

**Kleine Anfrage****Elke Barth (SPD) vom 09.06.2020****Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
und
Antwort****Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen****Vorbemerkung Fragesteller:**

Mit Gültigkeit seit dem 1. Juni 2020 hat die Landesregierung einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erlassen. Dieser gilt in den 31 hessischen Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmarkt in denen auch die bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften gelten. Weitere Voraussetzung ist, dass die betreffenden Gemeinden sogenannte Milieuschutzsatzungen erlassen haben. Nur in diesen Gebieten gilt der Genehmigungsvorbehalt.

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Die Umwandlungsgenehmigungsverordnung (UmWaGenV) regelt, dass für Grundstücke in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (sog. Milieuschutzsatzungen) in den in der Anlage der UmWaGenV genannten Gemeinden Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung der Gemeinde nach § 172 Abs. 4 des BauGB begründet werden darf.

Die Wahrnehmung von Aufgaben des Erhaltungsrechts nach §§ 172 ff. BauGB ist eine kommunale Selbstverwaltungsangelegenheit im Sinne des Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz. Dazu gehört neben der Entscheidung, ob eine solche Satzung erlassen wird, auch die Genehmigung eines Vorhabens einschließlich der Klärung des Vorliegens der Versagungsvoraussetzungen des § 172 Abs. 4 BauGB, die Herbeiführung einer Entscheidung und Übermittlung derselben an den Adressaten. Die Gemeinden unterliegen dabei keiner Fachaufsicht des Staates, sondern lediglich der kommunalen Rechtsaufsicht. Es gibt auch keine Verpflichtung der Gemeinden, erlassene Satzungen dem Ministerium oder einer anderen staatlichen Stelle zu melden.

Für die Beantwortung der einzelnen Fragen werden konkrete Angaben der hessischen Kommunen benötigt. Hierfür wäre eine umfangreiche Abfrage erforderlich, die im Rahmen der für die Beantwortung von Kleinen Anfragen eingeräumten Frist nicht möglich ist.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. In wie vielen Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmarkt existieren Milieuschutzsatzungen?

Nach Kenntnis der Landesregierung haben zwei Städte (Frankfurt am Main und Kassel) mit angespannten Wohnungsmärkten Milieuschutzsatzungen erlassen.

Frage 2. Bei den Städten und Gemeinden, die Milieuschutzsatzungen erlassen haben: Um wie viele Milieuschutzsatzungen handelt es sich jeweils und wie viel Prozent des Stadtgebiets ist davon jeweils abgedeckt? Bitte um tabellarische Auflistung pro Gemeinde mit Anzahl der Milieuschutzsatzungen und jeweils Angabe der prozentualen Abdeckung des Stadtgebiets. Letzteres bitte mit ungefährender Schätzung.

Hierzu liegen der Landesregierung keine Informationen vor.

Frage 3. Welche Voraussetzungen sind zum Erlass von Milieuschutzsatzungen notwendig?

§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB enthält als Erhaltungsziel die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Das Gesetz stellt dabei keine besonderen Anforderungen an die Struktur der Bevölkerung. Sinn der Vorschrift ist es, gewachsene Strukturen zu erhalten und deren Verdrängung zu verhindern. Die Gemeinde hat konkret zu bestimmen, wie sich die zu schützende Wohnbevölkerung zusammensetzt, und die räumliche Abgrenzung des Erhaltungsgebiets so vorzunehmen, dass das Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebietes erreicht werden kann. Es muss also in dem Gebiet die abstrakte Gefahr bestehen, dass ohne den Erlass einer Milieuschutzsatzung durch bauliche Maßnahmen eine unerwünschte Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eintritt.

Frage 4. In Anbetracht der Voraussetzungen zum Erlass von Milieuschutzsatzungen und in Anbetracht der 31 hessischen Städte und Gemeinden in denen damit die erste Grundvoraussetzung zum Erlass eines Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erfüllt ist: Wie ist die Einschätzung der Landesregierung, um welchen realistischen Anteil können noch weitere Milieuschutzsatzungen erlassen werden?

Hierzu liegen der Landesregierung keine Informationen vor, um eine entsprechende Einschätzung abzugeben. Auf die Vorbemerkung, insbesondere auf die kommunale Selbstverwaltungsangelegenheit nach Art. 28 Abs. 2 GG, wird verwiesen.

Wiesbaden, 24. Juni 2020

Tarek Al-Wazir