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von 50 Prozent des Jahresmittelbetrages (nicht zahlungswirksam).

Summarische Darstellung ab 2015:

Personalkosten (Summe in €)	Sachkosten (Summe in €)	Zuschuss (Summe in €)	Summe (in €)
220.410 €	17.115 € (lfd.)		237.525 €
neue Stellen städtisch (Anzahl VZÄ)		neue Stellen Träger (Anzahl VZÄ)	
3,5			

6. Eilbedürftigkeit

Der Beschluss ist eilbedürftig, weil durch den Beschluss des Ministerrats am 04.02.2014 über die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts eine Aufgabenerfüllung ab dem 01.03.2014 gesetzlich vorgegeben ist.

7. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

8. Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei, dem Direktorium D-C/S, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat abgestimmt. Das Kommunalreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nahmen wie folgt Stellung:

Kommunalreferat:

„Das Kommunalreferat wird – neben der Genehmigungspraxis nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB – nach wie vor das gesetzliche Vorkaufsrecht prüfen und ggf. gemäß dem Grundsatzbuchbeschluss (aktuelle Fortschreibung vorgesehen am 19.02.2014) ausüben. Dieses Instrument, das einen Grundstückskauf voraussetzt, knüpft an einen anderen Lebenssachverhalt an als die Umwandlungsgenehmigung. Werden Vorkaufsrechte ausgeübt bzw. sogenannte Abwendungserklärungen erreicht, verbessert dies entscheidend den Schutz vor Umwandlungen.“

Referat für Stadtplanung und Bauordnung:

„Mit der Einführung des Genehmigungsvorbehaltes bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen entsteht für die Gemeinde gemäß § 172 Abs. 1 Satz 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine Mitteilungspflicht gegenüber dem Grundbuchamt über die Erhaltungssatzungen. Dem Grundbuchamt sind dabei die jeweilige (Erhaltungs-)Satzung, das Datum des Inkrafttretens sowie die genaue Bezeichnung der betroffenen Grundstücke (in der Regel Grundbuch, Nummer des Grundstücksblattes, Flur = Gemarkung und Flurstück = Flurnummer) mitzuteilen.“

Diese Mitteilungspflicht wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wahrgenommen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat dem Grundbuchamt bereits die entsprechenden Angaben für die bestehenden Erhaltungssatzungsgebiete übermittelt. Für den Fall des Erlasses weiterer Erhaltungssatzungen bzw. des Auslaufens oder der Umgriffsänderung bestehender Erhaltungssatzungen werden die notwendigen Mitteilungen unverzüglich gegenüber dem Grundbuchamt erfolgen.“

Das Personal- und Organisationsreferat nahm mit Schreiben vom 10.02.2014 wie folgt Stellung:

Das Personal- und Organisationsreferat stimmt vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung der künftig in diesem Zusammenhang geltend gemachten Stellenkapazitäten der Beschlussvorlage zu. Die Stellenbedarfe (insgesamt 3,5 VZÄ) können aufgrund der neuen Aufgaben grundsätzlich nachvollzogen werden. Der Umfang der geforderten Personalkapazitäten kann jedoch aufgrund fehlender Daten nicht beurteilt werden.

Es wird vorgeschlagen, die Stellen auf 2 Jahre nach Stellenbesetzung zu befristen und die Stellenbedarfe zu evaluieren.

Zu dieser Stellungnahmen teilt das Sozialreferat ergänzend mit:

An dem Antrag auf unbefristete Stelleneinrichtung wird weiterhin festgehalten. Erfahrungsgemäß können Besetzungen auf befristete Zeit kaum realisiert werden, da es kaum Interessentinnen und Interessenten für befristete Stellen gibt. Ausgehend von einer Einarbeitungszeit von bis zu 6 Monaten ist die Belastung auch für das bereits vorhandene Personal bei befristeter Stellenbesetzung erheblich.

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage war aufgrund der Eilbedürftigkeit nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, die Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes bereits zum 01.03.2014 in Kraft tritt.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Demirel, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, dem Personal- und Organisationsreferat, dem Direktorium D-C/S, der Frauengleichstellungsstelle, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Vollzug des Genehmigungsvorbehalts bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen (§ 1 Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes) wird dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration übertragen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgenannten Neuerungen in organisatorischer und personeller Hinsicht umgehend umzusetzen.
3. Dem dargestellten Personalbedarf für die Abteilung Wohnraumerhalt, Fachbereich Bestandssicherung wird zugestimmt. Das Produktkostenbudget im Produkt 60 4.2.2 erhöht sich dadurch um jährliche Personalkosten in Höhe von bis zu 220.410 €.
4. Das Personal- und Organisationsreferat wird gebeten, im Benehmen mit dem Sozialreferat die erforderlichen 3,5 Stellen zur Umsetzung des Genehmigungsvorbehalts dauerhaft einzurichten und die Stellenbesetzung umgehend in die Wege zu leiten.

Das Sozialreferat wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel entsprechend der tatsächlichen Besetzung der Stellen für das Haushaltsjahr 2014 einmalig auf dem Büroweg bzw. in Höhe von bis zu max. 220.410 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2015 bei den Ansätzen der Personalauszahlungen beim Kostenstellenbereich des Sozialreferates SO20340, Amt für Wohnen und Migration, Kostenstelle 20340010, Unterabschnitt 4030, Produkt 60.4.2.2 Wohnungsbestandssicherung zusätzlich dauerhaft anzumelden.

5. Das Sozialreferat wird beauftragt, die erforderlichen dauerhaften und einmaligen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die Arbeitsplatzkosten für die Jahre 2014 anteilig – Ausnahme: Ersteinrichtungskosten – (22.557,- €) und 2015 ff. (17.115,- €) auf dem Büroweg bereitstellen zu lassen bzw. im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens budgeterhöhend zusätzlich anzumelden (Ifd. Arbeitsplatzkosten in 2014 2.333,- € und 2015 ff. 2.800,- €; Finanzposition 4030.650.0000.8, investive Arbeitsplatzkosten in 2014 8.295,- €; Finanzposition 4030.935.9330.5, IT-Mittel in 2014 11.929,- € und 2015 ff. 14.315,- €; Finanzposition 4000.602.7000.8).

Die zahlungswirksame Erhöhung dient dem Rechnungsausgleich für bezogene IT-Leistungen an IT@M.

6. Dieser Beschluss unterliegt nicht dem Finanzierungsmoratorium, da die Aufgabenerfüllung durch den Verordnungserlass ab dem 01.03.2014 sichergestellt werden muss.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. **Beschluss** gegen die Stimmen
nach Antrag. der FDP.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

gez. Ude

Ober/Bürgermeister/in

Die Referentin

gez. Meier

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an die Stadtkämmerei, HA II/11
an die Stadtkämmerei, HA II/12
an das Revisionsamt
z.K.

V. 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 Direktorium, D-C/S
An das Personal- und Organisationsreferat
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Kommunalreferat
An das Sozialreferat, S-Z-P/LG
An das Sozialreferat, S-Z-F
z.K.

Am 27. 02. 14

I.A. 

abu sop

Verordnung der Staatsregierung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes

A) Problem

In nahezu allen Ballungsräumen des Freistaates Bayern steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Vor allem in Innenstadtlagen wird bezahlbarer Wohnraum knapp. Das liegt auch daran, dass die Mietpreise in Folge von Sanierungen, Modernisierungen und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen häufig erhöht werden. Nicht nur einkommensschwächeren Bürgern, sondern auch solchen mit mittlerem Einkommen, älteren Personen oder Familien fällt es immer schwerer, nach einer Mietpreiserhöhung ihre bisherige Mietwohnung zu halten oder eine neue Wohnung im selben Viertel anzumieten. Sie sehen sich so gezwungen, ihr angestammtes Quartier zu verlassen und in ein anderes Stadtviertel oder ins preiswertere Umland auszuweichen.

Solche mietpreisbedingten Verdrängungen der ansässigen und schützenswerten Bevölkerung durch einkommensstärkere Haushalte haben auch negative städtebauliche Folgewirkungen. Die im Erhaltungssatzungsgebiet vorhandene Infrastruktur, die auf die dort lebende Bevölkerung zugeschnitten war, ist nicht mehr ausgelastet oder entbehrlich. Für die verdrängten Bevölkerungsgruppen muss in anderen Bereichen des Stadtgebiets bzw. in Umlandgemeinden preisgünstiger Wohnraum einschließlich der für sie erforderlichen Infrastruktur neu geschaffen werden.

Die Bayerische Staatsregierung hat bereits von der Verordnungsermächtigung des § 577a Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) Gebrauch gemacht und in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, die Kündigungssperrfrist wegen Eigenbedarfs nach Umwandlung eines Mietshauses in Eigentumswohnungen auf zehn Jahre verlängert. Gleichwohl stieg das Mietpreinsniveau in den Ballungsräumen weiterhin stark an. Ebenfalls gestiegen ist – aufgrund der wachsenden Bedeutung von Immobilien als Kapitalanlage – das Kaufpreinsniveau für Eigentumswohnungen.

B) Lösung

Vor dem Hintergrund der aktuellen Anspannungen am Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen und zur Erhaltung einer städtebaulich wünschenswerten Zusammensetzung der ansässigen Wohnbevölkerung macht die Staatsregierung nun auch von der Verord-

nungsermächtigung in § 172 Abs. 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch und stellt die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten von Milieuschutzzsatzen unter einen Genehmigungsvorbehalt. Hierzu wird die Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts (DVWoR) durch Einbeziehung dieser städtebaulichen Verordnungsregelung geändert.

Die Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen gilt nur für Gebäude in Gebieten, für die eine Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen worden ist. Ziel dieser Satzung ist es, die Bevölkerungsstruktur zu erhalten. Die Gemeinde prüft dazu in eigener Zuständigkeit, ob es sich um Gebiete mit aufwertungsverdächtigem Wohnungsbestand handelt, in denen bauliche Maßnahmen oder Modernisierungen zu einer Verdrängungsgefahr für die angestammte Wohnbevölkerung führen. Die Verdrängung muss besondere städtebauliche Folgen für die Gemeinde haben.

Wenn im Gebiet einer Milieuschutzzatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden sollen, besteht nach Inkrafttreten der Änderungsverordnung eine zusätzliche Genehmigungspflicht. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn eine mietpreisbedingte Verdrängungsgefahr besteht und die Zusammensetzung der ansässigen Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. In § 172 Abs. 4 BauGB sind die Fälle genannt, in denen ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung gegeben ist. Die Geltungsdauer des Genehmigungsvorbehalts entspricht der nach dem Gesetz zulässigen Höchstdauer von fünf Jahren.

C) Alternativen

Keine

D) Kosten

I. Kosten für den Staat

Keine

II. Kosten für Kommunen

Durch den Erlass dieser Verordnung und der daraus entstehenden Genehmigungspflicht erwächst den Gemeinden, die bereits Milieuschutzzsatzen erlassen haben oder noch

erlassen werden, eine neue Aufgabe. Hierdurch entstehende Kosten wären grundsätzlich nach dem Konnexitätsprinzip (Art. 83 Abs. 3 BV) durch den Staat auszugleichen. Der für die Gemeinden entstehende Verwaltungsaufwand und damit verbundene Mehrkosten können aber durch kostendeckende Gebühreneinnahmen ausgeglichen werden.

Das Genehmigungsverfahren obliegt den Gemeinden als Aufgabe im eigenen Wirkungskreis; daher ist keine gesonderte Ermächtigung zur Erhebung von Gebühren erforderlich. Entsprechende gebührenrechtliche Regelungen kann die Gemeinde vielmehr in eigener Zuständigkeit auf der Grundlage der Art. 20 KG, Art. 23 GO treffen.

Nachdem es den Gemeinden möglich und zumutbar ist, ihre Kosten entsprechend zu refinanzieren, bestehen keine Konnexitätsansprüche.

III. Kosten für Bürger und Unternehmen

Durch die Verordnung selbst werden für Bürger und Unternehmen keine unmittelbaren Kosten verursacht. Es entstehen allerdings Informationspflichten und es fallen für die Bescheide Gebühren an. Der Gebührenrahmen für eine Genehmigung der Gemeinde richtet sich nach dem Verwaltungsaufwand im konkreten Einzelfall. Ausgehend von den Fallzahlen der letzten Jahre ist mit etwa 50 Fällen pro Jahr zu rechnen, die nach der Abschätzung entsprechend der Methodik des Standardkosten-Modells insgesamt Kosten von ca. 4.000 Euro, also pro Umwandlung Kosten von durchschnittlich rund 80 Euro verursachen würden.

2330-4-I

Verordnung

zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes

Vom 2014

Auf Grund des § 172 Abs. 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl I S. 1548), erlässt die Bayerische Staatsregierung folgende Verordnung:

§ 1

Die Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts (DVWoR) vom 8. Mai 2007 (GVBl S. 326, BayRS 2330-4-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 6. August 2013 (GVBl S. 568), wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift der Verordnung erhält folgende Fassung:

„Verordnung zur Durchführung des
Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts
(DVWoR)“.

2. In § 1 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 3 werden jeweils nach dem Wort „Innern“ die Worte „ , für Bau und Verkehr“ eingefügt.
3. In § 3 Abs. 9 Sätze 1 und 2 werden jeweils nach dem Wort „Finanzen“ die Worte „ , für Landesentwicklung und Heimat“ eingefügt.
4. Es wird folgender § 5 eingefügt:

„§ 5

Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Für Grundstücke in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs darf Wohnungseigentum oder Teileigentum gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung durch die Gemeinde begründet werden.“

5. § 6 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„Inkrafttreten, Außerkrafttreten“.

b) Satz 2 erhält folgende Fassung:

„² § 5 tritt mit Ablauf des 28. Februar 2019 außer Kraft.“

§ 2

Diese Verordnung tritt am 1. März 2014 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

Rechtsgrundlage für den Erlass der Änderungsverordnung ist § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB. Mit der neuen Regelung in § 5 DVWoR bestimmt die Bayerische Staatsregierung, dass für Grundstücke in Gebieten mit einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Umwandlung von Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, in Wohnungseigentum oder Teileigentum nur mit Genehmigung erfolgen darf. Ziel ist es zu vermeiden, dass sich durch die Umwandlung in Eigentumswohnungen oder in zu gewerblichen Zwecken dienenden Räumen in Gebieten mit Erhaltungssatzungen die Struktur der ansässigen Wohnbevölkerung in einer städtebaulich unerwünschten Weise verändert.

B. Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 1:

Die Regelungen in Ziffer 1 bis 3 der Änderungsverordnung sind lediglich redaktioneller Natur (allgemeinere Fassung der Überschrift der Verordnung, Aufnahme der neuen Bezeichnungen des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr sowie des Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat).

Mit Ziffer 4 der Änderungsverordnung wird ein neuer § 5 in die Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts eingefügt. § 5 DVWoR bestimmt, dass die Begründung von Sondereigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes an bestehenden Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, der Genehmigungspflicht unterliegt. Erfasst werden alle Fälle, in denen das Gebäude entweder zu Eigentumswohnungen oder zu gewerblichen Zwecken dienenden Räumen umgewandelt werden soll. Nicht genehmigungspflichtig ist dagegen die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum bei neu errichteten Gebäuden bzw. Wohnungen.

Die Genehmigungspflicht besteht nur bei Grundstücken, die im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB liegen.

Eine Genehmigungs-, Erlaubnis- oder Zustimmungspflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt. Mit der Genehmigungspflicht wird eine Grundbuchsperre ausgelöst (§ 172 Abs. 1 Satz 6 i.V.m § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4, Abs. 6 und 8 BauGB).

In § 172 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauGB sind verschiedene konkrete Fälle genannt, in denen ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung der Begründung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum besteht.

In § 1 Ziffer 5 der Änderungsverordnung wird das Inkrafttreten und Außerkrafttreten geregelt. Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB darf die Geltungsdauer der Regelung des Genehmigungsvorbehalts maximal fünf Jahre betragen. Nach § 6 Satz 2 DVWoR tritt § 5 deshalb nach fünf Jahren außer Kraft.

Zu § 2

§ 2 regelt das Inkrafttreten der Änderungsverordnung.