



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Süd
Vorsitzender des BA 6
Herrn Markus Lutz
Meindlstr. 14
81373 München

Datum 06.09.2018

**Bezahlbaren Wohnraum erhalten;
kein Abriss der Wackersberger Straße 37;**

**Mieter*innenschutz ernst nehmen!
Wackersberger Straße 37 schützen!**

BA-Antragsnummern: 14-20 / B 05064 vom 02.07.2018 und 14-20 / B 04939 vom 04.06.2018
des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 - Sendling

Sehr geehrter Herr Lutz,

bei den o.g. Anträgen handelt es sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung, weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Zu diesen Anträgen, die im Wesentlichen ähnlichen Inhalts sind, nimmt das Sozialreferat wie folgt Stellung:

1) Im Antrag 14-20 / B 05064 vom 02.07.2018 fordern Sie die Stadt im ersten Einzelantrag auf, den Abriss des Wohnhauses nicht zu genehmigen und dem Eigentümer aufzugeben, das Haus instand zu setzen.

Hinsichtlich des Zweckentfremdungs- und Erhaltungssatzungsrechts wird einleitend mitgeteilt, dass die Eigentümerin des Anwesens – Sendlinger Baugesellschaft mbH – derzeit von der Hausverwaltung – FONCIA Maiberger GmbH & Co. KG – die Machbarkeit für eine Neubebauung des Grundstücks oder eine Erhaltung des Bestandsgebäudes neben weiterer Bebauung des Grundstücks und eine Veräußerung des Anwesens prüfen lässt.

Die Eigentümerin und die von ihr beauftragte Hausverwaltung wurden vom Amt für Wohnen und Migration hinsichtlich der rechtlichen Vorgaben sowohl zweckentfremdungsrechtlich als auch erhaltungssatzungsrechtlich aufgeklärt. Das Amt für Wohnen und Migration wird die weitere Entwicklung überwachen und bei einem Verstoß gegen die Erhaltungssatzung und das Zweckentfremdungsrecht sofort einschreiten.

Bei einem Abbruch müssen Anträge auf Erteilung von Genehmigungen für die Zweckentfremdung von Wohnraum und nach der Erhaltungssatzung beim Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, gestellt werden.

Die zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung hierfür muss erteilt werden, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des bestehenden Wohnraumes durch ein beachtliches und verlässliches Ersatzwohnraumangebot entfällt, weil dadurch die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird [Art. 2 Satz 1 Nr. 2 Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG), §§ 5 Abs. 3 und 7 Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)]. Dies entspricht dem ständigen Verwaltungsvollzug und der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Eine Verschärfung der Anforderungen und des Vollzuges ist hier leider nicht möglich.

Die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung für einen Abbruch (Rückbau) kann nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nur dann versagt werden, wenn die Maßnahme geeignet ist, die Gefahr der Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung hervorzurufen.

Dies ist bei einem Rückbau jedoch nicht der Fall, wenn angemessener Ersatzwohnraum im Sinne des § 172 Abs. 4 Satz 3 Ziffer 1 BauGB geschaffen wird und dadurch sowohl flächenmäßig Ersatz für den abgebrochenen Wohnraum geschaffen als auch der gesetzlich zulässige Standard eingehalten wird. Unter diesen Voraussetzungen kann keine Gefahr für eine Verdrängung der Wohnbevölkerung, insbesondere auch im Hinblick auf den Ausstattungsstandard des neuen Wohnraums, angenommen werden, da dieser auch bei einer Instandsetzung bzw. der Modernisierung des bestehenden Wohnraums hätte genehmigt werden müssen.

Es besteht daher keine Möglichkeit, den Abbruch abzulehnen und stattdessen eine Sanierung zu verlangen.

Von der Lokalbaukommission wurde dem Amt für Wohnen und Migration ein Bauantrag für die Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses zur Prüfung der Einhaltung der erhaltungssatzungsrechtlichen Vorschriften zugeleitet. Dieser wurde geprüft. Verstöße gegen die Ziele der Erhaltungssatzung sind nicht erkennbar. Daher wird das Amt für Wohnen und Migration eine positive Stellungnahme abgeben müssen.

Derzeit ist über den Abbruchartrag noch nicht entschieden.

Für bauliche Maßnahmen, wie der Modernisierung und Instandsetzung des Bestandsgebäudes, muss beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, oder beim Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, eine Antragstellung nach der Erhaltungssatzung erfolgen. Die Anträge werden eingehend geprüft

und nur, wenn das beantragte Vorhaben bzw. die beantragten Maßnahmen mit den Zielen der Erhaltungssatzung in Einklang stehen, genehmigt.

2) Darüber hinaus regen Sie die Beauftragung eines eigenen Gutachters zur Frage der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes an.

Hierzu wird mitgeteilt, dass das von der Eigentümerin vorgelegte Gutachten über die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstückes für die zweckentfremdungs- und erhaltungssatzungsrechtliche Prüfung nicht von Belang ist, da bei einem Abbruch mit angemessenem Ersatzwohnraumangebot die Prüfung der Wirtschaftlichkeit nicht erforderlich ist. Insoweit ergeben sich durch das von der Eigentümerin in Auftrag gegebene Gutachten keine Rechtsvorteile und es muss auch kein eigenes Gutachten durch das Sozialreferat selbst erstellt oder in Auftrag gegeben werden.

3) Die von Ihnen vorgeschlagene Überprüfung des Katalogs zum allgemein üblichen Standard von Wohnraum wird ohnehin laufend durchgeführt. Es wird hierbei der Standard beschrieben, der sich bei der Datenerhebung ergibt.

Der Forderung nach einer Absenkung des Standards kann, insbesondere im Hinblick auf gerichtliche Überprüfungen, nicht nachgekommen werden.

4) Zum Aspekt der Vertreibung der Mietparteien wird zunächst darauf hingewiesen, dass es sich bei der Erhaltungssatzung nicht um ein Instrument des Mieterschutzes handelt, sondern um ein rein städtebauliches Instrument.

Rein städtebaulich betrachtet, verändert sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Satzungsgebiet mit jedem Zuzug/Wegzug und mit jedem Neubau.

Grundsätzlich führt eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung auch zu Veränderungen in der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit u.a. zu notwendigen Maßnahmen der Landeshauptstadt München, diese an anderer Stelle neu zu errichten.

Hinsichtlich der Mindestgröße für ein Erhaltungssatzungsgebiet werden seitens der Landeshauptstadt 1.500 Wohnungen angesetzt. Kleinere Wohngebiete sind in aller Regel als Erhaltungssatzungsgebiete nicht geeignet, da sich hier die aus einer Verdrängung der Wohnbevölkerung ergebenden negativen städtebaulichen Folgen kaum nachweisen lassen. Der Nachweis unerwünschter städtebaulicher Folgen bei der Verdrängung von 13 Haushalten ist aus Sicht des Planungsreferates, Stadtentwicklungsplanung in Anbetracht des Erhaltungssatzungsgebietes „Sendling“ mit ca. 10.400 Wohnungen und etwa 19.400 Einwohnerinnen und Einwohnern nicht darstellbar.

Sofern das Einkommen der verdrängten Mieterinnen und Mieter unter der Grenze des Art. 11 Bayer. Wohnraumförderungsgesetz liegt, können diese eine öffentlich geförderte Wohnung beanspruchen.

Mietrechtlich ist zudem Folgendes zu beachten:

Grundsätzlich fallen Kündigungen wegen Abbruchs unter die sog. „Verwertungskündigungen“ im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Entsprechend dieser Norm kann der Vermieter den Mietvertrag nur dann kündigen, wenn er bei Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes gehindert wäre und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

Hierzu müssen die Gründe für den beabsichtigten Abbruch des Anwesens im Kündigungsschreiben konkret dargelegt werden, sodass der Mieter eine Entscheidung treffen kann, ob er sich gegenüber seinem Vermieter gerichtlich verteidigen will. Da die zuständigen Amtsgerichte bei „Verwertungskündigungen“ grundsätzlich einen strengen Maßstab an die Begründungspflicht des Vermieters anlegen, kommt der Darlegung der Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks in Verbindung mit dem Vorliegen eines erheblichen Nachteils für den Vermieter im Kündigungsschreiben besonderes Gewicht zu.

Darüber hinaus hat der Mieter bei Vorliegen von Härtegründen die Gelegenheit, Widerspruch gegen eine Kündigung einzulegen (vgl. § 574 BGB). Diese werden im Rahmen eines eventuellen Gerichtsverfahrens gegen das berechnete Interesse der Vermieterseite abgewogen. Grundvoraussetzung für eine Kündigung wegen Abbruchs ist das Vorliegen einer Zweckentfremdungsgenehmigung / Abrissgenehmigung zum Zeitpunkt der Kündigung.

Selbstverständlich dürfen die Abbrucharbeiten nicht durchgeführt werden, wenn die einzelnen Wohnungen noch nicht vollständig geräumt sind bzw. vollstreckbare Urteile vorliegen. Andernfalls kann die betroffene Mieterschaft beim Amtsgericht eine "einstweilige Verfügung auf Unterlassung" gegen den Vermieter erwirken.

Zu Ihrer Forderung, seitens der Landeshauptstadt München auf den Investor dahingehend einzuwirken, dass der bezahlbare Wohnraum erhalten beziehungsweise instandgesetzt wird, müssen wir Ihnen mitteilen, dass die Landeshauptstadt München hier – wie oben bereits erwähnt - keine Möglichkeit der Einflussnahme hat, da das Mietrecht ausschließlich dem Privatrecht zuzuordnen ist.

Selbstverständlich ist es ein großes Anliegen der Landeshauptstadt München, dass Mieterinnen und Mieter nicht aus ihrem gewohnten Umfeld verdrängt werden, weil sie die Miete nicht mehr zahlen können.

Ausreichend bezahlbare Wohnungen zu schaffen und zu sichern, ist eine zentrale Herausforderung der Münchner Stadtentwicklungspolitik. Mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München“ werden die Zielvorgaben und Förderprogramme der Münchner Wohnungsbaupolitik weiterentwickelt.

Das finanziell größte kommunale wohnungspolitische Handlungsprogramm in Deutschland setzt Ziele für den Neubau von geförderten Mietwohnungen sowie die Bestandsentwicklung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum. Der Fokus des Programms liegt dabei auf der Förderung von bestimmten Zielgruppen innerhalb festgelegter Einkommensgrenzen.

Sofern ein Mieter nicht bereits durch einen Anwalt vertreten oder Mitglied beim Mieterverein ist, kann er gerne einen Termin für ein Beratungsgespräch zu den mietrechtlichen Themen in der städtischen Beratungsstelle in Miet- und Wohnungsfragen vereinbaren (Telefonnummer zur Terminvereinbarung: 233 – 40200). Die kostenlose Serviceeinrichtung der Landeshauptstadt München befindet sich im Amt für Wohnen und Migration auf Zimmer 238, Franziskanerstr. 8, 81669 München. Notwendige Unterlagen sind zum Beratungsgespräch bitte mitzubringen.

Daneben sei an dieser Stelle auch noch einmal auf die Arbeit des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München hingewiesen.

Der Mieterbeirat der Landeshauptstadt München ist ein parteiunabhängiges, städtisches Gremium und Bindeglied zwischen Mietern, Politik, Öffentlichkeit und Verwaltung. Er informiert und berät Mieter aufgrund seiner reichhaltigen praktischen Erfahrung, führt jedoch keine Rechtsberatung durch. Ferner finden Mieter Hilfestellung bei der Gründung von Mietergemeinschaften.

Unter der Telefonnummer: 233-24334 kann mit dem Mieterbeirat der Landeshauptstadt München Kontakt aufgenommen werden.

5) Dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration sind seit Mitte des Jahres 2017 zwei leer stehende Wohnungen bekannt. Da jedoch der Eigentümer einen Abbruch und anschließenden Neubau plant, sind diese Leerstände bisher noch gerechtfertigt.

Eine zwangsweise Wiederbelegung wäre im Falle eines Abbruches nicht verhältnismäßig und könnte somit nicht gefordert werden.

6) Für die Wackersbergerstraße 37 liegt seit Juni 2018 ein zweckentfremdungsrechtlicher Abbruchartrag vor. Über den Antrag wurde noch nicht entschieden.

7) Eine Genehmigung für den Abriss nach der Erhaltungssatzung wurde ebenfalls im Juni 2018 beantragt, aber bisher nicht erteilt.

8) Im Antrag 14-20 / B 04939 vom 04.06.2018 fordern Sie den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München und das Sozialreferat auf, die Mieterinnen und Mieter der Wackersbergerstr. 37 soweit es möglich ist, vor Verdrängung zu schützen und auf den Eigentümer dahingehend einzuwirken, dass der Wohnraum erhalten beziehungsweise instandgesetzt wird. Zudem verlangen Sie, das Vorkaufsrecht auszuüben.

Hinsichtlich der ersten Forderung wird auf die Antwort unter Ziffer 1) verwiesen. Zudem lag hier kein Verkauf des Grundstücks vor, sondern ein Verkauf der Eigentümergesellschaft.

Zum Antrag bezüglich der Ausübung des Vorkaufsrechts nimmt das Kommunalreferat wie folgt Stellung:

„Wird ein Grundstück in München verkauft, so erhält das Kommunalreferat hiervon zwingend Kenntnis, da eine Umschreibung im Grundbuch und damit auch ein Eigentümerwechsel ohne die Bestätigung der Landeshauptstadt München, dass ein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird (sog. Negativzeugnis), nicht vollzogen werden kann.“

Das Anwesen Wackersbergerstr. 37 liegt im Erhaltungssatzungsgebiet „Sendling“. Im Verkaufsfall steht der Landeshauptstadt München daher bei Vorliegen der nachfolgend genannten Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB zu.

Besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht insbesondere z.B. in Erhaltungssatzungsgebieten, so wird durch das Kommunalreferat geprüft, ob eine Ausübung nach den gesetzlichen Voraussetzungen und den konkretisierenden Stadtratsvorgaben in Betracht kommt. Gelangt die im Rahmen des Verfahrens durch das Sozialreferat zu fertigende städtebauliche

Beurteilung zu dem Ergebnis, dass ein Objekt erhaltungswürdig im Sinne der Satzung ist, befasst das Kommunalreferat regelmäßig den Stadtrat mit der Frage der Ausübung.

Ein Verkauf des Grundstücks wurde der Vorkaufsrechtsstelle des Kommunalreferats bisher allerdings nicht angezeigt. Sobald eine Verkaufsanzeige eingeht, wird das Vorliegen der Ausübungsvoraussetzungen selbstverständlich geprüft werden.

Wenn allerdings der Käufer eine Abwendungserklärung abgibt, in der er sich gegenüber der Stadt zur Einhaltung strenger das Milieu schützender Maßnahmen verpflichtet, kommt eine Vorkaufsrechtsausübung aus Rechtsgründen nicht mehr in Betracht. Der Käufer muss sich nach den am 27.06.2018 vom Stadtrat beschlossenen, geänderten Vorgaben insbesondere verpflichten, nur noch an Haushalte zu vermieten, die gewisse Einkommensgrenzen nicht überschreiten und er darf keine höhere Miete als die Mietspiegelmiete, gedeckelt auf derzeit EUR 11,50 verlangen. Zudem dürfen Kosten für Modernisierungen nur eingeschränkt umgelegt werden. Eine Abwendungsmöglichkeit ist gesetzlich vorgeschrieben (§ 27 BauGB) und daher zwingend zu gewähren. Mit Abgabe der Abwendungserklärung ist eine Vorkaufsrechtsausübung zur Wahrung der Satzungsziele nicht mehr möglich, da es an der für eine Ausübung nötigen Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl (§ 24 Abs. 3 BauGB) fehlt.“

Die Anträge Nr. 14-20 / B 04939 und 14-20 / B 05064 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 04.06.2018 und 02.07.2018 sind damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin