



Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

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

München, 13.11.2017

Protokoll der öffentlichen Sitzung des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München vom 23.10.2017

Beginn 18.30 Uhr
Ende 20.00 Uhr

- TOP 1 **Begrüßung durch den Vorsitzenden Matthias Jörg**
namentlich begrüßt er Axel Markwardt und Dominic Meyer vom Kommunalreferat
- TOP 2 **Beschlussfähigkeit wird festgestellt**
- TOP 3 **Tagesordnung wird genehmigt**
- TOP 4 **Protokoll vom 10.07.2017 wird einstimmig genehmigt**
- TOP 5 **Bericht des Vorstands**
Wegen Ferienzeit kaum Neues zu berichten, Klausurtagung in Hohenkammer musste wegen zu geringer Beteiligung abgesagt werden. Wir nehmen Anfang des Jahres 2018 einen neuen Anlauf.
- TOP 6 **Anträge**
Antrag 3/2017 muss formal erneut abgestimmt werden, da in der letzten Sitzung keine Beschlussfähigkeit des Gremiums mehr gegeben war. Trotzdem wurde der Antrag von der Verwaltung weitergegeben und es liegt eine Antwort vor, die nach der Sitzung an alle versendet wird.
Abstimmung: Mit einer Gegenstimme so beschlossen.
Antrag 4/2017 von Initiator Willy Mundigl wird einstimmig angenommen.
- TOP 7 **Referat zu Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten**
(siehe Präsentation in der Anlage)
Herr Markwardt bedankt sich für die Einladung und erklärt, dass er sich freut, seine Arbeit im Kommunalreferat der Öffentlichkeit vorzustellen. Er erklärt, dass die Erhaltungssatzungen und das Vorkaufsrecht ein wichtiges Instrument für den Mieterschutz darstellen, aber allein nicht ausreichen, um günstigen Wohnraum für alle zu sichern. Es braucht hierbei die Zusammenarbeit von vielen Referaten der LH München. Er stellt nun Dominic Meyer von der Rechtsabteilung des Kommunalreferates vor, der den Vortrag erarbeitet hat.

Herr Meyer arbeitet seit 3 Jahren als Jurist im Kommunalreferat und begleitet seitdem die Ausübung rund um die Vorkaufsrechte. 95% aller Fälle, die das Vorkaufsrecht betreffen, entstehen durch die Erhaltungssatzungsgebiete. Der Stadt steht in Erhaltungssatzungsgebieten beim Eigentümerwechsel grundsätzlich ein Vorkaufsrecht zu, wenn die Käuferseite keine sogenannte Abwendungserklärung abgeben möchte. Darin verpflichtet sie sich, sowohl die Umwandlung in Eigentumswohnungen als auch eine überdurchschnittliche Modernisierung für 10 Jahre zu unterlassen. Die Vorkaufsrechtsprüfung wird vom Kommunalreferat durchgeführt. Die Erhaltungssatzungen sind auf 5 Jahre befristet und werden durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor ihrem Ablauf überprüft und dann evtl. erneut erlassen.

Seit 2013 gibt es eine Neuerung im Ausübungsverfahren: Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist nun zugunsten eines Dritten möglich, daher führt es die LHM zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften aus. Hier gilt eine Verpflichtung auf Ziele der Erhaltungssatzung für 40 Jahre. Es ist daher keine Reprivatisierung mehr erforderlich.

Fragen und Antworten:

BA 6 Der Bauzustand eines Gebäudes muss überprüft werden, um festzustellen, ob die LH München das Vorkaufsrecht ausüben kann. Ein Bewertungsgutachten muss erstellt werden.

BA 16 In Neuperlach fallen viele Wohnungen aus der Bindung. Es besteht die Gefahr, dass die Wohnungen „verhökert“ werden. Wäre es hier nicht sinnvoll hier Erhaltungssatzungsgebiete auszuweisen?

Herr Meyer: Die Stadt sollte sich das anschauen, zuständig ist das Planungsreferat. Dort sollte das Anliegen bekannt gemacht werden. Der BA könnte einen Antrag stellen.

Matthias Jörg nennt den Luise-Kiesselbach-Platz als positives Beispiel.

BA 4 Der Mieterbeirat sollte anerkennen, dass die Stadt 2 Referate hat, die für die Erhaltungssatzungen zuständig sind. Wie Philip Fickel begrüßt er die 10-Jahres-Schonfrist für Mieter aber wie es geht es danach für die Mieter weiter? **Albrecht Schmidt** schlägt folgendes vor: Der Stadtrat der LH München legt für alle Abwendungserklärungen, durch die das Vorkaufsrecht der Stadt außer Kraft gesetzt wird, fest, dass diese für die Dauer der verlängerten Erhaltungssatzung, mindestens aber 10 Jahre gelten.

Herr Markwardt begrüßt diesen Vorschlag und schlägt vor, einen entsprechenden Antrag zu stellen.

BA 7 Folie 9, was ist in 2016 passiert?

Es gab sehr viele Verkäufe. Wohnungen gelten als Wertanlagen, Zinsen kann man derzeit vergessen. Zudem gab es größere Ankäufe an GBW-Wohnungen.

BA 6 Wer ist für die Prüfung zuständig, ob ein erlassenes Erhaltungssatzungsgebiet besteht? Das Sozialreferat.

Matthias Jörg bedankt sich bei den Referenten, die die Sitzung verlassen.

TOP 8 **Mieterinnen und Mieter haben das Wort**
Keine Wortmeldung

TOP 9 **Verschiedenes**
Stammtisch im Hofer, Burgstr.5 am 15.11.2017, ab 19.00 Uhr

Weihnachtsessen im Weinbauer, Fendstr.12 am 07.12.2017, 19.00 Uhr

Um 20.00 Uhr schließt Matthias Jörg die Sitzung, bedankt sich für die
lebhaftige Diskussion und wünscht einen guten Nachhauseweg.

Matthias Jörg
Vorsitzender

Ingrid Neumann-Micklich
Protokoll



Mieterbeirat der Landeshauptstadt München 23.10.17

Beitrag des Kommunalreferats „Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten“

Kommunalreferent Herr Axel Markwardt, Herr Dominic Meyer

Kontakt Vorkaufsrechtsstelle: vorkaufsrechte.kom@muenchen.de

Gemeindliche Vorkaufsrechte

Gesetzliche Grundlagen und Anwendungsbereiche

- Regelungen in den §§ 24 ff. BauGB i.V.m. BGB
- Hauptanwendungsfall im Stadtgebiet der LHM
 - Vorkaufsrecht im Bereich einer Erhaltungssatzung (EHS) aufgrund der §§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4, 172 ff. BauGB
- Weitere Anwendungsfälle
 - Sanierungsgebiete, §§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, 136 ff. BauGB
 - Bebauungspläne, § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB
 - Naturschutzgebiete, Art. 39 BayNatSchG
 - etc.

Vorkaufsrecht aufgrund einer EHS

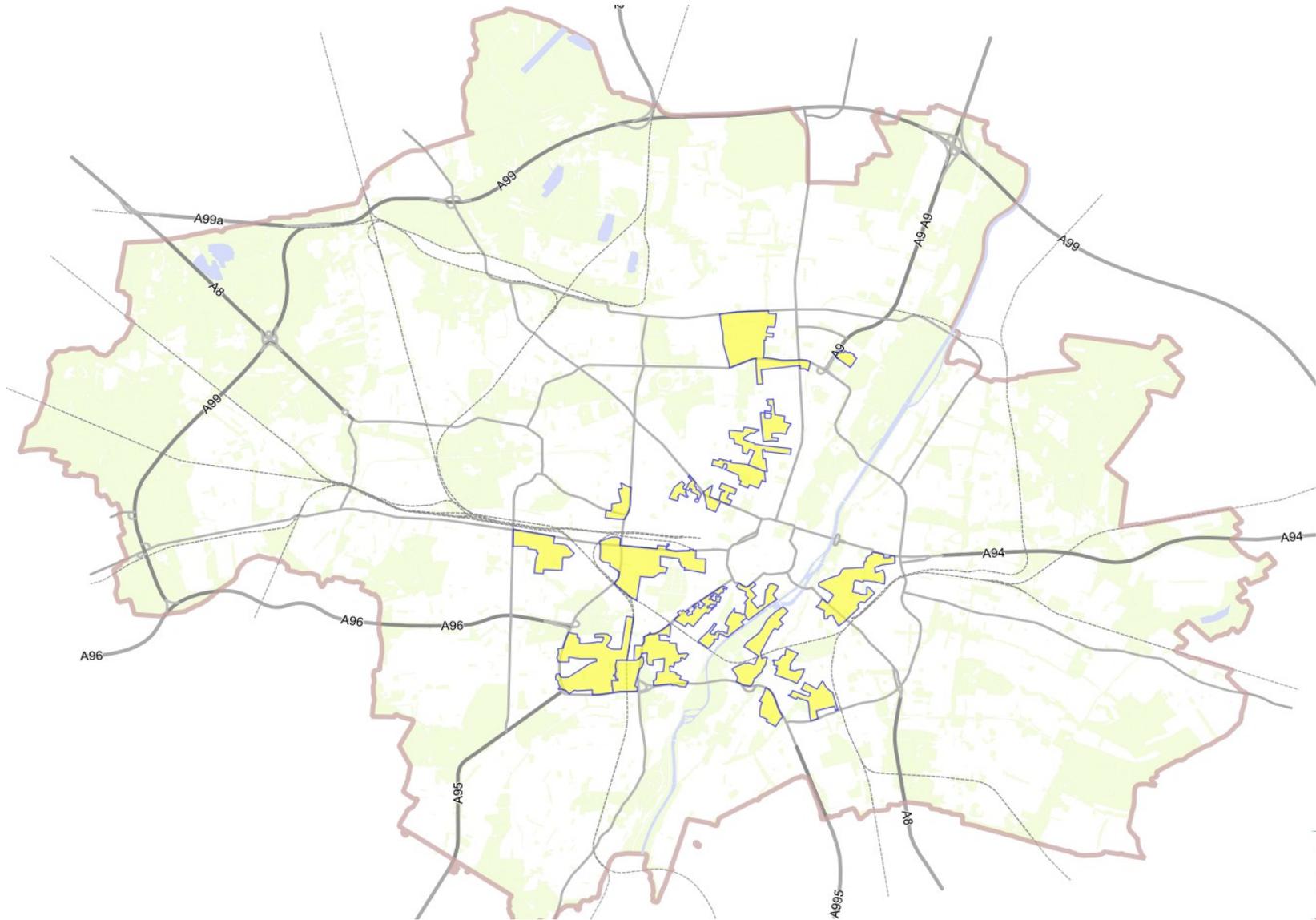
Voraussetzungen einer Vorkaufsrechtsausübung

- Erlass einer Erhaltungssatzung
- Wirksamer Grundstücksverkauf im Satzungsgebiet
- Kein Ausschluss des Vorkaufsrechts
- Ausübung durch Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt
- Einhaltung der 2-Monats-Frist ab Verkaufsmitteilung
- Keine Abwendung des Vorkaufsrechts durch Käufer

Folge der wirksamen Ausübung

- Weiterveräußerung des Anwesens (Reprivatisierung)

21 Erhaltungssatzungsgebiete der Landeshauptstadt München



Vorkaufsrecht aufgrund einer EHS

Voraussetzungen – Einzelheiten (1)

- Erlass einer Erhaltungssatzung nach §§ 172 ff. BauGB
durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur
„Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“
Derzeit sind 21 Erhaltungssatzungsgebiete festgelegt; diese
schützen ca. 261.000 Einwohner und rd. 146.000 Wohnungen
Aktualisierung alle 5 Jahre
- Ausschluss des Vorkaufsrechts:
bei Verkauf von Rechten nach dem WEG oder von Erbbau-
rechten, § 24 Abs. 2 BauGB
in den Fällen des § 26 BauGB, insb. Verkäufe zwischen
„nahen Angehörigen“

Vorkaufsrecht aufgrund einer EHS

Voraussetzungen – Einzelheiten (2)

- Ausübung durch Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt

EHS-Vorkäufe der LHM bezwecken „Milieuschutz“

- Bewahrung der gebietsspezifischen Infrastruktur
- Beachtung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung
- Erhaltung der Eigenart und Zusammensetzung der ansässigen Bewohnergemeinschaft

Überprüfung der Sicherungsbedürftigkeit im Einzelfall durch Analyse u. a. von Aufwertungs- und Verdrängungspotentialen

- Städtebauliche Beurteilung (Sozialreferat)
- Gebäudezustand / Wirtschaftlichkeit (GWG / GEWOFAG)
- Freiwillige Haushaltsbefragungen (Sozialreferat)
- Gemeinsame Ortsbesichtigung

Vorkaufsrecht aufgrund einer EHS

Voraussetzungen – Einzelheiten (3)

■ Keine Abwendung des Vorkaufsrechts durch Käufer

Abgabe einer sog. „Abwendungserklärung“ (AWE) i.S.d. § 27 BauGB; Erwerberseite verpflichtet sich auf die EHS-Ziele

Inhalte:

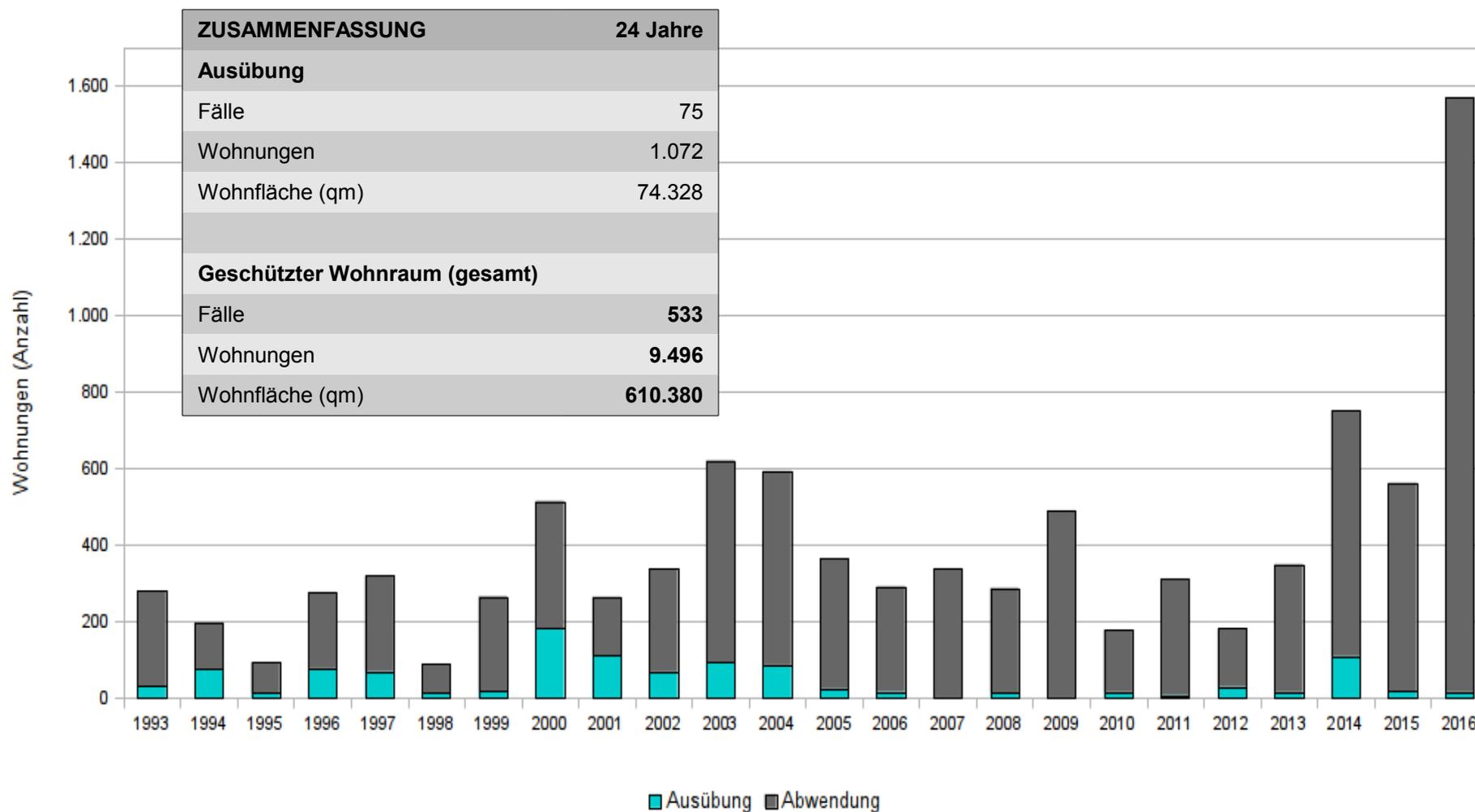
- Keine Luxussanierungen über dem sog. allgemein üblichen Standard der Landeshauptstadt München
- Unterlassen einer Aufteilung nach WEG oder ähnliche (wirtschaftliche) Aufteilungen des Anwesens
- Informationspflichten ggü. der Mieterschaft
- Weitergabeverpflichtung bei Verkauf während der Geltung der Abwendungserklärung (Dauer der EHS, max. 10 Jahre)
- Vertragsstrafen (Höhe bis zu 75.000 € pro Wohnung)

Prüfungs- und Zeitschemata

- Mitteilung eines Verkaufsfalls durch Notariat
- Vorprüfung (EHS-/Sanierungsgebiet, etc.) und Kontaktaufnahme zu Vertragsparteien (Hinweis auf Möglichkeit einer AWE)
- Ggf. Anforderung der Kaufvertragsurkunde
→ Beginn der 2-Monats-Frist für Ausübung mit Eingang Urkunde
- Anforderung der Gutachten mit kurzer Frist von Fachstellen: städtebauliche Beurteilung (SozR), Gebäudezustand / Wirtschaftlichkeit (GWG/GEWOFAG), Verkehrswertgutachten (BewA)
- Freiwillige Haushaltsbefragung und Ortstermin
- Nach Eingang der Gutachten umgehend Vorbereitung eines Stadtratsbeschlusses (evtl. dringliche Anordnung)
- Nach Beschluss des Stadtrats Zustellung der Bescheide
- Notarielle Auflassung mit Verkäufer nach Bestandskraft
- Reprivatisierung des Anwesens (entspr. Bindungen)

Statistik zum Vorkaufsrecht in EHS

Vorkauf in Erhaltungssatzungsgebieten 1993 - 2016
(geschützter Wohnraum nach Wohnungen)



Neuerung im Ausübungsverfahren

Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter

- Neufassung des § 27a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB mit Wirkung zum 20.09.2013
- Ausübung des Vorkaufsrechts ist nun zugunsten eines Dritten möglich, der sich zur Verwendung des Grundstücks im Sinne der Ziele der EHS verpflichtet und hierzu in der Lage ist
- Ausübung durch die LHM zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (GWG / GEWOFAG)
 - Zuverlässige und erfahrene Marktteilnehmer
 - Verpflichtung auf Ziele der EHS für 40 Jahre
- Folge: keine Reprivatisierung erforderlich!