

**Reprivatisierungspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten  
Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses von 2002**

**Mietpreise stabilisieren III: Reprivatisierung nur noch an  
Genossenschaften oder städtische Wohnungsbaugesellschaften**

**Antrag Nr. 08-14/ A 04176 von Frau StRin Ulrike Boesser,  
Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Beatrix Zurek,  
Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Claudia Tausend,  
Herrn StR Hans-Dieter Kaplan, Frau StRin Sabine Nallinger,  
Frau StRin Gülseren Demirel, Herrn StR Dr. Florian Roth,  
Frau StRin Sabine Krieger vom 17.04.2013**

**Mieterfreundliche Bindungen bei Reprivatisierungen von  
Wohnimmobilien**

**Antrag Nr. 08-14 / A 05128 von Frau StRin Ulrike Boesser,  
Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Beatrix Zurek,  
Frau StRin Bettina Messinger vom 19.02.2014**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00858**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 25.09.2014 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	Erhaltungssatzung, Reprivatisierung, Milieuschutz, Mietzinsgrenze
<b>Anlass</b>	Antrag vom 17.04.2013 von Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Beatrix Zurek, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Claudia Tausend, Herrn StR Hans-Dieter Kaplan, Frau StRin Sabine Nallinger, Frau StRin Gülseren Demirel, Herrn StR Dr. Florian Roth, Frau StRin Sabine Krieger  Antrag vom 19.02.2014 von Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Beatrix Zurek, Frau StRin Bettina Messinger

<b>Inhalt</b>	Erweiterung der Bindungswirkungen, Festlegungen zum Veräußerungsverfahren
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Erweiterung des Bindungskataloges, Veränderung des Veräußerungsverfahrens
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Genossenschaften, Mietervereinigungen, städtische Wohnungsbau-gesellschaften, Vorkaufsrechte, Grundsatzbeschluss, Reprivatisierung

**I. Vortrag des Referenten**

<b>1.</b>	<b>Anlass für eine Überprüfung der Reprivatisierungspraxis</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Stadtratsanträge</b>	<b>2</b>
2.1	Stadtratsantrag „Mietpreise stabilisieren III: Reprivatisierung nur noch an Genossenschaften oder städtische Wohnungsbau-gesellschaften“	2
2.2	Stadtratsantrag „Mieterfreundliche Bindungen bei Reprivatisierungen von Wohnimmobilien“	3
<b>3.</b>	<b>Bindungen</b>	<b>4</b>
3.1	Erweiterte Bindungen	4
3.2	Anlehnung an die bestehende Fördersystematik	4
3.3	Beschränkung der Bindungswirkungen auf verdrängungsgefährdeten Mieterkreis	5
3.4	Bindungen hinsichtlich der Miethöhe	5
3.4.1	Notwendigkeit einer Bindung	5
3.4.2	Begrenzung der Eingangsmiete	6
3.4.3	Begrenzung der Mieterhöhungen	7
3.4.4	Begrenzung der Modernisierungsumlage	8
3.5	Verbot der Eigenbedarfskündigung	8
3.6	Vermietung an Verwandte	9
3.7	Ausschluss von Staffelmietverträgen	9
3.8	Verpflichtung zu Aufnahme der Bindungen in die Mietverträge	9
3.9	Verlängerung der Bindungsdauer	9
<b>4.</b>	<b>Kontrolle</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Veräußerungsverfahren</b>	<b>11</b>
5.1	Gesetzlich vorgesehener Erwerberkreis	11
5.1.1	Vorrangige Berücksichtigung des Erstkäufers	11
5.1.2	Veräußerung an Mietervereinigungen	11
5.1.3	Vorrangige Veräußerung an städtische Wohnungsbaugesellschaften	12
5.2	Künftiges Veräußerungsverfahren	13
5.2.1	Angebot an den Erstkäufer	13
5.2.2	Angebot an die Mietervereinigung	14

5.2.3	Ausschreibung des Grundstücks	14
<b>6.</b>	<b>Vorkaufsrecht zu Gunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften</b>	<b>15</b>
6.1	Beratung durch die Regierung von Oberbayern zu § 27a BauGB	15
6.2	Auswirkung auf die Reprivatisierungspflicht	15
6.3	Bindung der Gesellschaften	16
<b>7.</b>	<b>Richtlinien</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Beteiligung anderer Referate</b>	<b>17</b>
<b>10.</b>	<b>Beteiligung der Bezirksausschüsse</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats</b>	<b>17</b>
<b>12.</b>	<b>Beschlussvollzugskontrolle</b>	<b>17</b>
<b>II.</b>	<b>Antrag des Referenten</b>	<b>18</b>
<b>III.</b>	<b>Beschluss</b>	<b>19</b>

**Reprivatisierungspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten  
Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses von 2002**

**Mietpreise stabilisieren III: Reprivatisierung nur noch an  
Genossenschaften oder städtische Wohnungsbaugesellschaften**

**Antrag Nr. 08-14/ A 04176 von Frau StRin Ulrike Boesser,  
Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Beatrix Zurek,  
Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Claudia Tausend,  
Herrn StR Hans-Dieter Kaplan, Frau StRin Sabine Nallinger,  
Frau StRin Gülseren Demirel, Herrn StR Dr. Florian Roth,  
Frau StRin Sabine Krieger vom 17.04.2013**

**Mieterfreundliche Bindungen bei Reprivatisierungen von  
Wohnimmobilien**

**Antrag Nr. 08-14 / A 05128 von Frau StRin Ulrike Boesser,  
Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Beatrix Zurek,  
Frau StRin Bettina Messinger vom 19.02.2014**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00858**

8 Anlagen:

1. Stadtratsantrag vom 17.04.2013
2. Stadtratsantrag vom 19.02.2014
3. Anschreiben an die Regierung vom 25.11.2013
4. Antwortschreiben der Regierung vom 16.01.2014
5. Anschreiben an die Regierung vom 04.06.2014
6. Antwortschreiben der Regierung vom 18.07.2014
7. Richtlinien Reinversion
8. Richtlinien Änderungsversion

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 25.09.2014 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

## I. Vortrag des Referenten

### 1. Anlass für eine Änderung der Reprivatisierungspraxis

Seit 1984 hat die Stadt für den sogenannten Milieuschutz eine Vielzahl von Erhaltungssatzungen erlassen. Derzeit bestehen 17 Satzungen, in deren Schutzbereich ca. 193.000 Münchner Bürgerinnen und Bürger leben.

Seit es diese Erhaltungssatzungen gibt, hat die Stadt München zur Durchsetzung der Satzungsziele das gesetzliche Vorkaufsrecht eingesetzt und seit 1993 rund **70 Anwesen** erworben. Diese Anwesen hat die Stadt München gemäß der gesetzlichen Verpflichtung in § 89 BauGB größtenteils bereits wieder veräußert („reprivatisiert“). Der Stadtrat hat dem Vorkaufs- und Reprivatisierungsgeschehen durch einen Grundsatzbeschluss im Jahr 1990 und dessen Fortschreibungen (zuletzt vom 19.02.2014 zur Änderung der Vorkaufsrechtspraxis) den Rahmen vorgegeben.

Parallel zur Weiterentwicklung der Vorkaufsrechtspraxis (vgl. Grundsatzbeschluss Nr. 08-14 / V 13799 vom 06./19.02.2014) hat die Stadtverwaltung auf Grund des Stadtratsantrags Nr. 08-14 / A 04176 vom 17.04.2013 geprüft, wie die Satzungsziele im Rahmen der Reprivatisierung noch effektiver verwirklicht werden können. In diese Prüfung wurde auf Grund des Stadtratsantrags Nr. 08-14 / A 05128 vom 19.02.2014 von Mitgliedern der SPD-Stadtratsfraktion die Frage einbezogen, inwieweit die Kriterien des „Konzeptionellen Mietwohnungsbaus“ (KMB) auch im Rahmen der Reprivatisierung Anwendung finden können. Das Kommunalreferat hat hierzu in enger Zusammenarbeit mit dem Sozialreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung Vorschläge erarbeitet und empfiehlt dem Stadtrat eine Modifizierung der Reprivatisierungspraxis sowohl hinsichtlich der Reprivatisierungsbindungen, als auch hinsichtlich des Veräußerungsverfahrens.

### 2. Stadtratsanträge

Mit dem Beschluss werden zugleich nachfolgende Stadtratsanträge behandelt:

#### 2.1 Stadtratsantrag „Mietpreise stabilisieren III: Reprivatisierung nur noch an Genossenschaften oder städtische Wohnungsbaugesellschaften“

Folgender Antrag wurde von Mitgliedern der Fraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen – rosa liste am 17.04.2013 gestellt (siehe Anlage 1):

*„Das Kommunalreferat wird aufgefordert, die bisherige Praxis bei der Reprivatisierung von im Wege des Vorkaufsrechts erworbenen Wohnimmobilien zu ändern. Bis auf weiteres erfolgt eine Reprivatisierung ausschließlich an die eigenen städtischen Wohnungsbaugesellschaften, oder an interessierte Genossenschaften und sich in Gründung befindliche Genossenschaften.“*

*Dabei wird vorrangig eine Veräußerung an Genossenschaften angestrebt. Sollten diese Interesse an einer zu reprivatisierenden Wohnimmobilie haben, den durch das Bewertungsamt ermittelten Verkehrswert jedoch nicht leisten können, werden die Grundlagen geklärt, die eine Veräußerung zu einem gesondert zu ermittelnden Verkehrswert ermöglichen. Grundlagen für diesen Verkehrswert können erweiterte soziale Bindungen wie dauerhaftes Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen oder Mietpreisbindungen sein. Gegebenenfalls ist hier eine Abstimmung mit der Rechtsaufsichtsbehörde herbeizuführen sowie etwaige beihilferechtliche Fragen zu klären.*

*Sollte kein Interesse von Seiten von Genossenschaften an einer Wohnimmobilie bestehen, wird diese an die eigenen Wohnungsgesellschaften übertragen. Dabei ist auch die Möglichkeit der Übertragung der Wohnimmobilie in Form einer Kapitaleinlage zu prüfen.“*

Zur Begründung verweisen die Antragstellerinnen und Antragsteller unter anderem darauf, dass die Wohnungsgenossenschaften „aufgrund des zu hoch angesetzten Verkehrswerts oft nicht zum Zuge“ kommen, obwohl die Möglichkeit einer Reprivatisierung an diese durch die geltenden Bestimmungen vorgesehen ist.

Für den Stadtratsantrag Nr. 08-14/ A 04176 wurde am 02.09.2013 und am 22.01.2014 eine Fristverlängerung beantragt und gewährt.

## **2.2 Stadtratsantrag „Mieterfreundliche Bindungen bei Reprivatisierungen von Wohnimmobilien“**

Folgender Antrag wurde von Mitgliedern der Fraktion der SPD am 19.02.2014 gestellt (siehe Anlage 2):

*„Die Stadt wendet bei Reprivatisierungen von im Wege des Vorkaufsrechts erworbenen Immobilien in Erhaltungssatzungsgebieten die Kriterien des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) entsprechend an. Dabei finden diese Bindungen bei der Berechnung des Verkehrswertes Berücksichtigung.“*

Zur Begründung führen die Antragstellerinnen und Antragsteller aus, um langfristig die Ziele einer Erhaltungssatzung zu gewährleisten, nämlich das angestammte Milieu zu sichern, sei die Bindung des Verkaufes an mieterfreundliche Bedingungen sinnvoll. Einmal mehr könne der KMB-Beschluss hier als wegweisend gelten. Auflagen wie die Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete oder ein Verbot für Eigenbedarfskündigungen würden helfen, die Münchner Mischung in den jeweiligen Vierteln zu bewahren. Käufer, die sich zur Einhaltung dieser Bindungen verpflichten, könnten die Wohnimmobilie auf der Basis des die Bindung berücksichtigenden Verkehrswertes erwerben.

Für den Stadtratsantrag Nr. 08-14 / A 05128 wurde am 05.05.2014 eine Fristverlängerung beantragt und gewährt.

### 3. Bindungen

Eine Reprivatisierung erfolgt **bisher** unter folgenden Mindestbindungen:

- Verbot von Modernisierungen, die über den in der Landeshauptstadt München üblichen Wohnstandard hinausgehen („Luxusmodernisierungen“).
- Verbot der Aufteilung des Objektes in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder einer ähnlichen Aufteilung in Verbindung mit Sondernutzungsrechten. Unter ähnliche Aufteilung fallen insbesondere auch gesellschaftsrechtliche oder sonstige zwischen den Käuferinnen oder Käufern vereinbarte Zuweisungen von Wohnraum an einzelne Vertragsparteien zur ausschließlichen oder bevorrechtigten Nutzung.
- Im Falle des Erwerbs durch Gesellschaften, insbesondere Gesellschaften bürgerlichen Rechts, verpflichten sich die Käuferinnen und Käufer ferner, Kündigungen wegen Eigen- bzw. Betriebsbedarfs eines einzelnen Gesellschaftsmitglieds, der Geschäftsführung oder der Gesellschaft selbst zu unterlassen.
- Neuvermietungen müssen an solche Mietparteien erfolgen, die die Einkommensgrenzen der städtischen Wohnungsbauförderung nicht überschreiten. Zulässig ist stets eine Vermietung an Personenkreise, deren Einkommen die Grenzen des Art.11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) oder einer diese Bestimmung ersetzenden Vorschrift nicht übersteigt.

Die Bindungen gelten für die **Dauer** der jeweiligen Erhaltungssatzung einschließlich etwaiger Verlängerungen, **mindestens** jedoch 10 Jahre.

#### 3.1 Erweiterte Bindung

Städtebaulich wünschenswert wäre jedoch, auch über die Geltungsdauer der Erhaltungssatzung hinaus angemessenen Wohnraum zu sichern. Das Kommunalreferat schlägt daher vor, die Bindungen im Rahmen eines alternativen freiwilligen Verpflichtungsvertrages zeitlich **auf 40 Jahre** auszuweiten. Zudem sollen die Bindungen um eine Mietpreisbindung ergänzt werden, welche Mieterhöhungen beschränkt. Diese Bindungen werden sich jedoch auf den Verkehrswert auswirken, so dass – verglichen mit dem Verkehrswert unter den bisherigen Bindungen – nur ein geringerer Verkaufspreis erzielbar sein wird.

Mit nachfolgenden Ausführungen wird zugleich der unter 2.2 dargestellte Stadtratsantrag von Mitgliedern der Fraktion der SPD vom 19.02.2014 behandelt.

#### 3.2 Anlehnung an die bestehende Fördersystematik

Durch die Erweiterung der Bindungen soll angesichts der bereits vorhandenen Vielseitigkeit der städtischen Wohnbauförderprogramme kein neues Fördermodell geschaffen wer-



den. Vielmehr sollen sich die neuen Bindungen angesichts des Erfolgs und der Erfahrungen mit den vorhandenen Programmen – soweit möglich – an die Fördersystematik bereits bestehender Modelle nach dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ - Wohnungsbauoffensive 2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08187) anlehnen, also zu diesen Programmen entwickelte Bindungen oder Regelungen direkt oder – soweit dies nicht möglich ist – entsprechend angepasst übernommen werden.

### **3.3 Beschränkung der Bindungswirkungen auf verdrängungsgefährdeten Mieterkreis**

Für den Geltungsbereich der Bindungswirkungen ist zu berücksichtigen, dass die Reprivatisierung kein Instrument des individuellen Mieterschutzes, sondern Ausfluss des Schutzes der angestammten Bevölkerung in Erhaltungssatzungsgebieten vor Verdrängung ist (sog. „**Milieuschutz**“). Die Bindungen können daher erst dort greifen, wo Verdrängungsgefahr zu befürchten ist. Zur Gewährleistung des Milieuschutzes wurden deshalb bereits bei den bisherigen Reprivatisierungsbindungen für die Neuvermietungen lediglich Mieter zugelassen, die die Einkommensgrenzen der städtischen Wohnungsbauförderung erfüllen. Diese Beschränkung des Geltungsbereiches auf den verdrängungsgefährdeten Mieterkreis muss auch auf alle neuen Bindungen übertragen werden. Dies bedeutet, dass in den Anwendungsbereich der Reprivatisierungsbindungen in Anlehnung an das „München Modell“ weiterhin nur Personen fallen, deren anrechenbares Gesamteinkommen (es zählt dabei das Einkommen aller im Mieterhaushalt lebenden Personen) die in Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) festgesetzten Einkommensobergrenzen max. bis zu der in der Systematik der staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2012 weiterentwickelten Stufe IV nicht übersteigen (nachfolgend „Bindungsberechtigte Mieter“ genannt). Hierzu wird auf die in der Vollversammlung vom 01.02.2012 beschlossene Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08187 Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ - Wohnungsbauoffensive 2012 – 2016, Kapitel 3 (Stufe IV hier noch als die frühere Stufe 7 bezeichnet) verwiesen.

Auf Grund dieses Erfordernisses der Beschränkung des Bindungsbereiches auf den verdrängungsgefährdeten Personenkreis kommt eine weitgehende Anlehnung an die Bindungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus („KMB“) nicht in Betracht. Hier unterscheidet sich die Ausgangssituation wesentlich, da die Stadt bei dem KMB nicht an die Einhaltung der Voraussetzungen nach dem BauGB gebunden ist, sondern den begünstigten Personenkreis freier bestimmen kann. Eine Orientierung erfolgt deshalb – wie unter 3.2 ausgeführt – weitgehendst an dem Handlungsprogramm „Wohnen in München V“.

### **3.4 Bindungen hinsichtlich der Miethöhe**

#### **3.4.1 Notwendigkeit einer Bindung**

Das Instrument der Reprivatisierung ist im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechts zu betrachten. Die Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten dient dem Schutz der Zusammensetzung der angestammten Bevölkerung. Bei der

Reprivatisierung muss deshalb sichergestellt werden, dass dem Vorkaufsrecht nicht die Bedeutung genommen wird, indem nach Erwerb durch einen Privaten die Zusammensetzung der angestammten Bevölkerung umfassend verändert wird. Dem wurde durch die bisher bei der Reprivatisierung vorgesehenen Bindungen nicht in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Nach Einschätzung der Verwaltung besteht nämlich die Gefahr, dass die fehlenden Bindungen hinsichtlich der Miethöhe dazu führen, dass die angestammte Bevölkerung durch Mieterhöhungen und Modernisierungen nach der Reprivatisierung doch aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Um dieser Verdrängung entgegenzuwirken, sollen deshalb zukünftig auch Bindungen hinsichtlich der maximal zulässigen Eingangsmiete (3.4.2), der zulässigen Mieterhöhungen (3.4.3) und der Modernisierungsumlage (3.4.4) gelten.

### 3.4.2 Begrenzung der Eingangsmiete

Die bisherigen Reprivatisierungsbindungen sehen keine Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Eingangsmiete vor. Zukünftig soll deshalb eine Beschränkung der Eingangsmiete aufgenommen werden.

Das Kommunalreferat (Immobilien-service) wird hierfür zukünftig bei der Reprivatisierung in den Kaufverträgen die im „München Modell Eigentum – Kapitalanleger“ vorgesehene zulässige Miete (derzeit sind dies unabhängig von der Lage des Anwesens 9,- €/qm Wohnfläche monatlich netto kalt, wobei die Bindung allerdings in aller Regel im Neubau erfolgt) als maximal zulässige Eingangsmiete festlegen.

Zu beachten ist jedoch, dass sich Reprivatisierungsanwesen von den dem „München Modell“ unterliegenden Anwesen wesentlich dadurch unterscheiden, dass die Wohnungen bei Erwerb durch den Käufer bereits belegt sind. Die Reprivatisierungsbindungen sind aber wegen der erforderlichen Verdrängungsgefahr auf die Eingangsmieten der im Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten vorhandenen Mieter nicht anwendbar. Hier fehlt es an einer Verdrängungsgefahr, da die Mieter auch bisher zur Leistung der Mieten in der Lage waren. Auswirkungen hat die Begrenzung der **Eingangsmiete** daher nur bei Erstvermietung der im Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten **leer**stehenden Wohnungen. Zur Mietbegrenzung bei den schon bestehenden Mietverhältnissen siehe 3.4.3.

Bei Neuvermietungen auf Grund Mieterwechsels darf daher nach der erfolgten Reprivatisierung zu Beginn des Mietverhältnisses höchstens die Miete (netto/kalt) verlangt werden, die sich unter Berücksichtigung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten der Eingangsmiete seit der Reprivatisierung (Ziffer 3.4.3 und 3.4.4) zum Zeitpunkt der Neuvermietung maximal ergibt.

Um die bindungsberechtigten Bestandsmieter des Anwesens zu kennen, ist es erforderlich, dass das Sozialreferat jeweils eine Einkommensprüfung der vorhandenen Mieterhaushalte vornimmt. Diese soll jedoch nicht durch Haushaltsbefragungen erfolgen. Die Mieter sollen daher in Zukunft im Vorfeld der Reprivatisierung in einem Anschreiben über den beabsichtigten Verkauf und die Möglichkeit der Anwendung der Reprivatisierungsbin-

dungen bei Einhaltung der Einkommensgrenzen informiert werden. Möchten die Mieter den Schutz der Reprivatisierungsbindungen erhalten, müssen sie eigenständig beim Sozialreferat erscheinen und die entsprechenden Unterlagen für die Erstellung der Einkommensbescheinigung vorlegen. Ein Mieter, der sich bis zum Verkauf nicht beim Sozialreferat meldet, hat nach Abschluss des Verkaufs **keine** Möglichkeit mehr, in den Schutz einbezogen zu werden. Eine solche nachträgliche Einbeziehung scheidet bereits vor dem Hintergrund aus, dass sich die Anzahl der förderberechtigten Mieter bzw. die entsprechenden Mietpreisbindungen auf den Kaufpreis auswirken werden und nach Abschluss des Vertrages daran keine Korrekturen mehr vorgenommen werden können.

### 3.4.3 Begrenzung der Mieterhöhungen

Die Zulässigkeit von Mieterhöhungen für die bindungsberechtigten Mieter soll sich zukünftig entsprechend den Regelungen im „München Modell“ nach dem Verbraucherpreisindex richten.

Die festgelegte Eingangsmiete (netto/kalt) darf in den ersten 5 Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) nicht erhöht werden. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen nicht harmonisierten Verbraucherpreisindexes ( $(\text{Indexwert neu} : \text{Indexwert alt}) \times 100 - 100 = \text{prozentual zulässige Mietsteigerung}$ ) möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert. Nach jedem Rechenschritt wird auf drei Dezimalstellen gerundet; der Mieterhöhungsbeitrag wird auf zwei Dezimalstellen gerundet. Wenn die abgeschnittene Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet. Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Die Miete muss zudem bei jeder Anpassung mindestens 1,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche **unterhalb** der ortsüblichen Vergleichsmiete (untere Spanngrenze) bleiben.

Eine ergänzende Regelung ist für bindungsberechtigte **Bestandsmieter** zu treffen. Ein bindungsberechtigter Bestandsmieter, der bisher zwar in der Lage war, seine reguläre Miete zu entrichten, ist durch Mieterhöhungen der Verdrängungsgefahr ausgesetzt, wenn die weiteren Mieterhöhungen seine Leistungsfähigkeit zu überschreiten drohen. Mieterhöhungen der im Zeitpunkt des Erwerbs geschuldeten Miete sind bei bindungsberechtigten Bestandsmietern daher nur so lange zulässig, wie die nach dem „München Modell Eigentum - Kapitalanleger“ zulässige Eingangsmiete inklusive zulässiger Erhöhungen noch nicht erreicht ist. Liegt die geschuldete Miete bereits über der zulässigen Eingangsmiete, hat eine Mieterhöhung zu unterbleiben. Würde die geschuldete Miete auf Grund der Mieterhöhung die zulässige Eingangsmiete überschreiten, kann die Mieterhöhung maximal bis zur Höhe der zulässigen Eingangsmiete zzgl. der bis zu diesem Zeitpunkt zulässigen Erhöhungen vorgenommen werden.

### 3.4.4 Begrenzung der Modernisierungumlage

Nach den Erfahrungen der Stadt geht die größte Verdrängungsgefahr nicht von den regulären Mieterhöhungen, sondern von den zusätzlich einforderbaren Modernisierungsumlagen aus. Da gerade die Reprivatisierungsanwesen meist einen hohen Modernisierungsrückstand aufweisen, muss hier oftmals mit einer alsbaldigen und weitreichenden Modernisierung gerechnet werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beabsichtigt deshalb, im Rahmen der Weiterentwicklung der städtischen Fördermodelle den Aspekt der Modernisierungsumlage gesondert zu regeln. Dieser Aspekt stand bisher nicht im Fokus der Überlegungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, muss aber aufgrund der zwischenzeitlich erhöhten Bindungsdauern in vielen kommunalen Mietprogrammen (z.B. beim München Modell-Miete von 15 über 25 auf nunmehr 40 Jahre) oder beim neuen, freifinanzierten Konzeptionellen Mietwohnungsbau (Ziel bis zu 60 Jahre Bindung) künftig explizit geregelt werden.

Da mit der Reprivatisierung – wie eingangs dargestellt – lediglich eine Anlehnung an die bestehenden Fördermodelle erfolgen soll, wird die Frage der Begrenzung der Modernisierungsumlage deshalb zurückgestellt, bis die Weiterentwicklung der städtischen Fördermodelle durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgeschlossen ist. Das Kommunalreferat beabsichtigt, die dann vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung entwickelten Bindungen entsprechend auf die Reprivatisierung zu übertragen.

Bis zu diesem Zeitpunkt wird das Kommunalreferat bei Bedarf und Absehbarkeit umfangreicher Modernisierungen in den Reprivatisierungsverträgen Einzelfallregelungen zu den zulässigen Modernisierungsumlagen treffen.

### 3.5 Verbot der Eigenbedarfskündigung

Die Reprivatisierungspraxis sieht bisher lediglich im Falle des Erwerbs durch Gesellschaften, insbesondere Gesellschaften bürgerlichen Rechts, eine Verpflichtung der Käufer vor, Kündigungen wegen Eigen- bzw. Betriebsbedarfs eines einzelnen Gesellschaftsmitglieds, der Geschäftsführung oder der Gesellschaft selbst zu unterlassen. Demgegenüber schließt der KMB-Beschluss Eigenbedarfskündigungen durch die Wohnungseigentümerin bzw. den Wohnungseigentümer ohne Beschränkung auf eine bestimmte Personen- oder Käufergruppe aus.

Das Kommunalreferat sieht keinen Anlass, bei der Reprivatisierung hinsichtlich des Verbots der Eigenbedarfskündigung hinter dem KMB zurückzubleiben. Zukünftig soll deshalb bei der Reprivatisierung ein **generelles Verbot** von Eigenbedarfskündigung während des Bindungszeitraums bestehen, unabhängig von der Person des Erwerbers.

### 3.6 Vermietung an Verwandte

Die bisherigen Bindungen sehen vor, dass Neuvermietungen an solche Mietparteien erfolgen müssen, die die Einkommensgrenzen der städtischen Wohnungsbauförderung nicht überschreiten. An dieser Bindung wird im Grundsatz festgehalten.

Jedoch hat die Erfahrung gezeigt, dass Reprivatisierungsanwesen häufig Interesse bei Familien wecken, die diese Anwesen auch deshalb erwerben, um für Familienangehörige oder eine Eigennutzung im Ruhestand vorzusorgen. Die Verwendung einzelner Wohnungen für diese Zwecke konnte bisher durch Eigenbedarfskündigungen erreicht werden, welche nur für Gesellschaften ausgeschlossen waren. Durch ein generelles Verbot der Eigenbedarfskündigung wird diese Möglichkeit nicht mehr eröffnet, weshalb zu befürchten ist, dass Reprivatisierungsanwesen künftig weniger Interessenten finden werden.

Als Ausgleich für die nun weitergehenden Bindungen und das Verbot der Eigenbedarfskündigungen soll die bisherige Belegungsbindung deshalb dahingehend angepasst werden, dass eine bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten leerstehende oder zu einem späteren Zeitpunkt frei werdende Wohnung durch einen **Verwandten in gerader Linie** (§ 1589 Abs. 1 S. 1 BGB) belegt werden darf. Dieses Belegungsrecht wird jedoch auf maximal eine Wohnung pro Reprivatisierungsanwesen beschränkt. Mit dieser Regelung wird eine besonders familiengerechte Komponente eingefügt, die auch dem Gedanken des Milieuschutzes Rechnung trägt.

### 3.7 Ausschluss von Staffelmietverträgen

In Anlehnung an das „München Modell“ werden bei Abschluss von neuen Mietverträgen Staffelmietverträge (§ 557b BGB) ausgeschlossen.

### 3.8 Verpflichtung zu Aufnahme der Bindungen in die Mietverträge

Um einen umfassenden Schutz der verdrängungsgefährdeten Mieter zu erreichen und diesen die eigene Rechtsverfolgung zu ermöglichen, wird der Erwerber – entsprechend den Regelungen im „München Modell“ – im Kaufvertrag dazu verpflichtet, die Reprivatisierungsbindungen in die neu abzuschließenden Mietverträge bzw. Dauernutzungsverträge der Genossenschaftsmitglieder zu übernehmen.

### 3.9 Verlängerung der Bindungsdauer

Die Bindungen gelten bisher für die Dauer der jeweiligen Erhaltungssatzung einschließlich etwaiger Verlängerungen, mindestens jedoch für 10 Jahre. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass Verdrängungsprozesse in einem Stadtquartier langfristig verlaufen und nicht plötzlich unterbrochen werden. Wenn auch die Daten und Erkenntnisse des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu einem bestimmten Zeitpunkt einer solchen Entwicklung nicht mehr ausreichen, um eine Verlängerung der Erhaltungssatzung zu recht-

fertigen und die strengen Voraussetzungen für ein solches hoheitliches Eingreifen zu erfüllen, so ist es unter dem Aspekt des Milieuschutzes doch wünschenswert, einer abgelaufenen Satzung neben einer gewissermaßen „nachklappenden“ Wirkung durch die bisherige 10-jährige Mindestdauer eine noch deutlich verlängerte Bindung zukommen zu lassen und auf freiwilliger Basis langfristig für Normalverdiener das Wohnen auch in innenstadtnahen Gebieten zu ermöglichen.

Das Kommunalreferat schlägt deshalb vor, zukünftig Reprivatisierungsbindungen für einen Zeitraum von 40 Jahren anzustreben. Eine solche längere Bindungsdauer benachteiligt den Käufer nicht, da er einen Ausgleich über den abgesenkten Verkehrswert und damit einen geringeren Verkaufspreis erhält. Zudem entsteht für den Erwerber eine Planungssicherheit. Konnte er bisher nur sicher davon ausgehen, dass die Bindungen 10 Jahre bestehen, musste er immer damit rechnen, dass die Erhaltungssatzungen verlängert werden und sich die Bindungen länger erstrecken, als von ihm angenommen. Bei einem festen Zeitraum von 40 Jahren besteht langfristige Planungssicherheit. Die Verwaltung rechnet auf Grund dieser Vorteile auch mit einer Akzeptanz in der Privatwirtschaft.

Jedoch ist zu beachten, dass § 89 Abs. 3 S. 1 BauGB verlangt, dass das reprivatisierte Grundstück innerhalb angemessener Frist entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme genutzt wird. § 89 Abs. 3 S. 1 BauGB fordert deshalb, dass dem vorrangig zu berücksichtigenden (siehe unten 5.1.1) Erstkäufer, dem zuvor der Erwerb des Anwesens durch die Ausübung des Vorkaufsrechts unmöglich gemacht wurde, zunächst eine den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung (noch) entsprechende Vereinbarung mit den zeitlichen und inhaltlichen Bindungen gemäß der bisherigen Praxis angeboten wird, also für die Dauer der jeweiligen Erhaltungssatzung einschließlich etwaiger Verlängerungen, mindestens jedoch 10 Jahre. Die über die Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzung hinausgehende verlängerte Bindungsdauer kann hingegen nur **alternativ** zu der bisherigen Bindungsdauer angeboten werden und muss auf einer freiwilligen, weitergehenden Verpflichtung des Erstkäufers beruhen. Zur Einheitlichkeit des Veräußerungsverfahrens soll dieser freiwillige Verpflichtungsvertrag in allen Veräußerungsstufen zum Zuge kommen.

#### 4. Kontrolle

Für die Kontrolle der Vermietung nur an förderberechtigte Personen ist wie bisher das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, zuständig. Für die Kontrolle, ob die Mieterhöhungen gemäß dem nach Ziffer 3.4.3 zulässigen Rahmen erfolgt ist, liegt die Zuständigkeit beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Über diese Zuständigkeiten werden die Mieter bereits im Zusammenhang mit der Mitteilung über die Verkaufsabsicht informiert.

## 5. Veräußerungsverfahren

Mit nachfolgenden Ausführungen wird zugleich der unter 2.1 dargestellte Stadtratsantrag vom 17.04.2013 von Mitgliedern der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen – rosa liste behandelt.

### 5.1 Gesetzlich vorgesehener Erwerberkreis

Gemäß § 89 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde Grundstücke zu veräußern, die sie durch Ausübung des Vorkaufsrechts erlangt hat. Für diese Veräußerung legt § 89 Abs. 3 BauGB den Kreis der Erwerber fest:

*„Die Gemeinde hat die Grundstücke unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung an Personen zu veräußern, die sich verpflichten, das Grundstück innerhalb angemessener Frist entsprechend den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme zu nutzen. Dabei sind in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 die früheren Käufer vorrangig zu berücksichtigen.“*

#### 5.1.1 Vorrangige Berücksichtigung des Erstkäufers

Gemäß § 89 Abs. 3 S. 2 BauGB hat also die Gemeinde bei der Veräußerung vorrangig den früheren Käufer zu berücksichtigen. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts wurde in die Erwerbsfreiheit des Käufers eingegriffen. Als Ausgleich räumt ihm das Gesetz daher eine vorrangige Berücksichtigung ein. In den Richtlinien zur Ausübung des Vorkaufsrechtes musste deshalb unter Punkt 2.2 schon immer die vorrangige Berücksichtigung des früheren Käufers aufgenommen werden.

Ausgehend von der gesetzlichen Regelung hat die Gemeinde bei Veräußerung des Grundstücks vorrangig den früheren Käufer zu berücksichtigen, wenn dieser die Voraussetzungen nach § 89 Abs. 3 S. 1 BauGB erfüllt, also sich verpflichtet, das Grundstück innerhalb angemessener Frist entsprechend den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme zu nutzen. Wegen dieser gesetzlich gewährten **Vorrangstellung** des Erstkäufers ist ein Angebot des Anwesens an Dritte erst möglich, wenn der Erstkäufer das Anwesen weder mit den Bindungswirkungen für die bisherige Mindestdauer von 10 Jahren, noch mit den nun beabsichtigten verlängerten Bindungswirkungen (siehe unten 5.2) erwerben möchte.

#### 5.1.2 Veräußerung an Mietervereinigungen

Gemäß § 89 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde (wenn nicht der Erstkäufer zu berücksichtigen ist) die Grundstücke unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung an Personen zu veräußern, die sich verpflichten, das Grundstück innerhalb angemessener Frist entsprechend den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme zu nutzen. Zwar ist der Begriff „weite Kreise der Bevölke-

„ung“ unbestimmt. In der juristischen Literatur besteht jedoch die einhellige Auffassung, dass diesem Wortlaut ein Vorrang der Veräußerung an **natürliche** Personen vor juristischen Personen entnommen werden kann, da letztere nicht der „Bevölkerung“ zuzurechnen sind.

Das Kommunalreferat hat sich mit guten Gründen – und nach Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern als Rechtsaufsichtsbehörde, die keinen Anlass für rechtsaufsichtliches Einschreiten sah – über diese enge Auffassung hinweggesetzt und dem Stadtrat im Beschluss vom 05.10.2006 Kriterien für die bevorzugte Vergabe an Genossenschaften vorgeschlagen. Die bisherige Praxis sah deshalb vor, dass die Veräußerung eines Anwesens an Vereinigungen von Mieterinnen und Mietern (z.B. Genossenschaften) trotz eines höheren Angebots eines Dritten oder der Aussicht darauf zum Verkehrswert erfolgen kann, wenn 60 % der Mietparteien im Anwesen die jeweils gültige Einkommens-Obergrenze der städtischen Wohnungsbauförderung nicht überschreiten, mindestens 60 % der Mietparteien Mitglieder der Vereinigung (z.B. einer Genossenschaft) sind und mindestens die Hälfte davon zu dem förderfähigen Personenkreis zählt und die Vereinigung die Einhaltung der Ziele der Erhaltungssatzung im üblichen Rahmen zusichert.

Dies soll auch künftig beibehalten werden. Eine darüber hinausgehende Praxis der privilegierten Veräußerung an Mietervereinigungen, die unabhängig vom konkret verfolgten Zweck der Verhinderung einer Verdrängung erfolgt, wäre jedoch **nicht** statthaft. Eine vorrangige Veräußerung an Genossenschaften kann nur erfolgen, soweit die konkrete Zusammensetzung der Mietervereinigung eine Bevorzugung nach den Zwecken der Erhaltungssatzung rechtfertigt.

### 5.1.3 Vorrangige Veräußerung an städtische Wohnungsbaugesellschaften

Das Kommunalreferat hat mit Schreiben vom 25.11.2013 die Regierung von Oberbayern um eine Beratung hinsichtlich des möglichen Erwerberkreises nach § 89 BauGB gebeten (Anlage 3). Eine Antwort der Regierung ist mit Schreiben vom 16.01.2014 eingegangen (Anlage 4).

Nach Auffassung der Regierung von Oberbayern ist eine gemeindliche Festlegung, nach der eine Reprivatisierung von vornherein nur ausschließlich an die eigenen städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder an interessierte Genossenschaften und sich in Gründung befindliche Genossenschaften erfolgen soll, mit § 89 Abs. 3 BauGB **nicht** zu vereinbaren.

Eine vorrangige bzw. ausschließliche Veräußerung von Grundstücken, die sich durch die Ausübung des Vorkaufsrechts bereits im Eigentum der Stadt befinden, an städtische Wohnungsbaugesellschaften ist damit rechtlich leider nicht zulässig.

Da eine vorrangige bzw. ausschließliche Veräußerung an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft somit aus Rechtsgründen – leider – ausscheiden muss, stellt sich auch die Frage nicht, ob eine Übertragung in der Form einer Kapitaleinlage erfolgen kann.



Das Ziel des Stadtratsantrags, dauerhaft die durch Vorkaufsrecht erworbenen Anwesen im Sinne der städtischen Wohnungspolitik einsetzen zu können, ist nur durch eine Gesetzesänderung zu erreichen. Ein entsprechender Appell an den Gesetzgeber, § 89 Abs. 3 BauGB im Hinblick darauf zu überarbeiten, durch Vorkaufsrecht erworbene Anwesen in Erhaltungssatzungsgebieten von der Reprivatisierungspflicht auszunehmen und die Veräußerung an städtische Wohnungsbaugesellschaften zuzulassen, ist durch Schreiben des (seinerzeitigen) Herrn Oberbürgermeisters Christian Ude vom 28.11.2013 an die (seinerzeitigen) Fraktionsvorsitzenden, Volker Kauder und Dr. Frank-Walter Steinmeier, bereits erfolgt.

Daneben hat das Kommunalreferat beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Prüfung erbeten, inwieweit Möglichkeiten bestehen, zukünftig unabhängig von der Ausübung des Vorkaufsrechts einen **Direkterwerb** durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften als Erstkäufer zu erwirken. Nach Auskunft der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist eine generelle Aussage über finanzielle Möglichkeiten zum Erwerb von Anwesen in Erhaltungssatzungsgebieten nicht möglich, da die Wirtschaftsplanungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf Grund des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.06.2013 „Wohnen in München V, Städtische Wohnungsbaugesellschaften“ ein umfassendes Investitionsprogramm zur Erhöhung der **Neubaufertigungszahlen** vorsehen. Ein Erwerb von Mietwohnungsbeständen erscheint für die Gesellschaften nur im Einzelfall möglich, soweit dies objektbezogen wirtschaftlich darstellbar ist.

## 5.2 Künftiges Veräußerungsverfahren

Ausgehend von den gesetzgeberischen Gestaltungsmöglichkeiten und dem Kreis der Erwerber soll zukünftig bei der Veräußerung der durch Vorkaufsrecht erworbenen Anwesen ein gestuftes Veräußerungsverfahren durchgeführt werden.

### 5.2.1 Angebot an den Erstkäufer

Da der Erstkäufer gemäß § 89 Abs. 3 S. 1 BauGB vorrangig zu berücksichtigen ist, wird zunächst dem Erstkäufer das Objekt zum Kauf angeboten. Hierbei wird sowohl ein Vertrag mit der bisherigen Bindungsdauer, als auch alternativ der freiwillige Verpflichtungsvertrag mit einer Bindungsdauer von 40 Jahren zu einem entsprechend gesenkten Verkehrswert angeboten. Beide Verkehrswerte werden vor Beginn des Veräußerungsverfahrens vom Bewertungsamt ermittelt.

Um unnötige Verzögerungen bei der Durchführung des Veräußerungsverfahrens zu vermeiden, wird dem Erstkäufer eine Frist von 3 Monaten zur Entscheidung gesetzt.

### 5.2.2 Angebot an die Mietervereinigung

Lehnt der Erstkäufer sowohl das Angebot mit den Mindestbindungen als auch einen über die Mindestbindungen hinausgehenden freiwilligen Verpflichtungsvertrag ab, wird einer bestehenden Mietervereinigung, der die Mieterschaft beitrifft und welche die Mieterschaft dem Kommunalreferat gegenüber benennt, oder einer durch die Mieterinnen und Mieter des betroffenen Anwesens gebildeten Mietervereinigung, d.h. in der Regel einer Genossenschaft, ein **Angebot** zum Erwerb unterbreitet.

Ebenso wie dem Erstkäufer wird einer solchen Genossenschaft oder Mietervereinigung sowohl eine Vereinbarung mit der bisherigen Dauer, als auch alternativ ein über die Mindestdauer hinausgehender freiwilliger Verpflichtungsvertrag zu entsprechend gesenktem Verkehrswert angeboten.

Wählt die Genossenschaft bzw. Mietervereinigung die Alternative einer langfristigen Bindung, hat sie gemäß dem Ziel des Stadtratsantrags Nr. 08-14 / A 04176 vom 17.04.2013 die Möglichkeit, das Anwesen zu einem entsprechend gedämpften Verkehrswert zu erwerben. Da die Genossenschaft bzw. Mietervereinigung durch das gesonderte Angebot die Möglichkeit erhält, ohne Konkurrenzkampf das Anwesen zu erwerben, wurden die Richtlinien unter Ziffer 2.4 entsprechend angepasst.

### 5.2.3 Ausschreibung des Grundstücks

Lehnt auch die Genossenschaft bzw. Mietervereinigung einen Erwerb des Anwesens ab, wird eine öffentliche Ausschreibung mit einem Preiswettbewerb durchgeführt.

Im Rahmen des allgemeinen Ausschreibungsverfahrens können im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben aber auch aus praktischen und ausschreibungstechnischen Gründen nicht zwei alternative Vertragsvereinbarungen angeboten werden. Die Ausschreibung soll deshalb in Zukunft nur die Vereinbarung mit der bisherigen Dauer enthalten, in der das Anwesen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt, mindestens aber 10 Jahre.

Zugleich wird jedoch bereits in der Ausschreibung das Angebot aufgenommen, dass der Erwerber nach Erteilung des Zuschlags bei Interesse alternativ den freiwilligen Verpflichtungsvertrag auf die Dauer von 40 Jahren abschließen kann. In der Ausschreibung wird darauf hingewiesen, dass der für die 10-jährige Bindung angebotene Kaufpreis sich dann um die Differenz zwischen dem ermittelten Verkehrswert für die 10-jährige Bindungsdauer und dem ermittelten Verkehrswert für die 40-jährige Bindungsdauer reduziert.

Den Zuschlag erhält der Bieter, welcher das beste Angebot für eine Vereinbarung mit Bindungen auf die Dauer der Erhaltungssatzung, mind. 10 Jahre abgibt. Diesem Bieter wird dann zur Wahl gestellt, den freiwilligen Verpflichtungsvertrag mit Bindungsdauer über 40 Jahre abzuschließen. Hingegen ist es rechtlich nicht möglich, im Verhältnis zwischen mehreren Bietern, von denen lediglich einer bereits seine Bereitschaft für die Bindung auf 40 Jahre erklärt, diesem den Vorzug gegenüber einem höheren Angebot eines anderen

Bieters für die Mindestdauer zu geben. Maßgeblich kann allein das höchste Angebot für die kürzere Bindungsdauer sein.

## **6. Vorkaufsrecht zu Gunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften**

Nachdem die Regierung von Oberbayern rechtsaufsichtliche Bedenken gegen eine bevorzugte Berücksichtigung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen der Reprivatisierung geäußert hat (siehe 5.1.4), hat das Kommunalreferat nach Möglichkeiten gesucht, dem Stadtratsantrag vom 17.04.2013 anderweitig zu entsprechen. Eine solche Möglichkeit ergibt sich durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter.

### **6.1 Beratung durch die Regierung von Oberbayern zu § 27a BauGB**

Das Kommunalreferat hat sich daher mit der zum 01.09.2013 in Kraft getretenen Gesetzesänderung von § 27a BauGB auseinandergesetzt, der eine Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter ermöglicht und keine anschließende Reprivatisierungspflicht nach § 89 BauGB auslöst.

Da in der juristischen Literatur umstritten ist, ob Dritte im Sinne dieser Vorschriften auch städtische Gesellschaften sein können, hat das Kommunalreferat mit Schreiben vom 04.06.2014 (Anlage 5) die Regierung von Oberbayern um Beratung gebeten, ob die Auffassung zutreffend ist, dass die Landeshauptstadt München ihr Vorkaufsrecht für in Erhaltungssatzungen gelegene Grundstücke gemäß § 27a BauGB auch zugunsten von Wohnungsbaugesellschaften ausüben kann, die sich zu 100 % in städtischer Hand befinden, wenn diese zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage sind und sich hierzu verpflichten.

Mit Schreiben vom 18.07.2014 (Anlage 6) hat die Regierung von Oberbayern mitgeteilt, dass diese Auffassung rechtsaufsichtlich nicht zu beanstanden sei.

Das Kommunalreferat schlägt deshalb vor, zukünftig das Vorkaufsrecht in der Regel nicht für den eigenen Erwerb, sondern in Abstimmung mit den Gesellschaften direkt zugunsten der GWG oder GEWOFAG auszuüben.

### **6.2 Auswirkung auf die Reprivatisierungspflicht**

§ 89 BauGB verpflichtet die Gemeinden nur zur Veräußerung von **selbst** erworbenen Anwesen. Dies bedeutet, dass eine Reprivatisierungspflicht entfällt, wenn das Vorkaufsrecht zu Gunsten eines Dritten – also z.B. der Gesellschaften – ausgeübt wird, da hier der Dritte und nicht die Gemeinde das Anwesen erwirbt.

Umgekehrt bedeutet dies jedoch, dass die Reprivatisierungspflicht für alle Anwesen bestehen bleibt, die die Stadt in den vergangenen Jahren durch Ausübung des Vorkaufsrechts erworben hat. Diese Anwesen fallen in den Anwendungsbereich des § 89 BauGB

und müssen somit noch entsprechend der nun geltenden Richtlinien reprivatisiert werden.

### **6.3 Bindung der Gesellschaften**

Um die neu geltenden Reprivatisierungsbindungen auch für den Fall der Vorkaufsrechtsausübung zu Gunsten der Gesellschaften sicherzustellen und insoweit einen Gleichklang zur der Vorkaufsrechtsausübung mit anschließender Reprivatisierung zu erreichen, ist vor erstmaliger Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 27a BauGB mit den Gesellschaften in geeigneter Rechtsform sicherzustellen, dass diese sich zur Einhaltung der Reprivatisierungsbindungen verpflichten.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG als eigene Rechtspersönlichkeiten, jeweils in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung unterliegen dem Gesellschaftsrecht, hier GmbHG. Eine direkte Beauftragung durch den Stadtrat ist deshalb nicht möglich. Die Gesellschaften handeln durch ihre zuständigen Gesellschaftsorgane Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung. Grundstücksgeschäfte bedürfen nach den Gesellschaftsverträgen grundsätzlich der Zustimmung des jeweiligen Aufsichtsrats.

Hinsichtlich der Einzelheiten, insbesondere der Finanzierung, wird die Verwaltung zusammen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein Verfahren erarbeiten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Gesellschaften durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zu ihren Gunsten sowohl in finanzieller, als auch in verwaltungstechnischer Hinsicht ein Konflikt zu den Aufgaben „Neubau von Wohnungen“ aus dem bereits oben genannten auf Grund des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.06.2013 „Wohnen in München V, Städtische Wohnungsbaugesellschaften“ entstehen kann.

## **7. Richtlinien**

Die Erweiterung der Bindungen sowie die Festlegung des künftigen Veräußerungsverfahrens haben eine Überarbeitung der Richtlinien für die Ausübung von Vorkaufsrechten und die Veräußerung von durch Vorkaufsrecht erworbene Anwesen in der Fassung vom 26.01.2011 erforderlich gemacht.

Anlage 7 enthält die überarbeiteten Richtlinien in einer Reinversion, also in der Form, wie sie künftig Anwendung finden sollen. Damit die Änderungen zur bisherigen Fassung nachvollzogen werden können, sind die Richtlinien in Anlage 8 in einer Version beigefügt, die im Änderungsmodus (Einfügungen im Fettdruck, Löschungen durchgestrichen) verfasst wurde.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

Die finanziellen Auswirkungen können derzeit nicht abschließend eingeschätzt werden. Es ist zwar zu erwarten, dass in Folge der Ausweitung der Bindungen der Verkehrswert erheblich gesenkt und somit ein geringerer Verkaufserlös erzielt werden wird. Insoweit ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine Reprivatisierung nicht erforderlich ist, wenn der Erstkäufer – wie in der Vergangenheit überwiegend erfolgt – eine Abwendungserklärung abgibt, das Vorkaufsrecht daher nicht vollzogen wird und somit auch kein finanzieller Aufwand für die Stadt eintritt.

## **9. Beteiligung anderer Referate**

Die Vorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Sozialreferat sowie der Stadtkämmerei abgestimmt, soweit die jeweiligen Belange betroffen sind. Im Übrigen, das heißt bezüglich der Verfahrensgestaltungen, die allein im Verantwortungsbereich des Kommunalreferats liegen – z.B. bezüglich der rechtlichen Beurteilung der Reprivatisierungspraxis – wurden diese Referate vorab informiert.

Das Sozialreferat hat zur Personalausstattung mitgeteilt:

*„Im Jahr 2013 wurden insgesamt 65 Einkommensberechnungen im Rahmen der Reprivatisierung durchgeführt. Eine Anpassung der Personalausstattung erfolgte mit Einführung der Reprivatisierung nicht. Sollte das Fallaufkommen in den nächsten Jahren ansteigen, muss auch die Personalausstattung entsprechend angepasst werden.“*

## **10. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

## **11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **12. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die grundsätzliche Entscheidung des Stadtrats durch nachfolgende Beschlüsse vollzogen oder sofort und unmittelbar in die Praxis der Reprivatisierung umgesetzt wird. Im Übrigen lässt sich aus den Jahresberichten ersehen, dass richtliniengemäß verfahren wurde, und welche Auswirkungen dies hat.

## II. Antrag des Referenten

1. Eine Reprivatisierung wird zukünftig grundsätzlich mit folgenden erweiterten Bindungen vorgenommen:

- Festlegung der Eingangsmiete
- Begrenzung der Mieterhöhungen entsprechend den Regelungen im Programm München Modell
- Begrenzung der Modernisierungsumlage (zunächst als Einzelfallregelung)
- Verbot der Eigenbedarfskündigung
- Ausschluss von Staffelmietverträgen

Das Veräußerungsverfahren wird wie folgt geändert:

- Angebotsreihenfolge: Erstkäufer – Genossenschaften – öffentliche Ausschreibung
- alternative freiwillige Bindungsdauer: 40 Jahre

Bindungen und Verfahren der Reprivatisierung bestimmen sich im Einzelnen künftig nach den entsprechend überarbeiteten, in Anlage 7 beigefügten Richtlinien.

2. Die Landeshauptstadt München tritt für eine Veränderung des BauGB ein, wonach Anwesen in Erhaltungssatzungsgebieten keiner Reprivatisierungspflicht mehr unterliegen sollen bzw. kommunale Gesellschaften zum Zuge kommen dürfen.
3. Der Stadtrat spricht sich dafür aus, das gesetzliche Vorkaufsrecht – sofern rechtlich, wirtschaftlich und finanziell möglich – zukünftig in der Regel gemäß § 27a BauGB zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auszuüben.
4. Dem Antrag Nr. 08-14/ A 04176 von Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Beatrix Zurek, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Claudia Tausend, Herrn StR Hans-Dieter Kaplan, Frau StRin Sabine Nallinger, Frau StRin Gülseren Demirel, Herrn StR Dr. Florian Roth, Frau StRin Sabine Krieger vom 17.04.2013 wird damit nach Maßgabe der Vorlage teilweise entsprochen, er ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
5. Dem Antrag Nr. 08-14 / A 05128 von Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Beatrix Zurek, Frau StRin Bettina Messinger vom 19.02.2014 wird damit nach Maßgabe der Vorlage inhaltlich überwiegend entsprochen, er ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
6. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrats.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Recht und Verwaltung RV/V

### Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
das Direktorium HA II/V1  
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
das Sozialreferat  
das Kommunalreferat IS  
z.K.

Am \_\_\_\_\_