



# Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München

Tel. 089 / 233-24334

Fax 089 / 233-21180

E-Mail: [mieterbeirat.soz@muenchen.de](mailto:mieterbeirat.soz@muenchen.de)

München, 27.07.2018

## Protokoll der öffentlichen Sitzung des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München vom 16.07.2018

Beginn 18:35 Uhr  
Ende 20:05 Uhr

- TOP 1 **Begrüßung** durch Gabriele Meissner, 1. Stellvertreterin  
Namentlich begrüßt werden:  
Frau Willamowius und Frau Englisch vom Amt für Wohnen und Migration,  
Herr Markwardt und Herr Meyer vom Kommunalreferat als heutige Referenten
- TOP 2 **Anwesenheit**, siehe Liste im Anhang
- TOP 3 **Genehmigung** des Protokolls vom 23.04.2018: einstimmige Annahme
- TOP 4 **Bericht** Gabriele Meissner
- 4.1. Matthias Jörg hat sich krankheitsbedingt entschuldigt, Frau Meissner leitet daher die Sitzung. Ingrid Neumann-Micklich hat sich ebenfalls entschuldigt. Daher wird das Protokoll von Gunhilde Peter erstellt.
- 4.2. Der Mieterbeirat nimmt mit einem eigenen Stand am Isarinsselfest vom 31.08.2018 bis 02.09.2018 teil. Daher wird für Give-Aways ein Betrag von 1000 € benötigt. Das Gremium befürwortet einstimmig den Kostenbeschluss. Um rege Teilnahme am Stand wird gebeten. Hierzu geht eine Liste zur Eintragung herum.
- TOP 5 **Anträge**
- 5.1. Antrag Nr. 4/2018, Initiative Otmar Petz:  
Schnellere, abgestimmte Verfahren bei Bauvohaben zur Errichtung bezahlbaren Wohnraums  
Einstimmige Annahme
- 5.2. Antrag Nr. 5/2018, Initiative Albrecht Schmidt:  
Neue Erhaltungssatzungsgebiete ausweisen  
Einstimmige Annahme
- TOP 6 **Referat von Axel Markwardt und Dominic Mayer** (Präsentation siehe Anhang)  
Thema: Entwicklung der Vorkaufsrechtsausübung in Erhaltungssatzungsgebieten. Die neuen erweiterten Regelungen für Vorkaufsrecht und Abwendungserklärung sind bislang einmalig in Deutschland.  
Herr Markwardt freut sich sehr über die Verabschiedung durch den Stadtrat so kurz

vor seinem Ruhestand. Die Wünsche des Mieterbeirats aus dem letzten Jahr wurden so weit wie möglich berücksichtigt.

Nachfragen:

Geltung der Neuregelungen ab Juli 2018, aber nicht rückwirkend.

Wegen der Neuregelungen der Abwendungserklärung könnte das Vorkaufsrecht der Stadt öfter zur Anwendung kommen, da wegen der längeren Zeitdauer des Verkaufs- und Umwandlungsverbotes die Lukrativität für den spekulativen Markt wahrscheinlich sinkt.

Marode Bausubstanz wird im Rahmen einer Abbruchgenehmigung, sprich Zweckentfernung, geprüft.

Planungs- und Sozialreferat sind zuständig für Erhaltungssatzungsgebiete. Die Erhaltungssatzung ist kein Schutz für einzelne Mieter, sondern dient nur dem sog. Milieuschutz.

TOP 7

Mieterinnen und Mieter haben das Wort

Frau Gerda Nillius-Bondkowski, Herr Jürgen Libon und Frau Rettenberger (MG Karl-Marx-Ring 28-42) beschweren sich über die fehlende Kommunikationsfähigkeit der GEWOGFAG gegenüber den Mieterinnen und Mietern (z. B. hinsichtlich neu eingebauter Schließanlage, Rauchmelderkosten). Frau Meissner und Herr Mundigl wollen direkten Kontakt mit der GEWOGFAG aufnehmen.

Frau König berichtet über die Probleme der neu gegründeten Mietergemeinschaft am Stiftsbogen 154-166.

Es gab ungesicherte Baugruben, fehlende Baustellenbeleuchtung, kein Strom, kein Telefon, keine Bautafel und keinerlei Infos für die Mieterinnen und Mieter. Der Haderner BA setzte sich bereits für die Bewohner ein. Geplant ist eine Nachverdichtung mittels Austockung, Neubau von 8stöckigem Punkthaus einschließlich Tiefgarage durch die Firma Riedel Bau St. Gallen. Die Mängel wurden bislang von den Bewohnern mittels Kamera dokumentiert und zum Teil vom Bauträger abgestellt, Ab heute wurde ein Schild aufgestellt: Fotografie- und Videodrehverbot. Frau König fragt, wo sie Unterstützung Beratung und Hilfe bekommen können.

Antwort: LBK hinsichtlich Bautafel, Berufsgenossenschaft und Gewerbeaufsichtsamt hinsichtlich Baustellabsicherung. Sozialamt (Frau Willamowius) hinsichtlich rechtlicher Beratung wie z. B. Mietminderung (sofern im Einzelfall noch keine anderweitige Beratung durch Mieterverein oder Rechtsanwalt vorhanden ist).

Herr Werner Wengert berichtet von einer massiven nachbarschaftlichen Auseinandersetzung. Er wird, neben anwaltlicher Beratung, auf AKIM (Allparteiliches Konfliktmanagement) im Sozialreferat verwiesen.

TOP 8

Verschiedenes

- / -

Gabriele Meissner bedankt sich bei Herrn Markwardt und Herrn Meyer sowie allen Anwesenden und wünscht einen guten Nachhauseweg.

Gabriele Meissner  
1. Stellvertreterin

Gunhilde Peter  
Protokollantin



Mieterbeirat der LH München am 16.07.2018

## **Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungen – Änderungen durch Grundsatzbeschluss Juni 2018**

**Kommunalreferent Herr Axel Markwardt, Herr Dominic Meyer**

Kontakt Vorkaufsrechtsstelle: [vorkaufsrechte.kom@muenchen.de](mailto:vorkaufsrechte.kom@muenchen.de)

# Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungen

## 1. „Reform“ der Praxis zur Ausübung der Vorkaufsrechte (September 2014)

- Ausübung zugunsten der städtischen Gesellschaften GWG und GEWOFAG (Ausübung zugunsten Dritter i.S.d. § 27a BauGB)
- Keine Reprivatisierungen mehr

# Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungen

## 2. Bisherige Inhalte der AWE

- Aufteilungsverbot in Wohnungseigentum
- Verbot von Luxussanierungen
- Geltung für die Dauer der Erhaltungssatzung, **maximal 10 Jahre**

## Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungen

### 3. Bisherige Inhalte der Verpflichtungserklärung (GWG, GEWOFAG) seit 2014

- Aufteilungsverbot in Wohnungseigentum
- Verbot von Luxussanierungen
- Bindungsdauer von **40 Jahren**
- Verbot von Eigen- bzw. Betriebsbedarfskündigungen
- **Neuvermietungen nur an beschränkten Personenkreis**, der die Einkommensgrenzen der städtischen Wohnbauförderung nicht überschreitet
- Für fünf Jahre ab Erwerb bei Neuvermietungen Eingangsmiete von **maximal 9,- €/m<sup>2</sup>** (netto/kalt) Wohnfläche monatlich



## Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungen

- In den ersten fünf Jahren ab Erwerb keine Erhöhung der Eingangsmiete; anschließend Mieterhöhungen nach dem Verbraucherpreisindex möglich, wobei die Miete bei jeder Anpassung mindestens 1,50 Euro/m<sup>2</sup> unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben muss
- Mieterhöhungen bei bindungsberechtigten Bestandsmieter nur in dem Ausmaße wie die nach der Abwendungserklärung zulässige Eingangsmiete inklusive zulässiger Erhöhungen noch nicht erreicht ist.
- Ausschluss von Staffelmietverträgen
- eingeschränkte Umlage von Modernisierungskosten nach den städtischen Wohnbauförderprogrammen

# Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungen

## 4. Neufassungen der AWE und der Verpflichtungserklärung (Juni 2018)

- Bindungsdauer entspricht der **Geltungsdauer der Erhaltungssatzung**
- Festlegung einer **Höchstmiete** für Neuvermietungen in Höhe des **Mietspiegels**, gedeckelt auf – derzeit - **EUR 11,50** (entsprechend München Modell Miete)  
> Verpflichtungserklärung: **EUR 1,50** unterhalb des Mietspiegels, max. EUR 11,50
- **Mieterhöhungen bei berechtigten Mietern** nur nach Verbraucherpreisindex und nur in dem Ausmaße wie die nach der Abwendungserklärung zulässige Eingangsmiete inklusive zulässiger Erhöhungen noch nicht erreicht ist  
> Verpflichtungserklärung: ab 6. Jahr, immer **EUR 1,50 unterhalb des Mietspiegels**
- **Modernisierungsumlage** gedeckelt auf maximal 8 % pro Jahr und innerhalb von acht Jahren maximal drei Euro je Quadratmeter und nur, solange die Maßnahme noch nicht finanziert ist.



# Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungen

- Neuvermietungen nur noch an „**berechtigte Personen**“, die bestimmte **Einkommensgrenzen** nicht überschreiten (entsprechend **München Modell Miete**)
- bei zuvor an „berechtigte Personen“ vermieteten Wohnungen eingeschränkte **Eigennutzung** oder **Vermietung an Verwandte** ohne Einhaltung der Einkommensgrenze (Ausnahme im Einzelfall möglich; eine Wohnung darf ohne Einhaltung der Einkommensgrenzen an Verwandte vermietet werden; unproblematisch, wenn Verwandte Einkommensgrenzen nicht überschreiten)
- Verbot von **Eigenbedarfskündigungen** bei von „berechtigten“ Mietern bewohnten Wohnungen (Ausnahme im Einzelfall möglich)
- **Abbruchverbot** (Genehmigung im Ausnahmefall möglich, generelle Ausnahme: Anwesen derart marode, dass kein schützenswerter Wohnraum vorhanden)
- Einräumung eigener Forderungsrechte gem. § 328 BGB für die Mieter.
- Bei Weiterveräußerung Weitergabe der Verpflichtungen in Form eines echten Vertrags zugunsten der Stadt mit eigenem Forderungsrecht.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit