



Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München
Tel. 089 / 233-24334
Fax 089 / 233-21180
E-Mail: mieterbeirat.soz@muenchen.de

München, 02.05.2022

Protokoll zur öffentlichen Sitzung des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München vom 25.04.2022

Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 20:25 Uhr

Ort: Rathaus, großer Sitzungssaal, Marienplatz 8

Tagesordnung

TOP 1 Begrüßung

Die Vorsitzende Frau Meissner begrüßt die Anwesenden Mitglieder namentlich die Referentin Frau Kristina Frank, Frau Ulrike Goldstein Mieterverein, Frau Gabriele Uelses Hallo München, Gäste, Mieterinnen und Mieter

TOP 2 Anwesenheit/Beschlussfähigkeit

Anwesenheitsliste siehe Anhang
Das Gremium war beschlussfähig

TOP 3 neu Genehmigung der TO

Änderungsantrag auf Vertagung TOP 6 auf nächste Plenumssitzung wurde einstimmig angenommen. Übrige TO wurde einstimmig so genehmigt.

TOP 4 Genehmigung des Protokolls vom 17.01.2022

Das Protokoll vom 17.01.2022 wurde einstimmig genehmigt

TOP 5 Thema der heutigen Veranstaltung

**„Baulandmobilisierung für München „
*Referentin Christina Frank Kommunalreferentin der LH München***

Folgende positiven Aspekte vom neuen Gesetz werden vom Kommunalreferat gesehen:

- Zwei neue Tatbestände können zum Vorkaufsrecht der Stadt führen, aber nur wenn Grundstück verkauft wird
 - **„Schrottimmobilien“** mit negativen Auswirkungen auf das Umfeld bezüglich öffentlicher Sicherheit und Ordnung wie z. B. anlagenbezogener Missstand (statische Probleme), Vorhandensein von Ungezieferbefall u. ä. Hierfür wurde bei der Stadt eine jährliche Abfrage eingerichtet.

- **Brachliegende Grundstücke:** aber Freistaat Bayern muss erst eine entsprechende Verordnung erlassen und dann auch die LHM eine gemeindliche zur Klärung der konkreten Voraussetzungen. Eine Wohnbebauung von mindestens 15 Wohnungen (so LHM) muss baurechtlich möglich sein. Das Grundstück muss nicht leer sein. Garagenbebauung o. ä. zählt als brachliegendes Grundstück. Auch ein eingefriedetes Grundstück gilt als brachliegend (war bislang unklar).
- Die Frist für die Entscheidung zur Ausübung des Vorkaufsrechtes wurde von zwei auf drei Monate verlängert. Dies gilt nicht für eine Entscheidung über das Vorkaufsrecht nach Naturschutzgesetz.

Alle Entscheidungen über das städtische Vorkaufsrecht müssen gerichtsfest sein, da die Wahrscheinlichkeit einer Klage durch den bisherigen Eigentümer sehr hoch ist. Besonders gilt dies bei einer Preislimitierung des Verkaufspreises durch die Stadt bei einer Überschreitung des Verkehrswertes um 15 %.

Durch die neueste Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtshofes gibt es nur noch diese beiden Möglichkeiten für die Stadt ihr Vorkaufsrecht auszuüben. Damit fallen die alten Schutzmaßnahmen in Erhaltungssatzungsgebieten alle weg. Des Weiteren bildet bei der Bewertung nur die derzeitige Nutzung Berechnungsgrundlage. Zukünftige Mietentwicklungen bleiben unberücksichtigt. Bislang wurden in München rund 40 Immobilien durch die neue Bestimmung an der Stadt vorbei verkauft!

Die neu geschaffenen Stellen bei der Stadt können ihre Aufgabe nur begrenzt wahrnehmen. Daher werden dringend Änderungen des Baugesetzbuches von der Regierung in Berlin gefordert. Konkrete Gesetzesentwürfe liegen bereits vor. Es bleibt das Ergebnis abzuwarten. Anschließend erfolgte eine rege Diskussion

TOP 6 Bericht des Vorstandes

- Frau Meissner berichtet zum Thema „Mieter protestierten gegen angekündigte Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen in einem Wohnblock der Dawonia“

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-dawonia-mieter-demonstration-1.5571788>

aus dem Plenum wurde ebenfalls von zahlreichen Problemen „Dawonia als Vermieter“ im Umgang mit Mieterinnen und Mietern berichtet

- Hinweis der Vorsitzenden auf nachstehende virtuelle Veranstaltung und Aufforderung zur Teilnahme – Thema:
- **„Gebt München jetzt das Vorkaufsrecht zurück“:** Mieterverein und #ausspekuliert diskutieren am 26. April mit Bundestagsabgeordneten
- Zoom-Link für die Veranstaltung am Dienstag, 26. April, 19 Uhr:

<https://us02web.zoom.us/j/84077098972?pwd=L0plUWUyempKbHRsYVFNbm95MEtCdz09>

Einwahldaten wurde an Mitglieder des Mieterbeirates bereits versendet.

- Frau Meissner regt an, es sollte in der nächsten internen Sitzung eine Debatte über „Hochhäuser in München“ geführt werden, da der Mieterbeirat davon ausgeht, dass uns dieses Thema in naher Zukunft intensiver beschäftigen wird.

TOP 7 Anträge

Verweis auf TOP 3 Vertagung auf die Julisitzung 2022 einstimmig beschlossen.

TOP 8 Mieterinnen und Mieter haben das Wort

./.

TOP 8. Verschiedenes

./.

Die Vorsitzende bedankt sich bei den Anwesenden für die Mitwirkung und schließt die Sitzung.

Für den Vorstand

Ricky Dörrie
stellvertretende Vorsitzende