

Keine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Empfehlung Nr. 20-26 / E 01126 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 05 –
Au-Haidhausen am 30.03.2023

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10254

1 Anlage

Beschluss des Bezirksausschusses des 05. Stadtbezirkes Au-Haidhausen vom 26.07.2023

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen hat am 30.03.2023 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 01126 (Anlage) beschlossen.

In der Empfehlung wird vorgebracht, dass die Umwandlung des Anwesens Johannisplatz 10 in Eigentumswohnungen genehmigt wurde. Ferner wird kritisiert, dass das der Umwandlungsgenehmigung zugrunde liegende Vorkaufsrecht für die Mieter*innen für sieben Jahre „eine Farce“ sei.

Es wird daher beantragt, dass die Landeshauptstadt München zukünftig keiner Umwandlung mehr zustimmen und die genehmigte Umwandlung für das Anwesen Johannisplatz 10 rückgängig machen solle.

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist. Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4, 2. Spiegelstrich Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden. Der Beschluss des Bezirksausschusses hat jedoch gegenüber der Verwaltung nur empfehlenden Charakter.

Zu den Anträgen wird Folgendes ausgeführt:

Die Forderung, keine Umwandlungen mehr zu genehmigen, ist rechtlich unzulässig und somit nicht möglich.

§ 172 des Baugesetzbuches (BauGB) enthält die Genehmigungsvoraussetzungen für eine Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum. Unter diesen Voraussetzungen besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung. Hierzu zählt beispielsweise auch der unter § 172 Abs. 4 Satz 3 Ziffer 6 BauGB genannte Tatbestand, dass sich der Eigentümer verpflichtet, Wohnungen innerhalb von sieben Jahren nur an die Mieter zu veräußern.

Eine Rücknahme der Genehmigung im Fall Johannisplatz 10 ist nicht möglich, da ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung bestand. Die Verfügungsberechtigten hatten sich in einem Vertrag verpflichtet, Wohnungen nur an die Mieter*innen des Anwesens zu veräußern. Daher wurde die Aufteilung nach § 172 Abs 4 Satz 3 Ziffer 6 BauGB genehmigt. Für eine Rücknahme liegen aber keine Gründe vor, diese wäre daher rechtswidrig.

Das Sozialreferat setzt sich seit Jahren dafür ein, die Frist, innerhalb welcher nur an Mieter*innen verkauft werden darf, deutlich auszuweiten. Entsprechende Initiativen beim Bundesgesetzgeber blieben leider bisher erfolglos.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01126 der Bürgerversammlung des 05. Stadtbezirkes vom 30.03.2023 kann daher nicht entsprochen werden.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Migrationsbeirat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit gem. § 22 GeschO – und dem Ergebnis, dass es rechtlich nicht möglich ist, Umwandlung nicht zu genehmigen bzw. die genehmigte Umwandlung im Anwesen Johannisplatz 10 zurückzunehmen, wird Kenntnis genommen
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01126 der Bürgerversammlung des 05. Stadtbezirkes vom 30.03.2023 ist damit gem. Art. 18 Abs. 4 GO behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Jörg Spengler

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Wv. Sozialreferat / S-GL-AV/B

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An den Bezirksausschuss des 05. Stadtbezirkes**
An das Direktorium - Dokumentationsstelle
An das Revisionsamt
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit
An den Migrationsbeirat
z. K.

V. An das Direktorium HA II/BAG-Ost (3-fach)

- Der Beschluss des Bezirksausschusses kann vollzogen werden.
- Der Beschluss des Bezirksausschusses kann/soll nicht vollzogen werden
(Begründung siehe Beiblatt)
- Der Beschluss des Bezirksausschusses ist rechtswidrig (siehe Beiblatt).
Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters einzubinden.

Am