

Bayerischer Landtag
Maximilianeum
81627 München

Regensburg, 26. August 2019

Petition gem. Art. 115 Bayer. Verfassung
hier: Änderung des Art. 69 Bayer. Bauordnung/Geltungsdauer der Baugenehmigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Mieterbund Regensburg e.V. wurde 1983 gegründet und hat derzeit etwa 5.000 Mitglieder.

Satzungsgemäß bezweckt der Mieterbund Regensburg e.V. die Verwirklichung einer sozialen und ökologischen Wohnungs- und Mietenpolitik in Gemeinden, Land und Bund, die Förderung einer sozialen Wohnungswirtschaft sowie die Verbesserung der Wohnverhältnisse, außerdem die Wahrung der Rechte und Interessen der Mieter und Pächter in allen Bereichen des Miet- und Wohnungswesens, u.a. bei der Förderung aus öffentlichen und privaten Kassen, der Bauplanung und -ausführung, Stadtplanung, Sanierung, Landschafts- und Regionalplanung, bei der Sicherung gesunder und ökologischer Wohnbedingungen.

Seit Jahren beobachtet der Mieterbund Regensburg, dass in Städten, insbesondere in den sogenannten Schwarmstädten, mit „erhöhtem Wohnbedarf“ die Bodenpreise und damit zwangsläufig die Wohnungsmieten steigen. Diese Tatsache wird offenbar von nicht wenigen Grundeigentümern genutzt, um Bodenspekulation zu betreiben. Trotz erteilter Baugenehmigung liegen Grundstücke brach und werden nicht bebaut.

Die Situation in Regensburg ist exemplarisch für diese Tatsache. In den 10 Jahren zwischen 2009 und 2018 wurden Baugenehmigungen für 14.228 Wohnungen erteilt aber nur 10.842 Wohnungen fertig gestellt. Im genannten Zeitraum ist die Differenz zwischen genehmigten und fertig gestellten Wohnungen auf 3.386 angewachsen. Der Unterschied ist nicht mit sogenannten Überhängen zu erklären. Als Überhang gelten Wohnungen die im Jahr der Genehmigung noch nicht im Bau befindlich bzw. noch nicht fertig gestellt waren. Eine Gegenüberstellung in einem Zeitraum von 10 Jahren zeigt eindeutig, dass erheblich mehr Baugenehmigungen erteilt, als tatsächlich Wohnungen fertig gestellt wurden.

Bei einer Bautätigkeit in Regensburg von ca. 1.200 jährlich errichteten Wohnungen bedeutet dies, dass alleine aus dem sogenannten Bauüberhang fast drei Jahre lang, ohne jede neue Baugenehmigung, Wohnungen fertiggestellt werden könnten.

Der Verdacht der Spekulation durch sogenanntes Bodenbanking drängt sich auf. Das Geschäftsmodell: Investorenfirmen, vermögende Familien oder Privatleute kaufen Grundstücke, um sie nach erteilter Baugenehmigung weitaus teurer weiterzuverkaufen.

Dieser Praxis wird durch die Bayerische Bauordnung Vorschub geleistet. Ein Bauherr hat vier Jahre Zeit mit dem genehmigten Bau zu beginnen. In dieser Zeit steigt der Preis und ein Verkauf der Grundstücke mit Baugenehmigung wird lukrativer.

Der Vorwurf der Wohnungswirtschaft, der Wohnungsneubau würde durch langwierige Genehmigungsverfahren gebremst, erweist sich als nicht stichhaltig.

Wenn das spekulative Horten von Bauland verringert wird, hat das positive Auswirkungen auf die Bodenpreise und die Mieten. Gleichzeitig wird durch die Aktivierung brachliegenden Baulandes der Druck verringert, immer neue Wohngebiete auszuweisen. Der ökologische Aspekt ist offenkundig.

Spekulation mit Grund und Boden schadet dem sozialen Frieden und verstärkt die Spaltung zwischen Arm und Reich. Gemäß Artikel 161 der Bayerischen Verfassung hat der Staat die missbräuchliche Bodennutzung abzustellen und Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.

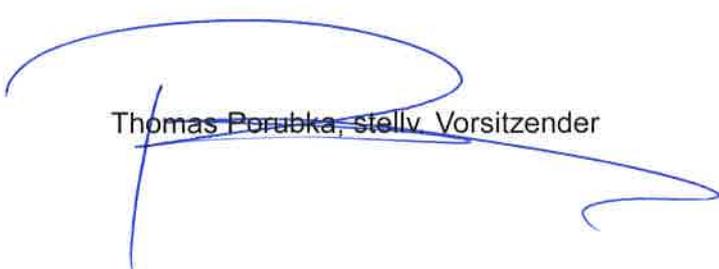
Nach Artikel 69 der Bayerischen Bauordnung erlöschen die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung, wenn innerhalb von vier Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. Das bedeutet, dass ein Bauherr trotz vorliegender Baugenehmigung vier Jahre Zeit hat, mit dem genehmigten Bau zu beginnen. Diese Frist kann - auch rückwirkend - um bis zu zwei Jahre verlängert werden.

In anderen Bundesländern beträgt die Frist für die Gültigkeit einer Baugenehmigung lediglich ein, zwei oder drei Jahre.

Der Mieterbund Regensburg fordert daher die Änderung des Artikels 69 der Bayerischen Bauordnung, dass die Frist für die Geltungsdauer einer erteilten Baugenehmigung auf ein Jahr verkürzt wird und lediglich in begründeten Fällen ausnahmsweise kurzfristig verlängert werden kann.

Eigentumsordnung und Eigentumsgebrauch haben auch dem Gemeinwohl zu dienen (Artikel 103 Bayerische Verfassung). Eigentum verpflichtet gegenüber der Gesamtheit. Offenbarer Missbrauch des Eigentums- oder Besitzrechts genießt keinen Rechtsschutz (Artikel 158 Bayerische Verfassung).

Mit freundlichen Grüßen


Thomas Porubka, stellv. Vorsitzender


Albert Bauer, stellv. Vorsitzender