



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Ost
Vorsitzender des BA 5
Herr Jörg Spengler
Friedenstraße 40
81660 München

Datum 05.10.2021

Spekulativer Verfall? Abbruch von Wohnraum im Erhaltungssatzungsgebiet

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 02426 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 20.05.2021

Sehr geehrter Herr Spengler,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung,
weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Für die gewährte Fristverlängerung bedanken wir uns.

Zu den Fragen wird Folgendes mitgeteilt:

Grundsätzlich ist der Abbruch eines Wohngebäudes im Erhaltungssatzungsgebiet nicht
untersagt. Die Anforderungen an den Ersatzwohnraum sind jedoch erheblich:

- der Ersatzwohnraum muss im gleichen Erhaltungssatzungsgebiet liegen und
- der Ersatzwohnraum darf nur im zeitgemäßen Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen
Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderung erstellt
werden. Zusätzlicher Wohnraum darf in der Bauausführung ohne Einschränkungen errichtet
werden.

Frage 1:

Ist es möglich, Wohnobjekte gezielt verfallen zu lassen, um mittels Negativattest eine
Abbruchgenehmigung zu erhalten und sie so durch einen Neubau zu ersetzen?

Antwort:

Gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 5 der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) liegt kein Wohnraum vor, wenn ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand wiederhergestellt werden kann. Dies ist stets der Fall, wenn wie hier die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen.

Voraussetzung für die Erteilung des Negativattestes ist die Feststellung der Voraussetzungen durch eine baufachliche Begutachtung. Dabei wird grundsätzlich auch ein eventuell vorliegender Instandhaltungsrückstau berücksichtigt und in Abzug gebracht.

Einem Negativattest aufgrund eines Verfalls der Bausubstanz geht meist ein Leerstand voraus. Gerade in den Innenstadtbezirken sind solche Leerstände äußerst selten und haben bereits ein frühzeitiges Einschreiten des Sozialreferats, Amt für Wohnen und Migration zur Folge. Die „Chance“ eines Verfallenlassens mit der Aussicht auf ein Negativattest sind daher sehr gering. Bei den erteilten Negativattesten handelt es sich überwiegend um Anwesen mit massiven statischen Mängeln.

Frage 2:

Ist es auf diesem Weg möglich, die vorhandenen aus dem Erhaltungssatzungsgebiet resultierenden Auflagen und Mieter*innen-Schutzmechanismen zu umgehen?

Antwort:

Da Negativatteste auch im Erhaltungssatzungsgebiet nur unter bestimmten, sehr restriktiven Bedingungen erteilt werden (vgl. Antwort zu Frage 1) profitieren Mieter*innen im Erhaltungssatzungsgebiet von den erhaltungssatzungsrechtlichen Vorschriften. Bei Anwesen, bei denen nicht die Voraussetzungen für die Erteilung eines Negativattestes vorliegen, sind bei allen baulichen Maßnahmen besondere Genehmigungsverfahren anzuwenden.

Mietrechtlich gilt Folgendes:

Will ein*eine* Vermieter*in in einem Erhaltungssatzungsgebiet eine Kündigung wegen mangelnder wirtschaftlicher Verwertbarkeit aussprechen (§ 573 Absatz 2 Nr. 3 BGB) und das Gebäude abreißen, muss zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung bereits eine Zweckentfremdungsgenehmigung bzw. ein Negativattest vorliegen (vgl. Urteil des AG München, Az.: 483 C 9569/13). Die Genehmigung bzw. das Attest stellen jedoch keine Kündigungsbegründung dar, die Mieter*innen in einem Erhaltungssatzungsgebiet genießen auch nach Vorliegen der Zweckentfremdungsgenehmigung bzw. des Negativattests den vollen gesetzlichen Kündigungsschutz. Zum einen müssen Kündigungen wegen mangelnder wirtschaftlicher Verwertbarkeit detailliert begründet werden. Der*die Vermieter*in muss im Kündigungsschreiben mitteilen, aus welchen Gründen er*sie die vorhandene Bausubstanz für nicht erhaltenswert hält und welche baulichen Maßnahmen anstelle einer Sanierung geplant sind. Zum anderen können Mieter*innen der Kündigung widersprechen, wenn sie wegen einer sozialen Härte für sie, ihre Familien- oder Haushaltsangehörigen nicht zumutbar ist (§ 574 BGB). Als soziale Härte gelten zum Beispiel erhebliche gesundheitliche Probleme des*der Mieter*in, die eine Räumung der Wohnung nicht zulassen.

Frage 3:

Wenn 1 und 2 ja, ist diese Praxis im Stadtbezirk Au-Haidhausen zu beobachten bzw. nimmt diese Praxis zu?

Antwort:

Frage 1 und 2 wurden nicht mit ja beantwortet. Eine Zunahme von Abbrüchen aufgrund von Negativattesten im Stadtbezirk Au-Haidhausen ist nicht zu beobachten.

Frage 4:

Wenn 1 und 2 ja, welche Möglichkeiten von Seiten der Landeshauptstadt München gibt es, um dieser Entwicklung entgegenzutreten und eine Erhöhung des Mietniveaus zu verhindern? Welche gesetzliche Grundlagen müssten auf Landesebene ggf. geschaffen werden, um es der Landeshauptstadt München zu ermöglichen, eine solche Praxis zu unterbinden?

Antwort:

Frage 1 und 2 wurden nicht mit ja beantwortet. Ich möchte jedoch trotzdem gerne die Gelegenheit nutzen, die Bestrebungen der Landeshauptstadt München für die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zu erläutern:

Neben den Anstrengungen im Neubau mit dem größten kommunalen Wohnungsbauprogramm in Deutschland ("Wohnen in München") ist die Bestandssicherung von Wohnraum (Erhaltungssatzungsrecht, Zweckentfremdungsrecht, Vorkaufsrechte) für die Dämpfung der Preisentwicklung von Mieten und den tatsächlichen Verbleib von Mieter*innen in deren Wohnraum enorm wichtig. Es greifen hier verschiedene Rechtsgebiete und Zuständigkeiten ineinander.

So setzt sich die Landeshauptstadt München beim Bundesgesetzgeber auf allen Ebenen für eine Verbesserung des Mieterschutzes, für eine Fortschreibung des Mietspiegels sowie für eine höhere Wirksamkeit des Instruments der Erhaltungssatzungen ein. In der momentanen rechtlichen Ausgestaltung sind die städtischen Befugnisse begrenzt und nicht ausreichend. Weitere rechtliche Befugnisse sind für noch effektivere Handlungsmöglichkeiten dringend erforderlich.

Auch der Freistaat Bayern spielt für Mieter*innen eine große Rolle. Exemplarisch sei hier das Baulandmobilisierungsgesetz genannt, für dessen Verabschiedung sich die Landeshauptstadt München auf allen politischen Ebenen stark gemacht hat.

Das vom Bund neu verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz trat am 23.06.2021 in Kraft. Mit diesem Gesetz haben die Kommunen nun die Möglichkeit, mehr bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Für die Landeshauptstadt München von besonderer Bedeutung sind dabei jedoch die Sonderregelungen für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt sowie der neue stadtwweit gültige Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, das sogenannte "Umwandlungsverbot".

Voraussetzung zur Umsetzung dieser Sonderregelungen ist aber, dass die Bayerische Staatsregierung noch die erforderlichen Rechtsverordnungen erlässt. Dies ist bisher nicht geschehen.

Die neuen Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes könnten umgehend eine positive Wirkung zeigen. So wäre z. B. eine Umwandlung von Miet- in Wohnungseigentum nur noch ganz vereinzelt möglich. Eine Verdrängung der angestammten Mieter*innen würde deutlich reduziert. Die Landeshauptstadt München bedauert es sehr, dass die vom Bund zur Verfügung gestellten rechtlichen Möglichkeiten aufgrund der Untätigkeit des Freistaates Bayern derzeit noch nicht genutzt werden können.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 02426 des Bezirksausschusses des 5. Stadtbezirkes vom 20.05.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin