



HESSISCHER LANDTAG

26. 06. 2020

Kleine Anfrage

Jan Schalauske (DIE LINKE) vom 03.06.2020

Milieuschutzgebiete in Hessen – Teil 1

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

Nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (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 BÜNDNIS90/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.

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. Wie viele Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB sind in Hessen aktuell in Kraft bzw. in Planung? Bitte aufschlüsseln nach Kommune, Geltungsbereich, Art der Erhaltungssatzung nach Rechtsgrundlage, Inkrafttreten und Wirksamkeitsdatum.

Die Frage bezieht sich nicht nur auf Milieuschutzsatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, sondern auch auf die Satzungen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) sowie für städtebauliche Umstrukturierungen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Zu den konkreten Anwendungszahlen der jeweiligen Erhaltungssatzungen liegen der Landesregierung jedoch keine Informationen vor.

Frage 2. Wie viele vorbereitende Untersuchungen zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen von Milieuschutzgebieten gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB wurden in Hessen in den letzten fünf Jahren durchgeführt? Bitte aufschlüsseln nach Kommune, Gebiet, durchführender Stelle, Kosten, Dauer und Ergebnis.

Vorbereitende Untersuchungen sind bei der Aufstellung von Erhaltungssatzungen gesetzlich nicht erforderlich. Die Gemeinde hat jedoch auch aus allgemeinen rechtlichen Erwägungen heraus dafür Sorge zu tragen, dass ihr ausreichendes Material zur Verfügung steht, welches eine richtige Entscheidung ermöglicht.

Darüber hinaus liegen der Landesregierung keine Angaben zu konkreten Voruntersuchungen bzw. Materialerhebungen der hessischen Gemeinden vor.

Frage 3. Welche Kriterien kommen bei der Durchführung solcher vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen von Milieuschutzgebieten zur Anwendung? Bitte aufschlüsseln nach Kommune und Untersuchung.

Wie in der Antwort zu Frage 2 erläutert, sind keine vorbereitenden Untersuchungen bei der Aufstellung von Erhaltungssatzungen, also auch nicht bei Milieuschutzsatzungen, erforderlich. Bei der Zusammenstellung des erforderlichen Materials, ob die Anwendungsvoraussetzungen für eine Erhaltungssatzung vorliegen, muss die Gemeinde bei den Milieuschutzsatzungen insbesondere ausreichende Kenntnisse über die Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB besitzen.

Frage 4. Wie viele Anträge auf den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen wurden in Milieuschutzgebieten in den letzten fünf Jahren gestellt? Bitte aufschlüsseln nach Kommune, Gebiet, Jahr, Prüfungsergebnis.

Frage 5. Welche dieser Anträge auf den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen in Milieuschutzgebieten entfielen dabei in den letzten fünf Jahren auf den Bereich der energetischen Modernisierung? Bitte aufschlüsseln nach Kommune, Gebiet, Jahr, Prüfungsergebnis.

Frage 6. Wie hat sich die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in den letzten fünf Jahren in Milieuschutzgebieten entwickelt? Bitte aufschlüsseln nach Kommune, Gebiet und Jahr.

Frage 7. In wie vielen Fällen haben Kommunen in den letzten fünf Jahren in Milieuschutzgebieten vom Instrument des kommunalen Vorkaufsrechtes bzw. einer Abwendungserklärung Gebrauch gemacht? Bitte aufschlüsseln nach Kommune, Gebiet, Jahr und Ausgaben für Vorkauf.

Frage 8. Wie haben sich die für die Ausübung des Vorkaufsrechtes in Milieuschutzgebieten zur Verfügung stehenden kommunalen Mittel in den letzten fünf Jahren entwickelt? Bitte aufschlüsseln nach Kommune und Jahr.

Frage 9. Zu welchem Prozentsatz wurden die für die Ausübung des Vorkaufsrechtes in Milieuschutzgebieten zur Verfügung stehenden kommunalen Mittel in den letzten fünf Jahren für eine tatsächliche Ausübung des Vorkaufsrechtes abgerufen? Bitte aufschlüsseln nach Kommune und Jahr.

Die Fragen 4 bis 9 werden zusammen beantwortet.

Wie in der Vorbemerkung ausgeführt, würde die Beantwortung der Fragen die Befragung aller hessischen Kommunen erfordern, was innerhalb der für die Beantwortung von Kleinen Anfragen eingeräumten Frist nicht möglich ist.

Wiesbaden, 19. Juni 2020

Tarek Al-Wazir