

Telefon: 0 233-22339  
Telefax: 0 233-27833

**Kommunalreferat**  
Recht und Verwaltung

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration

**Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten  
Neufassung der Abwendungserklärung**

**Bezahlbaren Wohnraum erhalten – Abwendungserklärung endlich reformieren  
Antrag Nr. 14-20 / A 02920 der Stadtratsfraktion Die Grünen – Rosa Liste  
vom 24.02.2017**

**Unterrichtung der Mieter über den Inhalt von Abwendungserklärungen  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04593 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 –  
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 27.02.2018**

**Abwendungserklärung beim Vorkaufsrecht an die Dauer der  
Erhaltungssatzung anpassen  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04540 des Bezirksausschusses des  
Stadtbezirkes 06 - Sendling vom 05.02.2018**

**Abwendungserklärung beim Vorkaufsrecht an die Dauer der  
Erhaltungssatzung anpassen  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04447 des Bezirksausschusses des  
des Stadtbezirkes 17 - Obergiesing vom 16.01.2018**

**Abwendungserklärung an die Dauer der Erhaltungssatzung anpassen  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04281 des Bezirksausschusses des  
Stadtbezirkes 04 - Schwabing West vom 22.11.2017**

**Abwendungserklärung beim Vorkaufsrecht der Stadt München an die Dauer der  
Erhaltungssatzung anpassen  
Antrag Nr. 1/2018 des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München vom 15.01.2018**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem  
Sozialausschuss vom 19.06.2018 (VB)  
Öffentliche Sitzung**

<b>Anlass</b>	Antrag Nr. 14-20 / A 02920 der Stadtratsfraktion Die Grünen/Rosa Liste vom 24.02.2017; Antrag Nr. 14-20 / B 04593 des Bezirksausschusses 02 vom 27.02.2018; Antrag Nr. 14-20 / B 04281 des Bezirksausschusses 04 vom 22.11.2017; Antrag Nr. 14-20 / B 04540 des Bezirksausschusses 06 vom 05.02.2018; Antrag Nr. 1/2018 des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München vom 15.01.2018; Antrag Nr. 14-20 / B 04447 des Bezirksausschusses 17 vom 16.01.2018
<b>Inhalt</b>	Neufassung der Abwendungserklärung
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Die Abwendungserklärung wird abgeändert
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Erhaltungssatzung; Abwendungserklärung
<b>Ortsangabe</b>	Erhaltungssatzungsgebiete der Landeshauptstadt München

<b>I. Vortrag der Referentin und des Referenten</b>	<b>2</b>
1. Vorbemerkung	2
2. Zu behandelnde Anträge des Stadtrates und der Bezirksausschüsse	4
3. Verhältnis Aufteilungs- bzw. Umwandlungsverbot und Vorkaufsrechtsausübung	6
4. Übertragbarkeit der Regelungen aus dem Modell „Konzeptioneller Mietwohnungsbau“ (KMB)	6
5. Neufassung der Abwendungserklärung	7
5.1 Beibehaltung des Aufteilungsverbot	8
5.2 Neuvermietung an Förderberechtigte, Vermietung an Verwandte bzw. Eigennutzung	9
5.3 Begrenzung der Miethöhe	10
5.3.1 Miethöhe bei Neuvermietungen	10
5.3.2 Mieterhöhungen	10
5.4 Abbruchverbot	11
5.5 Umlage von Modernisierungskosten	11
5.6 Informationspflichten, inhaltliche Ausgestaltung neu abzuschließender Mietverträge und Abwendungserklärung als Vertrag zugunsten Dritter	12
5.7 Verbot der Aufteilung in Wohnungseigentum und von Luxuswohnungen auch bei Neubauten, Dachausbauten und Aufstockungen	13
5.8 Verlängerung der Bindungsdauer der Abwendungserklärung	13
5.9 Weitergabepflicht zugunsten der Stadt	14
6. Neufassung der Verpflichtungserklärung und der Reprivatisierungsgrundsätze	14
7. Personelle und finanzielle Auswirkungen der zukünftigen Vorkaufsrechtsausübung	14
8. Entscheidungsvorschlag	15
9. Beteiligung anderer Referate	15
10. Beteiligung der Bezirksausschüsse	15
11. Unterrichtung der Korreferentin/des Korreferenten und der Verwaltungsbeiräte	15
12. Beschlussvollzugskontrolle	16
<b>II. Antrag der Referentin und des Referenten</b>	<b>16</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>17</b>

Telefon: 0 233-22339  
Telefax: 0 233-27833

**Kommunalreferat**  
Recht und Verwaltung

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration

**Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten  
Neufassung der Abwendungserklärung**

**Bezahlbaren Wohnraum erhalten – Abwendungserklärung endlich reformieren  
Antrag Nr. 14-20 / A 02920 der Stadtratsfraktion Die Grünen – Rosa Liste  
vom 24.02.2017**

**Unterrichtung der Mieter über den Inhalt von Abwendungserklärungen  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04593 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 –  
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 27.02.2018**

**Abwendungserklärung beim Vorkaufsrecht an die Dauer der  
Erhaltungssatzung anpassen  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04540 des Bezirksausschusses des  
Stadtbezirkes 06 - Sendling vom 05.02.2018**

**Abwendungserklärung beim Vorkaufsrecht an die Dauer der  
Erhaltungssatzung anpassen  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04447 des Bezirksausschusses des  
des Stadtbezirkes 17 - Obergiesing vom 16.01.2018**

**Abwendungserklärung an die Dauer der Erhaltungssatzung anpassen  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04281 des Bezirksausschusses des  
Stadtbezirkes 04 - Schwabing West vom 22.11.2017**

**Abwendungserklärung beim Vorkaufsrecht der Stadt München an die Dauer der  
Erhaltungssatzung anpassen  
Antrag Nr. 1/2018 des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München vom 15.01.2018**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734**

11 Anlagen:

- 1a Stadtratsantrag Nr. 08-14 / A 05129 vom 19.02.2014
- 1b Antwortschreiben des Sozialreferates vom 09.03.2015 zu Stadtratsantrag  
Nr. 08-14 / A 05129
- 2a Stadtratsanfrage Nr. 14-20 / F 00952 vom 06.07.2017
- 2b Antwortschreiben des Sozialreferats zu Stadtratsanfrage

- Nr. 14-20 / F 00952 vom 22.08.2017
3. Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 02920 der Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa Liste vom 24.02.2017
  4. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 04281 vom 22.11.2017
  5. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 04540 vom 05.02.2018
  6. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 04447 vom 16.01.2018
  7. Antrag des Mieterbeirats Nr. 1/2018 vom 15.01.2018
  8. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 04593 vom 27.02.2018
  9. Stellungnahme Stadtkämmerei vom 15.05.2018

### **Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Sozialausschuss vom 19.06.2018 (VB)**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin und des Referenten**

### **1. Vorbemerkung**

Seit 1987 wurden von der Landeshauptstadt München zahlreiche Erhaltungssatzungen erlassen, von denen derzeit 21 bestehen und in deren Schutzbereich aktuell etwa 262.100 Münchnerinnen und Münchner in etwa 144.600 Wohnungen (Stand 15.02.2018) fallen. Grund für den Erlass dieser - auch Milieuschutzsatzungen genannt - ist der anhaltende Druck auf dem Münchner Wohnungsmarkt und die fortwährende Steigerung der Immobilienpreise. Die hieraus resultierende Attraktivität des Münchner Immobilienmarktes für Kapitalanlegerinnen und Kapitalanleger kann letztlich zu einer Verdrängungsgefahr für die gebietsansässige Wohnbevölkerung führen, wenn nicht von städtischer Seite entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.

Ziel dieser Satzungen ist der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und der darauf basierenden Infrastruktur in dem jeweiligen Gebiet. Gerade die einkommensschwächeren Bevölkerungskreise sollen insbesondere durch ein Aufteilungsverbot sowie durch das Verbot von Luxusmodernisierungen vor Verdrängung geschützt werden.

Bei Wohnungseigentum besteht in verstärktem Umfang die Gefahr von Eigenbedarfskündigungen. Dies führt zur Verdrängung der einkommensschwächeren angestammten Bevölkerung aus den Satzungsgebieten, was letztendlich unerwünschte strukturelle Veränderungen bewirkt.

Die Bayerische Staatsregierung hat daher mit Wirkung zum 01.03.2014 die Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes beschlossen. Mit dieser Verordnung wurde für Grundstücke in Gebieten sogenannter Milieuschutzsatzungen der Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen eingeführt, das sogenannte **Aufteilungs- oder Umwandlungsverbot**. Damit steht die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in den derzeit 21 Erhaltungssatzungsgebieten unter einem Genehmigungsvorbehalt der Landeshauptstadt München (Sozialreferat).

Zur Durchsetzung der Satzungsziele setzt die Landeshauptstadt München (Kommunalreferat) insbesondere auch die gesetzlichen **Vorkaufsrechte** ein. Zunächst wurde auf diese Weise eine Vielzahl von Anwesen für die Stadt erworben und anschließend wieder reprivatisiert. Seit dem Beschluss des Kommunalausschusses vom 25.09.2014 und der Vollversammlung vom 01.10.2014 wird das Vorkaufsrecht in der Regel nicht mehr für die Stadt selbst, sondern direkt zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG ausgeübt.

In einer noch größeren Anzahl von Fällen konnte und musste die Stadt das Vorkaufsrecht nicht ausüben, sondern es wurden sogenannte Abwendungserklärungen seitens der Erwerberinnen und Erwerber abgegeben (für die Jahre 2016 und 2017 konnten beispielsweise 24 bzw. 52 Abwendungserklärungen entgegengenommen werden, was insgesamt über 2.000 Wohnungen betraf). In diesen verpflichten sich die Erwerberinnen und Erwerber insbesondere, eine Aufteilung des Objektes in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder eine ähnliche Aufteilung sowie zudem sogenannte Luxussanierungen des geschützten Wohnraums zu unterlassen.

Die Abwendungserklärung erfüllt in ihrer derzeitigen Fassung mit Blick auf die aktuelle Wohnungsmarktsituation jedoch nicht mehr ausreichend ihren Schutzzweck. Obwohl in den vergangenen Jahren, vor allem durch städtische Wohnungsbaugesellschaften, viele Wohnungen gebaut wurden, kann der steigende Bedarf gerade an bezahlbarem Wohnraum nicht gedeckt werden. Derzeit sind ca. 9.000 Personen in München wohnungslos und alleine 13.600 Haushalte sind mit der höchsten Dringlichkeit (Dringlichkeitsstufe 1) für die Vergabe einer sozial geförderten Wohnung angemeldet. Demgegenüber können durch das Sozialreferat im Jahr 2018 etwa 2.800 bis 3.000 Wohnungen vergeben werden.

Aus diesem Grund können beispielsweise bereits hohe Eingangsmieten und legale Mieterhöhungen wie die Umlage von Modernisierungskosten zu einer Verdrängung führen. Von der Verwaltung wurde deshalb die Zielsetzung verfolgt, mit einer Deckelung der Mieten einen effektiveren Schutz vor Verdrängung zu erreichen sowie durch weitere Anpassungen auf Problemstellungen zu reagieren, die sich aufgrund der vergangenen Fallprüfungen ergeben hatten.

Zeitgleich mit dieser Beschlussvorlage wird dem Kommunalausschuss am 19.06.2018 auch ein Beschluss betreffend die Verpflichtungserklärung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei Vorkaufsrechtsausübungen vorgelegt. Die im Folgenden erläuterten Änderungen der Abwendungserklärung dienen auch der anzustrebenden Gleichstellung mit den Verpflichtungen von GWG und GEWOFAG und den Reprivatisierungsbindungen.

## 2. Zu behandelnde Anträge des Stadtrates und der Bezirksausschüsse

Durch den mit Schreiben des Sozialreferates vom 09.03.2015 (Anlage 1b) behandelten Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 19.02.2014 „Abwendungserklärung fortschreiben“ (Antrag Nr. 08-14 / A 05129, vgl. Anlage 1a) wurde die Stadtverwaltung beauftragt, die Erklärung zur Abwendung des Vorkaufsrechts der Stadt in Erhaltungssatzungsgebieten vor dem Hintergrund des Umwandlungsverbotes fortzuschreiben, wobei insbesondere die Kriterien des „Konzeptionellen Mietwohnungsbaus“ (KMB) entsprechend anzuwenden sein sollen.

In einer vom Sozialreferat bereits beantworteten Stadtratsanfrage vom 06.07.2017 (Anfrage Nr. 14-20 / F 00952, Anlage 2a und b) stellt die Stadtratsfraktion Die Grünen - Rosa Liste darüber hinaus u.a. folgende Fragen:

*„...5. Ist in der Abwendungserklärung in der derzeitigen Fassung überhaupt der Umgang mit bestehendem Leerstand geregelt?“*

und fordert für den Fall, dass dem nicht so ist:

*„6. Wenn die Abwendungserklärung nicht einmal bestehenden Leerstand abwendet, weshalb wird sie nicht endlich reformiert, um den Zielen von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB – dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, sprich des Milieus – gerecht zu werden?“*

Mit Antrag vom 24.02.2017 (Antrag Nr. 14-20 / A 02920, Anlage 3) fordert nun die Stadtratsfraktion Die Grünen - Rosa Liste:

*„Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Erklärung der Abwendung des Vorkaufsrechts der Stadt in Erhaltungssatzungsgebieten zu reformieren. Dabei sind alle Maßnahmen anzuwenden, die geeignet sind, die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 BauGB sowie den Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor einer direkten Verdrängungsgefahr durch Kapitalanleger und Sanierung zu erreichen. Insbesondere geprüft werden sollen:*

- eine Festlegung einer Höchstgrenze bei Neuvermietungen*
- eine Neuvermietung nur an Förderberechtigte*
- eine Begrenzung der Mieterhöhungen in Anlehnung an das München Modell Miete*
- eine Umlegung der Modernisierungskosten wie bei städtischen Wohnungen*
- eine Informationspflicht über Regelungen an Mieter“*

Begründet wird der Antrag damit, dass vor dem Hintergrund des ohnehin geltenden Umwandlungsvorbehaltes lediglich das in der Abwendungserklärung enthaltene Verbot von Luxussanierungen relevant sei. Da Münchner Wohnungen aber ohnehin bereits einen hohen Standard an Ausstattung aufwiesen und deshalb auch ohne Sanierung Luxusmieten verlangt werden könnten, würde die Abwendungserklärung in ihrer derzeitigen Fassung ins Leere laufen. So sei 2015 nur eine Ausübung erforderlich gewesen, da die Abwendungserklärung in ihrer derzeitigen Fassung aufgrund der relativ geringen Einschränkungen

gen gerne unterschrieben würde. Ein erweiterter Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor Verdrängung könne nur durch weitergehende Vereinbarungen erreicht werden.

Des Weiteren wurde vom Bezirksausschuss 4 Schwabing-West (Antrag Nr. 14-20 / B 04281, Anlage 4) wie auch vom Bezirksausschuss 6 Sendling (Antrag Nr. 14-20 / B 04540, Anlage 5) mit Anträgen vom 22.11.2017 und vom 05.02.2018 die Verschärfung der Abwendungserklärung hinsichtlich ihrer Laufzeit beantragt.

Der Bezirksausschuss 4 begründet dies am Beispiel der bereits seit 1987 geltenden Erhaltungssatzung „Pündter Platz“, in deren Umgriff die Mieter *„nach heutiger Abwendungserklärung bereits schon seit 1997 keinen Schutz vor Verdrängung“* mehr hätten.

Die SPD-Fraktion des Bezirksausschuss 6 fordert eine Abwendungserklärung für die Dauer von mindestens zehn Jahren und eine automatische Verlängerung um die Dauer der bestehenden Erhaltungssatzung.

Mit Antrag vom 16.02.2018 (Antrag Nr. 14-20 / B 04447) hat der Bezirksausschuss 17 – Obergiesing gefordert, dass die Geltungsdauer der Abwendungserklärung auf die Dauer der Erhaltungssatzung, mindestens aber zehn Jahre, ausgedehnt wird (Anlage 6).

Mit Schreiben vom 12.02.2018 hat sich schließlich auch der Bezirksausschuss 25 - Laim einem Antrag des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München (Antrag Nr. 1/2018, Anlage 7) mit der gleichen Forderung angeschlossen.

Der Bezirksausschuss 2 – Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt schließt sich mit Antrag vom 27.02.2018 (Antrag Nr. 14-20 / 04593, Anlage 8) dem Antrag seines Unterausschusses Kultur, Jugend, Soziales an und fordert:

*„die Stadt unterrichtet in Zukunft die Mieter automatisch über die Verpflichtungen, die der Erwerber eines Hauses im Rahmen der Erklärung zur Abwendung des gesetzlichen Vorkaufsrechts eingeht.“*

Die Forderung wird damit begründet, dass Erwerber ihrer Informationspflicht immer wieder nicht nachkommen würden und in diesen Fällen ein zeitaufwändiges Prozedere erforderlich sei, bei dem sich die Mieter zunächst an den Bezirksausschuss und dieser dann an die Verwaltung wenden muss. Der Mehraufwand der Verwaltung infolge einer grundsätzlichen Information aller Mieter halte sich hingegen in Grenzen.

Diese Anträge werden mit dieser Beschlussvorlage satzungs- und geschäftsordnungsgemäß behandelt bzw. erneut aufgegriffen.

Neben den Empfehlungen von neuen Inhalten für die Abwendungserklärung sind in der Verwaltungspraxis weitere Punkte aufgekommen, deren Neuregelung deutlich zum Erreichen der in den Erhaltungssatzungsgebieten verfolgten Ziele beitragen würde. Diese Punkte werden ebenfalls in dieser Beschlussvorlage behandelt.



### 3. Wahrung der Verhältnismäßigkeit

An der Vereinbarkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts mit dem Grundgesetz, insbesondere der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG, bestehen – trotz Einführung des Aufteilungs- bzw. Umwandlungsverbots - keine grundsätzlichen Bedenken. Der Verkäufer, der sein Eigentum gerade aufgeben will, kann sein Grundstück bei der Ausübung eines Vorkaufsrechts nach wie vor zu den von ihm selbst vereinbarten Konditionen veräußern. Limitiert die Stadt im Fall einer deutlichen Überschreitung des Verkehrswertes den Kaufpreis, steht dem Verkäufer/der Verkäuferin ein gesetzliches Rücktrittsrecht zu und er/sie kann sein/ihr Eigentum behalten. Die Erwerber sind letztlich also lediglich in der Wahl des konkreten Vertragspartners und hinsichtlich eines überhöhten Kaufpreises eingeschränkt. Bezüglich Geschäften unter nahen Verwandten besteht generell kein Vorkaufsrecht der Stadt. Auch der dem Allgemeinwohl dienende Eingriff in die Rechte der Käuferseite, die noch gar kein Eigentum, sondern eine Art „Anwartschaft“ erworben hat, ist gerechtfertigt, zumal dem Käufer/der Käuferin die Möglichkeit zusteht, das Vorkaufsrecht durch eine geeignete Verpflichtung abzuwenden und so das Eigentum zu erhalten.

Auch wenn demnach keine Zweifel an der grundsätzlichen Verfassungsmäßigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts bestehen, so ist dennoch in jedem Einzelfall das Erfordernis der Verhältnismäßigkeit in doppelter Hinsicht zu beachten. Einerseits muss der Eingriff im Interesse der Bürgerinnen und Bürger möglichst schonend ausgestaltet werden. Andererseits muss zum Wohl der Allgemeinheit die Stadt das Vorkaufsrecht effektiv einsetzen.

### 4. Übertragbarkeit der Regelungen aus dem Modell „Konzeptioneller Mietwohnungsbau“ (KMB)

Der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB), der eine Miete nach dem Mietspiegel vorsieht, wurde speziell für solche Mieter entwickelt, die gerade nicht mehr für das Fördermodell „München Modell Miete“ in Frage kommen, weil sie die geltenden Einkommensgrenzen der förderfähigen Personenkreise überschreiten. Die Erhaltungssatzung will aber gerade die angestammte Bevölkerungsstruktur, insbesondere Geringverdiener und Haushalte mit einem mittleren Einkommen schützen. Dies wird am ehesten durch die Mietbegrenzung erreicht.

Zudem ist anzumerken, dass der KMB als Konstrukt für **Neubau**wohnungen in aktuellen Bebauungsplanvorhaben entwickelt ist und die Regelungen darauf abgestimmt sind. Auf Bestandswohnungen und -mieten passen die Regelungen daher eher nicht, weil die im KMB getroffenen Regelungen auf die häufig sehr stark inhaltlich divergierenden Mietverhältnisse sowie die anders ausgestatteten Wohnungen (Größe, Ausstattung, etc) meist nicht oder nur sehr schwer angewendet werden können.

Hinzu kommt, dass der Mietspiegel lediglich die Mieten von Neuvermietungen und veränderte Bestandsmieten der letzten vier Jahre abbildet. Eine grundsätzliche Orientierung an diesen Werten passt daher naturgemäß nicht zum Ziel der Erhaltungssatzung, gerade die Bevölkerungsstruktur vor Verdrängung auch langfristig zu schützen.

Eine pauschale Anwendung der Regelungen aus dem Modell „Konzeptioneller Mietwohnungsbau“ ist im Bereich der Vorkaufsrechte daher insgesamt nicht zielführend, da der KMB und die mit ihm verbundenen Verpflichtungen den hohen Anforderungen der Erhaltungssatzung und den mit ihr verfolgten Zielen insgesamt nicht gerecht werden. So dienen die Erhaltungssatzungen dem strukturellen Erhalt von bestehenden Anwesen im Satzungsgebiet, während der KMB bei Neubauprojekten zur Anwendung kommt. Die Thematik wird im gesonderten Grundsatzbeschluss betreffend die Verpflichtungserklärung der städtischen Gesellschaften ausführlich behandelt. Eine Deckelung der zulässigen Miete sollte zwar erfolgen, allerdings orientiert am „München Modell Miete“ (siehe hierzu 5.3).

## 5. Neufassung der Abwendungserklärung

Da es sowohl seitens der Verwaltung wie auch seitens der Politik bereits seit längerer Zeit Bestrebungen gibt, die Erwerberinnen/Erwerber zur Durchsetzung der Satzungsziele weitergehend zu verpflichten als bisher, haben das Sozialreferat und das Kommunalreferat sowie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt und die dargestellten Anträge und Anfragen nun zum Anlass genommen, die bestehende Abwendungserklärung zu modifizieren und ihre Bindungswirkung zu erweitern. Dabei wird in der künftigen Abwendungserklärung das bestehende **Aufteilungsverbot** wie auch das **Verbot von Luxussanierungen beibehalten**; sie wird jedoch um folgende wesentliche Auflagen erweitert:

- Bei **Neuvermietungen** von Wohnungen, die zur Zeit des Erwerbs leer stehen, gilt eine **Höchstmiete** in Höhe des Mietspiegels, gedeckelt auf die maximal zulässige Eingangsmiete nach dem München Modell Miete in der zum Zeitpunkt des Vertragschlusses jeweils geltenden Fassung (derzeit sind dies EUR 11,50 gemäß der Fassung „Wohnen in München VI“) (vgl. Ziffer 5.3). Diese Miethöhe stellt keine unzumutbare Belastung für den Erwerber/ die Erwerberin dar. Die Durchschnittsmiete des Mietspiegels für München 2017 lag mit 11,23 €/ m<sup>2</sup> sogar unter dieser Miethöhe.
- **Neuvermietungen** dürfen nur noch an **berechtigte Personen** vorgenommen werden, deren Einkommen die Grenzen entsprechend den im jeweils aktuellen Beschluss zu „Wohnen in München“ (derzeit „Wohnen in München VI“) festgelegten Grenzen für das **München Modell Miete** nicht überschreiten (vgl. Ziffer 5.2). Durch diese Regelung ist gewährleistet, dass 50-60 % der Münchner Bevölkerung diese Einkommensgrenzen erfüllen. So darf hier z.B. das Jahreseinkommen einer 4-köpfigen Familie (2 Erwachsene, 2 Kinder) 94.300,-€ betragen. (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Wohnen in München VI)
- Maximal **eine** leerstehende oder während der Bindungsdauer leer werdende Wohnung kann ohne Einhaltung der Einkommensgrenze an einen Verwandten vermietet oder selbst genutzt werden.
- Eine Eigenbedarfskündigung ist in jedem Fall unzulässig.

- **Mieterhöhungen** sind bei bindungsberechtigten Mieterinnen und -mietern nur nach einem in der Abwendungserklärung festgelegten Verfahren möglich (basierend auf dem **Verbraucherpreisindex für Deutschland**), das gegenüber dem „normalen“ Mieterhöhungsverfahren „strenger“ ist (vgl. Ziffer 5.3). Die Miete darf nach jeder Mieterhöhung die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht überschreiten.
- Nach demselben Verfahren kann nach Abgabe der Abwendungserklärung bei frei werdenden Wohnungen eine höhere **Anfangsmiete** als die maximal zulässige Eingangsmiete nach dem München Modell Miete verlangt werden (vgl. 5.3).
- Bei bindungsberechtigten Bestandsmieterinnen und -mietern, die bereits vor Abgabe der Abwendungserklärung in dem Objekt gewohnt haben, darf der geschuldete Mietzins nur in dem Ausmaße erhöht werden, wie die nach der Abwendungserklärung zulässige Eingangsmiete inklusive zulässiger Erhöhungen noch nicht erreicht ist.
- **Staffelmietverträge** sind ausgeschlossen (vgl. Ziffer 5.3).
- Der **Abbruch** von Wohnanwesen ist grundsätzlich zu unterlassen.
- Von den **Kosten** für nach der Abwendungserklärung zulässige **Modernisierungen** dürfen maximal 8 % pro Jahr und innerhalb von acht Jahren maximal drei Euro je Quadratmeter auf den Mieter umgelegt werden. Insgesamt darf eine Umlage nur erfolgen, solange die Maßnahme **noch nicht finanziert** ist.
- Die Bindungen der Abwendungserklärung gelten, **solange** das Anwesen **im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung** liegt.
- Erweiterung der Informationspflicht gegenüber den Mietern und Einräumung **eigener Forderungsrechte** gem. § 328 BGB.
- Bei Weiterveräußerung des Anwesens Weitergabe der Verpflichtungen an die Erwerberin/den Erwerber in Form eines **echten Vertrags zugunsten der Stadt** mit eigenem Forderungsrecht.

### 5.1 Beibehaltung des Aufteilungsverbotes

Trotz Inkrafttreten des gesetzlichen Umwandlungsverbots soll weiterhin in der Abwendungserklärung ein Verbot der Aufteilung in Wohnungseigentum gefordert werden. Das Verbot geht über einen bloßen Genehmigungsvorbehalt hinaus und ist somit effektiver als dieser. Ob der Genehmigungsvorbehalt bei Ablauf der derzeit befristeten bayrischen Durchführungsverordnung Wohnungsrecht – DVWoR - (bis 28.02.2019) erhalten bleibt ist derzeit zudem nicht abschließend geklärt. Die Inhalte der Abwendungserklärung legt die Stadt selbst fest.

Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum steht aufgrund des damit verbundenen Verdrängungspotenzials regelmäßig im Widerspruch zu den Zielen einer Milieu-

schutzsatzung. Die Gefahr von Eigenbedarfskündigungen kann zu einer Verdrängung der angestammten Bevölkerungskreise führen.

Das Vorkaufsrecht und die Abwendungsmöglichkeit der Käuferin/des Käufers sind nach der Konzeption des Baugesetzbuches (BauGB) selbstständige Regelungen, die die übrigen Normen, wie den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum ergänzen. Beide Regelungen sind unabhängig voneinander und greifen nicht zwingend in den gleichen Fällen. So gilt der Genehmigungsvorbehalt grundsätzlich auch für den ursprünglichen Eigentümer, der während der Geltungsdauer der Erhaltungssatzung sein Gebäude nach WEG aufteilen will, während das Vorkaufsrecht und damit die Abwendungserklärung zwingend einen Verkaufsfall voraussetzt.

Auch zieht die Verletzung der Verpflichtung aus der Abwendungserklärung eine gesonderte **Vertragsstrafe** nach sich und ist damit geeignet, Erwerberinnen und Erwerber zur Einhaltung der Verpflichtungen zu motivieren.

Nicht zu vernachlässigen ist auch der in zeitlicher Hinsicht **weitergehende** Schutz, denn der Genehmigungsvorbehalt durch Rechtsverordnung gewährt nur sieben Jahre Schutz, in denen ein Verkauf nur an Mieter möglich ist.

Nach Ablauf dieser maximal zehn Jahre steht die Abwendungserklärung einer Aufteilung des Objekts in Wohnungseigentum zwar grundsätzlich nicht mehr entgegen, diese unterliegt aber im Anschluss für die Dauer einer zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtsverordnung der **Genehmigungspflicht**.

Unabhängig von der Eigenständigkeit beider Regelungen, kann der Genehmigungsvorbehalt ein Aufteilungsverbot in der Abwendungserklärung somit nicht ersetzen. Vielmehr sind beide Instrumente ergänzend heranzuziehen um einen möglichst weitgehenden Schutz vor Verdrängung zu erzielen.

## **5.2 Neuvermietung an Förderberechtigte, Vermietung an Verwandte bzw. Eigennutzung**

Während der Geltungsdauer der Abwendungserklärung dürfen die Wohneinheiten in Anlehnung an das München Modell Miete nur an solche Personen neu vermietet werden, deren Einkommen die entsprechend im jeweils aktuellen Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München“ (derzeit „Wohnen in München VI“ vom 15.11.16, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) festgelegten Obergrenzen für das München Modell Miete nicht überschreiten.

Diese Einkommensgrenzen erfüllen, wie bereits erwähnt, 50-60 % der Münchner Bevölkerung (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Wohnen in München VI).

Für den Fall, dass die Eigentümerin/der Eigentümer sechs Monate ohne Erfolg versucht hat, die Wohnung an Förderberechtigte zu vermieten, ist dem Sozialreferat die Möglichkeit zu geben, förderberechtigte wohnungssuchende Haushalte für die Wohnung vorzuschlagen. Die Eigentümerin/der Eigentümer hat dann die Möglichkeit, aus den vorgeschlagenen Haushalten geeignete Mieterinnen und Mieter auszuwählen.

Maximal eine leerstehende oder während der Bindungsdauer leer werdende Wohnung kann an einen Verwandten der Eigentümerin/des Eigentümers in gerader Linie vermietet oder alternativ durch die Eigentümerin/den Eigentümer selbst genutzt werden; die Einhaltung der Einkommensgrenze ist in diesem Fall nicht notwendig. Eine Eigenbedarfskündigung hierzu ist jedoch unzulässig.

### 5.3 Begrenzung der Mietzinshöhe

#### 5.3.1 Miethöhe bei Neuvermietung

Bei **Neuvermietung** einer bei Abgabe der Abwendungserklärung **leerstehenden** Wohnung darf höchstens eine Miete entsprechend der maximal zulässigen Eingangsmiete nach dem München Modell Miete in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses jeweils geltenden Fassung verlangt werden (derzeit EUR 11,50 nach der Fassung „Wohnen in München VI“). Liegt eine Miete nach dem Mietspiegel im jeweiligen Gebiet unterhalb dieser Grenze, so darf maximal die Mietspiegelmiete verlangt werden. Im Folgenden wird dieser Betrag als „maximal zulässige Eingangsmiete“ bezeichnet.

Bei Neuvermietungen zu einem späteren Zeitpunkt darf zu Beginn des Mietverhältnisses höchstens die Miete (netto/kalt) verlangt werden, die sich unter Berücksichtigung der nachfolgend dargestellten zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten der Eingangsmiete maximal ergibt.

#### 5.3.2 Mieterhöhungen

Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann bei bindungsberechtigten Mietern eine Mieterhöhung **maximal** in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nicht harmonisierten Verbraucherpreisindex für Deutschland

$$[(\text{Indexwert neu} : \text{Indexwert alt}) \times 100 - 100 = \text{prozentual zulässige Mietsteigerung}]$$

erklärt werden. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird; für den „Indexwert alt“ gilt der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war.

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 Miete darf nach jeder Erhöhung die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht überschreiten.

Bei **bindungsberechtigten Bestandmieterinnen und -mietern**, die bereits vor Abgabe der Abwendungserklärung in dem Objekt gewohnt haben, darf der geschuldete Mietzins nur in dem Ausmaße erhöht werden, wie die nach der Abwendungserklärung zulässige Eingangsmiete inklusive zulässiger Erhöhungen noch nicht erreicht ist.

Bei **nicht bindungsberechtigten** Bestandsmieterinnen und -mietern gelten die genannten Beschränkungen von Mieterhöhungen **nicht**.

In Anlehnung an das München Modell Miete werden bei Abschluss neuer Mietverträge Staffelmietverträge (§ 557 a BGB) ausgeschlossen.

Darüber hinausgehende, im jeweiligen Mietverhältnis vereinbarte oder gesetzlich vorgesehene Regelungen zur Zulässigkeit von Mieterhöhungen gelten unbeschadet fort.

#### **5.4 Abbruchverbot**

Die derzeit verwendete Abwendungserklärung enthält keine Verpflichtung, den kompletten oder teilweisen Abbruch des jeweiligen Wohnraumes zu unterlassen. Die geplante Aufnahme einer derartigen Regelung in eine neue Abwendungserklärung wird seitens des Sozialreferates ausdrücklich gefordert.

Ein grundsätzliches Verbot des Abbruchs von Wohnraum trägt aus Sicht des Sozialreferates in erheblichem Maße zur Erhaltung der Zusammensetzung der angestammten Bevölkerung im jeweiligen Erhaltungssatzungsgebiet bei.

Durch das geplante Verbot ist sichergestellt, dass künftig der jeweils bestehende Wohnraum auch erhalten bleibt und nicht nach einem Abbruch durch einen Neubau ersetzt wird, in dem der Wohnraum dann zu einem gegebenenfalls weitaus höheren Mietzins als vorher vermietet wird.

Hierdurch ist die ohnehin schon bestehende Verdrängungsgefahr erheblich erhöht, da eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass die im jeweiligen abzubrechenden Gebäude angestammte Bewohnerschaft nicht immer ohne Weiteres dazu im Stande ist, auch die künftig höhere Miete im Ersatzneubau finanziell zu tragen.

#### **5.5 Umlage von Modernisierungskosten**

In einem Schreiben an Bundesbauministerin Barbara Hendricks hat der Oberbürgermeister eine Einschränkung der Umlage von Modernisierungskosten auf Bundesebene dahingehend gefordert, dass von den Kosten maximal 8 % pro Jahr und innerhalb von acht Jahren maximal drei Euro je Quadratmeter auf den Mieter umgelegt werden dürfen und dies nur, solange die Kosten noch nicht abbezahlt sind. Gleiches fordern der Oberbürgermeister, Bürgermeisterin Christine Strobl und Sozialreferentin Dorothee Schiwy in ihrem gemeinsamen „7-Punkte-Plan“. Eine Umsetzung dieser Forderung ist im Bereich der Erhaltungssatzungen auch ohne Gesetzesänderung bereits jetzt möglich und sollte in diesen Gebieten zum Schutz vor Verdrängung auch auf jeden Fall erfolgen.

Modernisierungen dürfen nach der geltenden Fassung der Abwendungserklärung unabhängig von den gesetzlichen Regelungen nur im Rahmen des in der Landeshauptstadt München üblichen Wohnstandards vorgenommen werden. Es wird insoweit auf die Richtlinien des Sozialreferats - Amt für Wohnen und Migration, Abt. Wohnraumerhalt - zum all-

gemein üblichen Standard von Wohnungen in der Landeshauptstadt München (Stand 21.02.2017) Bezug genommen.

Um einkommensschwächere und damit verdrängungsgefährdete Haushalte im Erhaltungssatzungsgebiet zusätzlich zu schützen, ist aber darüber hinaus eine Regelung für solche Mieterhöhungen zu treffen, die nicht auf Luxussanierungen beruhen, sondern auf notwendigen oder wünschenswerten Modernisierungen. Daher wird in die Abwendungserklärung eine Regelung aufgenommen, wonach von den Kosten für zulässige Modernisierungen maximal 8 % pro Jahr und innerhalb von acht Jahren maximal drei Euro je Quadratmeter auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Eine Umlegung darf zudem nur solange erfolgen, bis die Maßnahme vollständig finanziert ist.

### **5.6 Informationspflichten, inhaltliche Ausgestaltung neu abzuschließender Mietverträge und Abwendungserklärung als Vertrag zugunsten Dritter**

Das Sozialreferat informiert alle Mieter über den Abschluss einer Abwendungserklärung. Die Information über deren Inhalt soll auch weiterhin den Eigentümern obliegen. Eine automatische Information des Inhaltes der Abwendungserklärung durch die Landeshauptstadt München ist aus Sicht des Sozialreferates nicht nötig. Der deutlich überwiegende Teil der Eigentümer informiert selbstständig und legt auch Wert darauf, diese Informationen im Rahmen des bestehenden Vertrauensverhältnisses zu kommunizieren. In Einzelfällen verbleibt auch weiterhin die Möglichkeit, über den Inhalt zu informieren. Der Antrag des Bezirksausschusses 2 (Nr. 14-20 / B 04593) kann somit nicht unterstützt werden.

Die Bestandsmieterinnen und -mieter sind von der Erwerberin/vom Erwerber über die Inhalte der Abwendungserklärung und insbesondere über die Begrenzung der Miethöhe, die Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten sowie die Voraussetzungen der Förderberechtigung schriftlich zu informieren. Eine Verpflichtung der Bestandsmieterinnen und -mieter zur Offenlegung ihrer Einkommensverhältnisse besteht nicht.

Die Erwerberinnen und Erwerber verpflichten sich darüber hinaus, die in Ziffer 5.3 genannten Verpflichtungen zum schriftlichen Inhalt aller neu abzuschließenden Mietverträge zu machen und diese der Stadt auf Verlangen schriftlich durch Vorlage nachzuweisen. Für entsprechende Befugnisse haben die Erwerber in Mietverträgen Sorge zu tragen.

Die Verpflichtungen nach Ziffer 5.3 sollen nach § 328 BGB auch als sogenannter echter Vertrag zu Gunsten der zukünftigen Mieterinnen und Mieter gelten und diesen deshalb insbesondere im Falle eines Verstoßes gegen die Verpflichtungen **eigene direkte Forderungsrechte** gegen den Käufer verschaffen, die neben den Rechten der Stadt geltend gemacht werden können.

Eine gemeinsame Änderung oder Aufhebung der Verpflichtungen - insbesondere die Veränderung der Rahmenbedingungen für die Mietgestaltung – muss der Stadt und der Erwerberseite jedoch vorbehalten bleiben, ohne dass es dazu einer Zustimmung der Dritten (Mieterinnen und Mieter) bedarf.

## 5.7 Verbot der Aufteilung in Wohnungseigentum und von Luxuswohnungen auch bei Neubauten, Dachausbauten und Aufstockungen

Nach derzeitigem Stand ist es beim Erwerb eines unbebauten Grundstücks im Erhaltungssatzungsgebiet zulässig, dieses zu bebauen und an dem Neubau Wohnungs- und Teileigentum nach den Bestimmungen des WEG zu begründen. Ebenso sind die Aufstockung und der Ausbau eines bestehenden Gebäudes in der Weise zulässig, dass die neu hinzukommenden Wohnungen nach dem WEG aufgeteilt und/oder als Luxuswohnungen ausgestaltet werden.

So heißt es in der derzeit verwendeten Version der Abwendungserklärung unter Ziffer II:

*„Im Falle einer genehmigten Schaffung neuen Wohnraumes (z.B. durch Dachgeschossausbau) und einer damit verbundenen Aufteilung nach dem WEG ist der Altbestand an Wohnungen als eine geschlossene Einheit nach dem WEG zu bilden und zu erhalten. Die entsprechende Anwendung des § 890 Abs. 1 BGB zu diesem Zweck ist ausgeschlossen.“*

Wie bei Bestandswohnungen bewirkt die Bildung von WEG-Wohneinheiten oder die Schaffung von Luxuswohnungen auch bei Neubauten eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung und damit die Störung und schließlich die Auflösung des gesamten sozialen Geflechts im betroffenen Gebiet. Diese (aufwertungsbedingten) Umstrukturierungsprozesse haben neben den individuellen Folgen für die Betroffenen insbesondere (auch) negative städtebaulichen Auswirkungen wie einen veränderten Bedarf an Infrastruktureinrichtungen. Wünschenswert und zielführend ist deshalb eine Geltung der Inhalte der Abwendungserklärung auch für Neubauten.

Die Voraussetzungen und die Folgen der Einbeziehung dieser Fälle sollen noch innerhalb der Verwaltung geklärt werden und das Ergebnis dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

## 5.8 Verlängerung der Bindungsdauer der Abwendungserklärung

Um einen effektiveren Schutz im Erhaltungssatzungsgebiet zu erreichen, empfiehlt das Kommunalreferat, die Bindungsdauer in der Abwendungserklärung von derzeit zehn Jahren **auf die** – gegebenenfalls verlängerte – **Dauer der Erhaltungssatzung** zu erhöhen. Die Erneuerung bestehender Erhaltungssatzungen ist dabei einer Verlängerung gleichgestellt.

Eine Bindungsdauer von mindestens zehn Jahren – unabhängig von der Dauer der Erhaltungssatzung – ist rechtlich nicht möglich. Die mit der Abwendungserklärung einhergehenden Einschränkungen der Eigentümerrechte sind nicht mehr gerechtfertigt, wenn die zugrundeliegende Erhaltungssatzung wegfällt. Läuft eine Satzung aus und wird bewusst nicht verlängert, weil die Voraussetzungen im jeweiligen Gebiet nicht mehr gegeben sind, so fehlt es an einer Grundlage für die Bindungen in der Abwendungserklärung, mit der Folge dass diese ungerechtfertigt und damit unzulässig sind.



## **5.9 Weitergabepflicht zugunsten der Stadt**

In der derzeitigen Version der Abwendungserklärung verpflichten sich die Erwerber, bei einem Weiterverkauf des Anwesens sämtliche Verpflichtungen aus der Abwendungserklärung auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der Maßgabe, dass diese wiederum ihre Rechtsnachfolger entsprechend verpflichten.

In der bisherigen Praxis muss im Fall der Weitergabe der Verpflichtungen aus der Abwendungserklärung geprüft werden, ob diese in Form eines sogenannten „echten Vertrags zugunsten Dritter“ geschieht, damit die Stadt unmittelbare Ansprüche erhält.

Dieser Prozess wird durch eine sprachliche Klarstellung im Text der Abwendungserklärung vereinfacht (Text neu: „...*die Bestimmungen aus dieser Erklärung auf ihre / seine Rechtsnachfolger/innen in notarieller Form als echten Vertrag zugunsten der Landeshauptstadt München i.S.d. §328 BGB zu übertragen*“).

## **6. Neufassung der Verpflichtungserklärung und der Reprivatisierungsgrundsätze**

Wie bereits ausführlich in Ziffer 4 dargestellt sind insbesondere im Hinblick auf den Grundsatz der Gleichheit und der Verhältnismäßigkeit Abwendungserklärung, Verpflichtungserklärung und Reprivatisierungsbindungen als Instrumente eines einheitlichen Konzepts zur Durchsetzung der Erhaltungssatzungsziele zu sehen und daher u.a. aufgrund rechtlicher Vorgaben inhaltlich aufeinander abzustimmen.

Im Falle der Ausübung zugunsten städtischer Gesellschaften oder im Rahmen einer Reprivatisierung von Vorkaufsanwesen aus städtischer Hand müssen sich daher die Gesellschaften und Reprivatisierungskäufer zur Einhaltung der unter Ziffer 5 aufgeführten Vorgaben verpflichten. Dies ist zu einem großen Teil ohnehin bereits heutige Praxis.

Verpflichtungserklärung und Reprivatisierungsbindungen sind durch die Verwaltung daher entsprechend anzupassen. Diese Thematik wird in einer gesonderten Sitzungsvorlage für die gemeinsame Sitzung des Kommunalausschusses und des Sozialausschusses am 19.06.2018 behandelt.

## **7. Auswirkungen der zukünftigen Vorkaufsrechtsausübung**

Durch die Verschärfung der Abwendungserklärung kann es zu einer geringeren Bereitschaft der Käufer, diese zu unterschreiben, kommen, was eine finanzielle Mehrbelastung der Stadt zur Folge hätte. Wenn auch unwahrscheinlicher, ist es allerdings angesichts des aktuellen Marktes auch nicht ausgeschlossen, dass auch die verschärfte Abwendungserklärung weiterhin in den meisten Fällen unterschrieben wird. Eine finanzielle Prognose kann diesbezüglich derzeit noch nicht gemacht werden.

Sollte die Verschärfung der Abwendungserklärung zu vermehrten Ausübungen führen, so wird damit vermutlich auch ein personeller Bedarf in den betroffenen Referaten entste-

hen. Da die Auswirkungen derzeit aber nicht prognostizierbar sind, muss eine Personalforderung derzeit unterbleiben und wird gegebenenfalls nach einer ersten Evaluierung nach Umsetzung dieses Beschlusses im Sommer 2020 gesondert erfolgen.

## **8. Entscheidungsvorschlag**

Die Abwendungserklärung wird wie im Einzelnen oben aufgeführt abgeändert, insbesondere wird der Kreis der Mieter bei Neuvermietungen auf solche mit geringem oder mittlerem Einkommen beschränkt und entsprechend eine maximale Eingangsmiete und Einschränkungen bei Mieterhöhungen festgelegt. Die Anlehnung an das bewährte und bekannte München Modell Miete nach „Wohnen in München“ führt zur Vereinheitlichung verschiedener städtischer Konzepte und bietet sich aufgrund der ähnlichen Schutzrichtung auch für den Bereich des Milieuschutzes durch Erhaltungssatzungen an.

Kommunalreferat und Sozialreferat sollen ein Konzept zur Einbeziehung unbebauter oder mit zum Abriss bestimmten Gebäuden bebauter Grundstücke in das Vorkaufsrechtsverfahren erarbeiten.

Um den erforderlichen Gleichlauf herzustellen, soll eine entsprechende Anpassung der Verpflichtungserklärung der Gesellschaften und der Reprivatisierungsbindungen erfolgen.

## **9. Beteiligung anderer Referate**

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Sozialreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Stadtkämmerei abgestimmt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weist darauf hin, dass es im Falle der Vorkaufsrechtsausübung durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften einer vollständigen Finanzierung der Ankäufe sowie der Folgekosten durch die Landeshauptstadt München bedarf, um das ambitionierte Wohnungsneubauprogramm der GWG und der GEWOFAG nicht zu gefährden.

## **10. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

## **11. Unterrichtung der Korreferentin/des Korreferenten und der Verwaltungsbeiräte**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, sowie dem Korreferenten des Sozialreferates, Herrn Stadtrat Christian Müller und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Marian Offman, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## 12. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil von den Inhalten laufende Angelegenheiten mit ständig wechselnden Fällen betroffen sind.

## II. Antrag der Referentin und des Referenten

1. Der Sozialausschuss und der Kommunalausschuss beschließen gemeinsam als vorberatende Ausschüsse:

1.1 Die Abwendung des Vorkaufsrechts durch Abgabe einer Abwendungserklärung ist nur dann möglich, wenn der Käufer die in diesem Beschluss unter Ziffer 5. aufgeführten Konditionen anerkennt. Die Abwendungserklärung wird entsprechend abgeändert.

Dies gilt für Vorkaufsrechtsfälle, bei denen der Kaufvertrag nach dem Inkrafttreten der neuen Abwendungserklärung geschlossen wurde.

1.2 Die Abwendungserklärung gemäß Ziffer 1.1 tritt am 01.07.2018 in Kraft

1.3 Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept zur möglichen Ausweitung der Vorkaufsrechtspraxis auf unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Baurechtsreserve sowie auf Ausbauten und Aufstockungen zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

1.4 Dem Antrag Nr. 14-20 / A 02920 der Stadtratsfraktion Die Grünen-Rosa Liste vom 24.02.2017 wird hiermit entsprochen; dieser ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.

1.5 Dem Antrag Nr. 14-20 / B 04281 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 04 – Schwabing-West vom 22.11.2017 wird hiermit entsprochen; dieser ist damit satzungsgemäß erledigt.

1.6 Dem Antrag Nr. 14-20 / B 04540 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 05.02.2018 wird hiermit entsprochen; dieser ist damit satzungsgemäß erledigt.

1.7 Dem Antrag Nr. 1/2018 des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München vom 15.01.2018 wird hiermit entsprochen; dieser ist damit satzungsgemäß erledigt.

1.8 Dem Antrag Nr. 14-20 / 04593 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 2 – Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt vom 27.02.2018 wird hiermit nicht entsprochen; dieser ist damit satzungsgemäß erledigt.

2. Der Kommunalausschuss beschließt als vorberatender Ausschuss:

Die Verpflichtungserklärung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Reprivatisierungsbindungen beim Verkauf eines durch Vorkaufsrecht erworbenen Anwesens werden um die in Ziffer 5. des Beschlusstextes genannten Bindungen erweitert und entsprechend abgeändert.

3. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die/Der Vorsitzende

Der Referent

Die Referentin

Bürgermeister/-in

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

Dorothee Schiwy  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HA II/V - Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Recht und Verwaltung

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
das Sozialreferat S-III-W/T  
das Sozialreferat S-III-W/BS  
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III  
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/01  
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03  
das Kommunalreferat - IS  
das Kommunalreferat - GL1  
die GEWOFAG Wohnen GmbH  
die GWG München  
z.K.

Am \_\_\_\_\_