



Zu Ziffer I+II  
ausgefertigt im Kommunalref.-RV/RA  
am \_\_\_\_\_  
versendet am: 27.11.13

Landeshauptstadt München, Kommunalreferat  
Roßmarkt 3, 80331 München

Recht und Verwaltung  
Recht

Roßmarkt 3  
80331 München  
Telefon: 089 233-22464  
Telefax: 089 233-27833  
Zimmer: 324

I.

Regierung von Oberbayern  
Bereich 12.1 - Kommunale Angelegenheiten  
Herrn L

80534 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

25.11.2013

**Bitte um Beratung durch die Regierung von Oberbayern als Rechtsaufsichtsbehörde zum Kreis der Erwerber bei der Reprivatisierung nach § 89 BauGB**

Sehr geehrter Herr (

die Landeshauptstadt München praktiziert seit 1984 die Ausübung von Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten gemäß § 24 BauGB und veräußert die durch Vorkaufsrecht erworbenen Grundstücke gemäß § 89 BauGB.

Die Landeshauptstadt München hat hierfür im Verlauf der vergangenen Jahre ihre Vorkaufspraxis über Grundsatzbeschlüsse konkretisiert und das Ausübungsverfahren sowie die anschließend gesetzlich vorgeschriebene Wiederveräußerung in Richtlinien festgelegt.

Hinsichtlich der Reprivatisierung von durch Vorkaufsrecht erworbenen Anwesen sehen besagte Richtlinien der Landeshauptstadt München seit einem Grundsatzbeschluss im Jahr 2009 vor, dass nach der gesetzlichen Regelung des § 89 Abs. 3 BauGB vorrangig die früheren Käuferinnen und Käufer berücksichtigt werden müssen. Juristische Personen, insbesondere Genossenschaften, können Berücksichtigung finden. Zudem kann trotz des höheren Angebots eines Dritten oder der Aussicht darauf ein Verkauf an Mietervereinigungen zum Verkehrswert erfolgen, 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. Letzteres wurde bereits im Jahr 2006 vom Kommunalreferat mit der Regierung von Oberbayern als Rechtsaufsichtsbehörde, namentlich mit Regierungsdirektor Herrn \_\_\_\_\_, abgestimmt.

Ein Antrag von mehreren Stadtratsmitgliedern sieht nunmehr vor, eine Reprivatisierung ausschließlich an die eigenen städtischen Wohnungsbaugesellschaften, oder an interessierte Genossenschaften und sich in Gründung befindliche Genossenschaften vorzunehmen, wobei

vorrangig eine Veräußerung an Genossenschaften angestrebt werden soll. Sollten diese Interesse an einer zu reprivatisierenden Wohnimmobilie haben, den durch das Bewertungsamt ermittelten Verkehrswert jedoch nicht leisten können, sollen die Grundlagen geklärt werden, die eine Veräußerung zu einem gesondert zu ermittelnden Verkehrswert ermöglichen. Grundlagen für diesen Verkehrswert könnten erweiterte soziale Bindungen wie dauerhaftes Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen oder Mietpreisbindungen sein.

Das Kommunalreferat hat den Antrag zum Anlass genommen, die Frage der Reprivatisierung – insbesondere im Hinblick auf die in § 89 Abs. 3 S. 1 BauGB vorgesehene Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung – auf der jährlich vom Kommunalreferat durchgeführten Veranstaltung „Münchner Gespräche zum Immobilienrecht“ am 16.10.2013 mit namhaften Persönlichkeiten aus Wissenschaft und Praxis zu diskutieren.


Die Teilnehmer der Veranstaltung standen einer Veräußerung an Genossenschaften und städtische Wohnungsbaugesellschaften positiv gegenüber. Hinsichtlich der Genossenschaften wurde dies auf den Umstand gestützt, dass hinter den Genossenschaften jeweils natürliche Personen stehen und durch die Mitglieder der Genossenschaften auch weiter Kreise der Bevölkerung beteiligt sind. Hinsichtlich der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bestanden ebenfalls keine Bedenken, da diese als 100%-ige Tochtergesellschaften der Landeshauptstadt München indirekt auch allen Steuerzahlern gehören würden und somit auch hier die Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung gewahrt wäre.

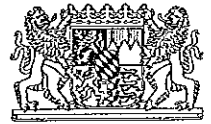
Die Landeshauptstadt München bittet die Regierung von Oberbayern als Rechtsaufsichtsbehörde deshalb um Beratung, ob einer vorrangigen Veräußerung an Mietervereinigung zu einem gesondert ermittelten Verkehrswert oder einer Veräußerung an städtische Wohnungsbaugesellschaften rechtliche Bedenken im Hinblick auf § 89 Abs. 3 S. 1 BauGB entgegenstehen. Da wir den Antrag der Stadtratsmitglieder alsbald beantworten müssen, wären wir für eine zeitnahe Rückmeldung, wenn möglich noch in der ersten Dezemberhälfte, dankbar.

Gerne stehen wir auch für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

II. Abdruck von I. z.K.  
an D-R

  
Stadtdirektor



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat  
Roßmarkt 3  
80331 München

Ausschließlich per E-Mail:

Bearbeitet von	Telefon / Fax	Zimmer	E-Mail
	+49 (89) 2176-2308 / -402308	4310	
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
	25.11.2013	33-4611.124-11-1/13	16.01.2014

### Kreis der Erwerber bei der Reprivatisierung nach § 89 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem Schreiben vom 25.11.2013 können wir Ihnen Folgendes mitteilen.

Gemäß § 89 Abs. 3 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die Grundstücke unter Berücksichtigung weiterer 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. Nach Satz 2 dieser Vorschrift sind dabei in den – hier vorliegenden – Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 die früheren Käufer angemessen zu berücksichtigen.

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, ist mit § 89 Abs. 3 BauGB nicht zu vereinbaren.

Dienstgebäude  
Maximilianstraße 39  
80538 München

U4/U5 Lehel  
Tram 18/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung  
+49 (89) 2176-0

Telefax  
+49 (89) 2176-2914

E-Mail  
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet  
www.regierung-oberbayern.de



Sofern sich allerdings in der Praxis aus den weiten Kreisen der Bevölkerung oder dem bevorrechtigten Personenkreis keine Person findet, die bereit ist, sich zu verpflichten, das Grundstück nach Erwerb entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen zu nutzen, kommt ein Verkauf an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft oder interessierte Genossenschaften in Betracht. Die hierfür im Einzelnen geltenden Voraussetzungen sind bei *Runkel* in *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, BauGB, § 89 Rdnr. 106 ff. beschrieben. Der Einfachheit halber dürfen wir auf diese Ausführungen verweisen. Hinsichtlich der Ermittlung des Verkehrswerts verweisen wir auf *Runkel* in *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, BauGB, § 89 Rdnr. 89, 90.

Mit freundlichen Grüßen

gez.