



HESSISCHER LANDTAG

02. 07. 2020

Kleine Anfrage

Jan Schalauske (DIE LINKE) vom 03.06.2020

Milieuschutzgebiete in Hessen – Teil 2

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

Nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der gemeindlichen Genehmigung bedürfen. Diese gemeinhin als soziale Erhaltungssatzung bzw. Milieuschutzsatzung bezeichnete Regelung stellt für Kommunen ein wichtiges Instrument im Kampf gegen Mietenwahnsinn und Verdrängung dar.

Im Koalitionsvertrag von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wird die Ausweitung des Milieuschutzes explizit als Ziel formuliert. Zudem hat die Landesregierung Anfang Juni 2020 erstmals einen so genannten Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eingeführt. Demnach darf in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmärkten für Grundstücke in Milieuschutzgebieten die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen.

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen:

Am 1. Juni 2020 ist die Umwandlungsgenehmigungsverordnung – UmWaGenV in Kraft getreten. Diese 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. § 172 Abs. 4 BauGB regelt, unter welchen Umständen eine Genehmigung in diesen Gebieten erteilt oder versagt werden kann bzw. muss.

§ 172 Abs. 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 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.

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 bzw. erteilte oder versagte Genehmigungen 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. Welche Kriterien für die inhaltliche Gestaltung von Abwendungserklärungen in Milieuschutzgebieten kommen in Hessen zur Anwendung? Bitte aufschlüsseln nach Kommune und Gebiet.

Frage 2. In wie vielen Fällen wurde die Einhaltung der in den Abwendungserklärungen vereinbarten Auflagen in Milieuschutzgebieten in den letzten fünf Jahren einer Überprüfung unterzogen? Bitte aufschlüsseln nach Kommune, Gebiet, Jahr und Prüfungsergebnis.

Die Fragen 1 und 2 werden zusammen beantwortet.

Hierzu liegen der Landesregierung keine Informationen vor.

Frage 3. In wie vielen Fällen wurden in den letzten fünf Jahren gegen versagte Genehmigungen für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bzw. ein ausgeübtes kommunales Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten Rechtsmittel eingelegt? Bitte aufschlüsseln nach Kommune, Gebiet, Jahr und Klageergebnis.

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung steht der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu.

Zu den Fällen, in denen Genehmigungen versagt wurden oder Rechtsmittel gegen ein kommunal ausgeübtes Vorkaufsrecht eingelegt wurden, liegen der Landesregierung keine Zahlen vor.

Frage 4. Welche Kriterien für die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von baulichen Maßnahmen in Milieuschutzgebieten kommen in Hessen zur Anwendung? Bitte aufschlüsseln nach Kommune und Gebiet.

Wann eine Genehmigung zu erteilen ist, ergibt sich abschließend aus § 172 Abs. 4 BauGB. Danach darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll (Satz 1). Dabei orientiert sich die Entscheidung an dem Erhaltungsziel des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, also bei Milieuschutzgebieten daran, ob durch das Vorhaben die Wohnbevölkerungszusammensetzung tangiert wird. Umgekehrt besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist (Satz 2). Weitere Konkretisierungen, wann eine Genehmigung zu erteilen ist, ergeben sich aus § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB. Gründe sind etwa die Änderung einer baulichen Anlage zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands (Nr. 1) oder zur Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (Nr. 1a) bzw. wenn das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll (Nr. 2).

Welche konkreten Kriterien in den jeweiligen Einzelfällen für die Zulässigkeit oder Ablehnung genehmigungsbedürftiger Vorhaben maßgeblich waren, ist der Landesregierung nicht bekannt.

Frage 5. Warum greift die Landesregierung im Kampf gegen spekulativen Leerstand auf das Instrument des Genehmigungsvorbehalts zurück, wenn die zentrale Anwendungsvoraussetzung – die Ausweisung von Milieuschutzgebieten – in Hessen selbst in den 31 Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten nur vergleichsweise selten erfüllt wird?

Die kurz- und mittelfristig wirksame Maßnahme des Genehmigungsvorbehalts dient in erster Linie der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Milieuschutzgebieten. Sie dient aber mittelbar auch dem Schutz der Mieterinnen und Mieter. Angesichts der Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten war der Erlass einer Umwandlungsgenehmigungsverordnung zusätzlich zur Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung sowie zur Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung erforderlich. Die Verdrängung von einkommensschwächeren Mieterhaushalten durch Umwandlung ihrer Wohnungen in Eigentumswohnungen kann nur durch den Genehmigungsvorbehalt verhindert werden. Besonders in den attraktiven Vierteln großer Städte wie z.B. der Stadt Frankfurt am Main, in denen oft mangels Fläche kein Neubau möglich ist, werden durch Umwandlung Mietwohnungen dauerhaft dem Mietwohnungsmarkt entzogen. Zusätzlich führt die Aussicht auf Umwandlung dazu, dass Miethäuser aufgekauft werden und Wohnungen dann bei Auszug von Mietern leer stehen, da eine nicht vermietete Wohnung viel teurer verkauft werden kann als eine vermietete. Es obliegt nun den Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in bestimmten Gebieten entsprechende Milieuschutzsatzungen zu erlassen.

Frage 6. Welche Möglichkeiten sieht die Landesregierung, die Kommunen darin zu unterstützen, das im Koalitionsvertrag formulierte Ziel einer Ausweitung des Milieuschutzes zu erreichen?

Mit dem Erlass der Umwandlungsgenehmigungsverordnung hat die Landesregierung die Voraussetzungen für eine Ausweitung des Milieuschutzes geschaffen. Durch den kommunalen Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnraum in Wohnungs- oder Teileigentum nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB haben 31 Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten die Möglichkeit erhalten, eine städtebaulich unerwünschte Veränderung der Struktur der Wohnbevölkerung zu verhindern.

Wiesbaden, 23. Juni 2020

Tarek Al-Wazir