



Antrag

der Abgeordneten **Natascha Kohnen, Inge Aures, Florian von Brunn, Klaus Adelt, Horst Arnold, Michael Busch, Martina Fehlner, Christian Flisek, Harald Güller, Volkmar Halbleib, Alexandra Hiersemann, Annette Karl, Ruth Müller, Doris Rauscher, Markus Rinderspacher, Florian Ritter, Stefan Schuster, Diana Stachowitz, Dr. Simone Strohmayer, Arif Taşdelen, Ruth Waldmann, Margit Wild**
SPD

Bezahlbaren Wohnraum erhalten – durch mehr Befugnisse für die Kommunen im Zweckentfremdungsgesetz

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, das Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG) so zu ändern, dass die Kommunen bestimmte Anforderungen an Ersatzwohnraum stellen können. Im Falle einer Zweckentfremdung ist aktuell die Bereitstellung von Ersatzwohnraum vorgesehen, der aber von den Kommunen bislang nicht konkretisiert werden kann. Hier sollen, je nach örtlichen Anforderungen Auflagen, wie beispielsweise die räumliche Nähe zum zweckentfremdeten Wohnraum, bestimmte Eigenschaften (beispielsweise Miet- statt Eigentumswohnungen) des Wohnraums oder eine bestimmte Miethöhe festgelegt werden können.

Begründung:

Viele Kommunen kämpfen um den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum. Dazu schöpfen sie die ihnen zur Verfügung stehenden Mittel oft gänzlich aus – beispielsweise beim Vorgehen gegen Bodenspekulation, gegen die Mietpreisspirale oder gegen Zweckentfremdung.

Allerdings stoßen sie dabei auch an die vom Landesgesetzgeber gezogenen rechtlichen Grenzen und wünschen sich mehr Möglichkeiten, noch effektivere Maßnahmen zum Mieterschutz treffen zu können.

So hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) am 20.01.2021 entschieden, dass die Bemühungen der Stadt München für mehr Mieterschutz über die kommunale Verantwortung hinausgehen. Der Beschluss hat die Vorgaben in der Münchner Zweckentfremdungssatzung, dass Ersatzwohnraum in der Regel im gleichen Stadtbezirk zu schaffen ist, Mietwohnraum nur durch Mietwohnraum ersetzt werden kann und die Miethöhe für Ersatzwohnraum sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren hat, mangels landesgesetzlicher Ermächtigungsgrundlage für unwirksam erklärt.

Der VGH hat dabei aber nicht festgestellt, dass der Landesgesetzgeber unbefugt sei, die erforderlichen gesetzlichen Grundlagen für kommunale Handlungsspielräume zu schaffen. Vielmehr hat der VGH das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr deutlich kritisiert. So heißt es in dem Beschluss u. a. wörtlich: „Es kann deshalb nur befremden, dass das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr das Handeln der Landeshauptstadt in der Stellungnahme vom 30. Oktober 2020 zwar ausdrücklich für rechtswidrig erachtet, aber selbst nicht die Kraft findet, das gesetzwidrige

Handeln der Landeshauptstadt rechtsaufsichtlich zu beanstanden.“ Erst recht befremdet es, dass das Staatsministerium seither noch nicht die entsprechenden rechtlichen Möglichkeiten für die Kommunen geschaffen hat.

Im Sinne des Mieterschutzes soll daher insbesondere eine Ermächtigungsgrundlage im ZWEWG geschaffen werden, die Kommunen die Möglichkeit gibt, die Voraussetzungen und Anforderungen an ein beachtliches Ersatzwohnraumangebot bei beabsichtigter Zweckentfremdung zu konkretisieren.