

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage

Drucksache VL-25/2020

Sicherheit & Ordnung

FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 24.08.2020

1. Bau- und Umweltausschuss	08.09.2020
2. Haupt- und Finanzausschuss	17.09.2020
3. Gemeindevertretung	24.09.2020

Erhaltungssatzung für Teilbereiche des Gemeindegebietes Egelsbach

Anlage(n):

- (1) Übersichtskarte
- (2) Detailkarten

Beschlussvorschlag:

Der **Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung** wie folgt zu beschließen:

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) und des § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach eine Erhaltungssatzung für Teilbereiche des Gemeindegebietes Egelsbach (s. Anlage).

Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen keine Kosten.

Erläuterungen:

Am 1. Juni 2020 ist eine Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Umwandlungsgenehmigungsverordnung – UmWaGenV) in Kraft getreten.

**Verordnung
über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder
Teileigentum in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung
der Wohnbevölkerung (Umwandlungsgenehmigungsverordnung – UmWaGenV*)
Vom 16. Mai 2020**

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), verordnet die Landesregierung:

§ 1

Für Grundstücke in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs in den in der Anlage genannten Gemeinden darf Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962), an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung der Gemeinde nach § 172 Abs. 4 des Baugesetzbuchs begründet werden.

§ 2

Diese Verordnung tritt am 1. Juni 2020 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 31. Mai 2025 außer Kraft.

Anlage zu § 1

Gemeinden nach § 1 sind:

1. Bad Homburg vor der Höhe,
2. Bad Soden am Taunus,
3. Bad Vilbel,
4. Bischofsheim,

5. Darmstadt,
6. Dreieich,
7. Egelsbach,
8. Eschborn,
9. Flörsheim am Main,
10. Frankfurt am Main,
11. Ginsheim-Gustavsburg,
12. Griesheim,
13. Hattersheim am Main,
14. Heusenstamm,
15. Hofheim am Taunus,
16. Kassel,
17. Kelkheim (Taunus),
18. Kelsterbach,
19. Kiedrich,
20. Langen (Hessen),
21. Marburg,
22. Mörfelden-Walldorf,
23. Nauheim,
24. Nidderau,
25. Obertshausen,
26. Oberursel (Taunus),
27. Offenbach am Main,
28. Raunheim,
29. Schwalbach am Taunus,
30. Weiterstadt und
31. Wiesbaden.

Wiesbaden, den 16. Mai 2020

Hessische Landesregierung

Der Ministerpräsident
Bouffier

Der Minister
für Wirtschaft, Energie, Verkehr
und Wohnen
Al-Wazir

Gemäß § 1 UmWaGenV gilt ein Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde in den Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB (sog. Milieuschutzsatzung bzw. Erhaltungssatzung). Demnach muss die Gemeinde zunächst eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB erlassen, um in den Genuss des Genehmigungsvorbehaltes zu kommen.

Die Gemeinde Egelsbach ist in der Anlage zu dieser Umwandlungsgenehmigungsverordnung aufgelistet und kann somit durch den Erlass einer sog. „Milieuschutzsatzung“ von dem Genehmigungsvorbehalt nach dieser Verordnung Gebrauch machen.

Durch diese Satzung kann die Gemeinde Egelsbach gefährdende Vorgänge für das Orts- und Stadtgefüge – wie Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden unter einen zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt stellen. Bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung kann eine Erhaltungssatzung zwar alleine nicht helfen, denn es erfolgt grundsätzlich keine Nutzungsänderung eines bestehenden Wohngebäudes.

Im § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB wird der Landesregierung jedoch die Möglichkeit gegeben, durch Rechtsverordnung auch diese Umwandlung unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Von dieser Möglichkeit hat Hessen Gebrauch gemacht und für die Gemeinde eine rechtliche Basis geschaffen.

Die Verdrängung der Wohnbevölkerung und die damit verbunden nachteiligen städtebaulichen Entwicklungen sollen in Egelsbach verhindert werden. Ein Individualschutz ist mit diesem städtebaulichen Instrument leider nicht verbunden. Dennoch wirkt die Milieuschutzsatzung indirekt als Nebenfolge in Sinne eines sozialen Mieterschutzes.

Das Hauptziel dieser Satzung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) in Egelsbach.

Durch die UmWaGeV hat die Landesregierung bestimmt, dass für Grundstücke im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 1 WEG an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung der Gemeinden erfolgen darf. Die Gemeinden erhalten durch diese Verordnung eine zusätzliche Möglichkeit, Mieter vor der Verdrängung aus ihrer angestammten Umgebung zu schützen, um so die Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten und damit auch eine unerwünschte strukturelle Entwicklung zu verhindern. Demnach muss bei einer Begründung von Wohnungs- und Teilungseigentum zusätzlich eine Genehmigung der Gemeinde nach § 172 Abs. 4 BauGB eingeholt werden.

In welchem Geltungsbereich die Satzung gelten soll, kann die Gemeinde selber festlegen und ist aus der Übersichtskarte ersichtlich.

Eine Abstimmung mit dem Hessischen Städte- und Gemeindebund ist erfolgt.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 25.08.2020 zugestimmt.