

VI/61/HC014 T. 1341

Erlangen, 7. Februar 2014

I:\A61\611-f-Allgemeine-Planung\61.14 Stadtentwicklungsplanung\Wohnen\20140207a  
spd-antrag 023-2014 ref VI hcn.doc

## **Mieterinnen und Mieter schützen – Umwandlungsverbot rasch umsetzen – Dringlichkeitsantrag der SPD-Fraktion Nr. 023/2014**

Der Ministerrat hat am Dienstag, den 4. Februar 2014 eine Verordnung für einen besseren Mieterschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beschlossen. Wie der beiliegenden Pressemitteilung zu entnehmen ist – der Verordnungstext liegt Amt 61 nicht vor – ist die Verordnung durch folgende Inhalte gekennzeichnet:

- **Inkrafttreten:** 1. März 2014
- **Dauer:** befristet bis zum 28. Februar 2019, d.h. für fünf Jahre
- **Räumlicher Umfang:**  
Gebäude in Gebieten mit Milieuschutzsatzungen, d.h. nur in Gebieten gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung  
In neu festgelegten Gebiete gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB greift die Verordnung automatisch.  
Zu bestehenden Gebieten gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist keine explizite Regelung in der Pressemitteilung enthalten.
- **Sachlicher Umfang:**  
Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen  
Versagensgründe – Bestehen einer mietpreisbedingten Verdrängungsgefahr, weil sich Mieter ihre Wohnungen nicht mehr leisten können, und die Zusammensetzung der ansässigen Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erhalten werden soll (kumulativ)  
Genehmigungsanspruch – Verpflichtung des Eigentümers in den ersten sieben Jahren nur an Mieter zu veräußern oder Veräußerung an Familieangehörige zur eigenen Nutzung (alternativ)
- **Zuständigkeit:** Gemeinde und Städte

### **Handlungsvorschläge der Verwaltung**

In Erlangen existiert zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Gebiet gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, und zwar für die „Östliche Hertleinstraße“. Die Erhaltungssatzung Burgberg fällt ausdrücklich nicht in den Anwendungsbereich der o.g. Verordnung.

Im Hinblick auf die Vorlage 611/227/2014 „Erlass von Milieuschutzsatzungen für die Bereiche der GBW-Wohnungen“, welche in der kommenden Sitzung des UVPA am 11. Februar 2014 auf der Tagesordnung steht und die Anträge der Erlanger Linke beantwortet, wird vorgeschlagen, einen Aufstellungsbeschluss für eine Milieuschutzsatzung gem. § 172 Abs. 2 BauGB und deren anschließender öffentlicher Bekanntmachung vorzubereiten.

gez. Weber

Referat VI

## **2. Ministerrat beschließt besseren Mieterschutz / Bestimmte Fälle der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen sind ab 1. März 2014 genehmigungspflichtig**

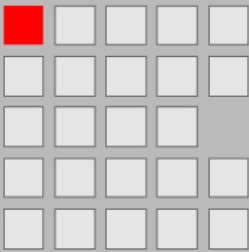
Der Ministerrat hat heute eine Verordnung für einen besseren Mieterschutz bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen beschlossen. Innen- und Bauminister Joachim Herrmann: „Ab 1. März 2014 müssen Eigentümer von Mietshäusern in Gebieten von Milieuschutzsatzungen für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen eine gesonderte Genehmigung einholen. Damit wollen wir in Gebieten mit einer gewachsenen Bevölkerungsstruktur unerwünschte Strukturveränderungen verhindern. Die Einführung des Genehmigungsvorbehalts dient gleichfalls einem besseren Mieterschutz. Damit setzen wir um, was wir vor der Landtagswahl angekündigt hatten und was im vergangenen Jahr am Widerstand der FDP gescheitert war.“ Die Regelung ist zunächst auf fünf Jahre, also bis zum 28. Februar 2019, befristet. Sie unterstützt das Ziel der Staatsregierung, bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung in Ballungsräumen zu erhalten und die Situation der Mieterinnen und Mieter zu verbessern.

Der Genehmigungsvorbehalt gilt nur für Gebäude, die in Gebieten von Milieuschutzsatzungen liegen. Die Landeshauptstadt München hat 17 derartige Erhaltungssatzungen beschlossen. Anders als das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, das nach der entsprechenden Satzung der Landeshauptstadt für das gesamte Stadtgebiet gilt, kann der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches des Bundes nur Gebäude in den räumlich festgelegten Erhaltungssatzungsgebieten betreffen. Neben München hat auch die Stadt Erding zwei Satzungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erlassen.

Wenn Gemeinden neue Milieuschutzsatzungen erlassen, gilt in diesen Gebieten der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen automatisch. Ein flächendeckendes Umwandlungsverbot - etwa für den Großraum München oder gar für ganz Bayern - ist nicht zulässig.

Die Genehmigung für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist zu versagen, wenn eine mietpreisbedingte Verdrängungsgefahr besteht, weil sich die Mieter ihre Wohnung nach Mieterhöhungen nicht mehr leisten können, und die Zusammensetzung der ansässigen Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

In welchen Fällen ein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung besteht, ist unmittelbar im Baugesetzbuch geregelt. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren nur an die Mieter zu veräußern. Ebenso besteht ein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn die Wohnung zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll. Der Genehmigungsantrag ist bei der Gemeinde zu stellen.



### Fraktionsantrag gemäß § 28 GeschO

**Eingang:** 04.02.2014  
**Antragsnr.:** 023/2014  
**Verteiler:** OBM, BM, Fraktionen  
**Zust. Referat:** VI/61  
**mit Referat:** III/30

**SPD Fraktion  
im Stadtrat Erlangen**

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dr. Siegfried Balleis  
Rathaus

91052 Erlangen

Rathausplatz 1  
91052 Erlangen  
Geschäftsstelle im Rathaus,  
1. Stock, Zimmer 105 und 105a  
Telefon 09131 862225  
Telefax 09131 862181  
e-Mail spd@erlangen.de  
www.spd-fraktion-erlangen.de

### **Mieterinnen und Mieter schützen – Umwandlungsverbot rasch umsetzen**

**Dringlichkeitsantrag zur Stadtratssitzung am 6. Februar 2014**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

**Datum**  
04.02.2014

zum 1. März führt die Bayerische Staatsregierung endlich das von der SPD-Landtagsfraktion, Kommunen und Mieterverbänden seit 25 (!) Jahren geforderte Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen ein, das für Gebiete gelten soll, in denen es eine Erhaltungssatzung gibt.

**AnsprechpartnerIn**  
**Dr. Florian Janik**

Mit diesem Instrument ist es möglich zu verhindern, dass in Wohnanlagen einzelne Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft werden. Für die Mieterinnen und Mieter bedeutet dies eine erhebliche Verbesserung ihrer Situation.

**Durchwahl**  
0176 23533630

Wir beantragen daher:

**Seite**  
**1 von 2**

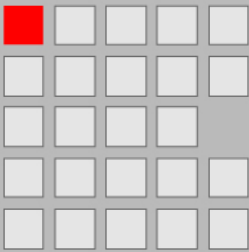
Die Verwaltung beginnt sofort mit der Vorbereitung der Umsetzung des Umwandlungsverbots in den Bereichen, in denen dies in Erlangen möglich ist. Für die Stadtratssitzung bitten wir dazu um einen Bericht zu den in Erlangen betroffenen Wohngebieten und zum konkreten Vorgehen (einschließlich Zeitablauf) bei der Umsetzung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Florian Janik      Barbara Pfister      Gisela Niclas  
Fraktionsvorsitzender      stv. Fraktionsvorsitzende      Sprecherin für Soziales  
und Wohnen

Norbert Schulz  
Stadtrat





## SPD Fraktion im Stadtrat Erlangen

f.d.R. Gary Cunningham  
Geschäftsführer der SPD-Fraktion

Rathausplatz 1  
91052 Erlangen  
Geschäftsstelle im Rathaus,  
1. Stock, Zimmer 105 und 105a  
Telefon 09131 862225  
Telefax 09131 862181  
e-Mail [spd@erlangen.de](mailto:spd@erlangen.de)  
[www.spd-fraktion-erlangen.de](http://www.spd-fraktion-erlangen.de)

**Datum**

04.02.2014

**AnsprechpartnerIn**

Dr. Florian Janik

**Durchwahl**

0176 23533630

**Seite**

2 von 2