



Der Minister

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf

Präsidentin des Landtags
Nordrhein-Westfalen
Frau Carina Gödecke MdL
Platz des Landtags
40221 Düsseldorf



28 August 2014

Seite 1 von 3

Aktenzeichen
(bei Antwort bitte angeben)
V A 3 – 16.22.02-171/13

Telefon 0211 3843-5220

Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 04.09.2014

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

zur Vorbereitung der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 04. September 2014 zu TOP 12 „Geplanter Erlass der Landesregierung zur Erschwerung der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen“, übersende ich diesen Bericht, mit der Bitte um Weiterleitung an die Mitglieder des Ausschusses.

1. Rechtsgrundlage

Nach § 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Landesregierungen ermächtigt, für Grundstücke in Gebieten mit einer Milieuschutzsatzung durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum und Teileigentum (gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf.

2. Bisherige Behandlung des Themas im Landtag Nordrhein-Westfalen

Der Landtag Nordrhein-Westfalen hat in seiner Sitzung am 21. März 2013 den Abschlussbericht der Enquetekommission I „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ (LT-Drucksache 16/2299) zur Kenntnis genommen. Zugleich wurde der Antrag der Fraktionen SPD, GRÜNE und PIRATEN

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 3843-0
Telefax 0211 3843-9110
poststelle@mbwsv.nrw.de
www.mbwsv.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Straßenbahnlinien 704, 709,
719 bis Haltestelle
Landtag/Kniebrücke

(LT-Drucksache 16/2346) angenommen, der u. a. folgende Empfehlung enthält:

Seite 2 von 3

„Steuerungsmöglichkeit der Kommunen per Rechtsverordnung zum Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungen

Um den Kommunen eine Steuerungsmöglichkeit zu geben, soll das Land im Rahmen einer Rechtsverordnung die Aufteilung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum in besonders schutzwürdigen Gebieten mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 unter Genehmigungspflicht stellen. Dadurch soll der soziale Charakter vor Ort erhalten werden. Dies dient zur Vermeidung der Verdrängung langjähriger BewohnerInnen bei Einzelprivatisierungen.“

3. Prüfung des Genehmigungsvorbehalts; Verfahrensstand

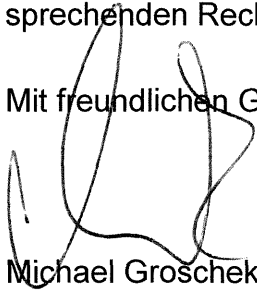
Auf Einladung des MBWSV wurde am 11.02.2014 die Angelegenheit mit den betroffenen Verbänden erörtert. Die folgenden Verbände nahmen an dem Gespräch teil: Städtetag NRW, Städte- und Gemeindebund NRW, Landkreistag NRW, Haus und Grund NRW, Mieterbund NRW, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW), Bundesverband freie Immobilien- und Wohnungsunternehmen und Architektenkammer NRW. Das Gespräch ergab folgendes Meinungsbild: Die kommunalen Spitzenverbände und der Mieterbund NRW sprachen sich für eine entsprechende Rechtsverordnung aus, die übrigen Verbände lehnten diese ab.

Im Rahmen der Erörterung hat der Städte- und Gemeindebund gebeten, dass vor Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung die betroffenen Städte und Gemeinden zu einer Erörterung eingeladen und angehört werden.

Mit Erlass des MBWSV vom 16.06.2014 wurden alle Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen per Mail angeschrieben und um Auskunft gebeten, ob in ihrer Gemeinde bzw. Stadt eine Milieuschutzsatzung vorliegt oder der Erlass einer Milieuschutzsatzung geprüft wird. Ergebnis der Abfrage: Es gibt in Nordrhein-Westfalen in Aachen und in Köln jeweils eine Milieuschutzsatzung; die Städte Gronau und Münster prüfen den Erlass einer Milieuschutzsatzung.

Die vorgenannten Städte und die kommunalen Spitzenverbände sind mit Schreiben des MBWSV vom 05.08.2014 zu einer Erörterung der Angelegenheit am 10.09.2014 eingeladen worden. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Erörterung erfolgt dann die abschließende Prüfung und Entscheidung innerhalb der Landesregierung über den Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Michael Groschek', written over the printed name.

Michael Groschek