

**Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten
Neufassung der Verpflichtungserklärung der
städtischen Wohnungsbaugesellschaften**

**Ausweitung des kommunalen Vorkaufsrechts der
Landeshauptstadt München
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 03293 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 15.02.2017**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11565

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

Öffentliche Sitzung

Anlass	Änderungsanträge im Stadtrat vom 28.06.2017 und 11.01.2018 betreffend Vorkaufsrechtsausübungen; Antrag der CSU-Fraktion im Bezirksausschuss 5 Au-Haidhausen vom 15.02.2017 (Antrag Nr. 14-20 / B 03293)
Inhalt	Neufassung der Verpflichtungserklärung und der Richtlinien zur Vorkaufsrechtsausübung
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Die Verpflichtungserklärung und die Richtlinien zur Vorkaufsrechtsausübung werden abgeändert.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Verpflichtungserklärung; Eingangsmiete; Erhaltungssatzungsgebiet; Vorkaufsrecht
Ortsangabe	-/-

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	1
1. Vorbemerkung	1
2. Zu behandelnde Anträge und Anfragen	2
3. Begrenzung der Eingangsmiete in der Verpflichtungserklärung	3
3.1 Notwendigkeit einer Bindung bezüglich Miethöhe	3
3.2 Miethöhe und Mieterhöhungen bei Neuvermietung .	4
3.3 Miethöhe bei Bestandsmieterinnen und -mietern	5
4. Eingrenzung des potenziellen Mieterkreises auf Personen, deren Einkommen eine bestimmte Grenze nicht überschreitet	5
5. Änderungen an der Verpflichtungserklärung	6
6. Weitere Anpassungen der Ausübungsgrundsätze	6
6.1 Ausübung des Vorkaufsrechts auch bei Objekten mit weniger als vier Wohnungen	6
6.2 Abschaffung des Kriteriums Reprivatisierungsverlust und Ersatz durch Verlustbetrachtung bezogen auf den Verkehrswert	7
6.3 Vorkaufsrechtsausübung bei Verkauf von Miteigentumsanteilen	8
6.4 Keine Stadtratsbefassung bei Einlagen in personengleiche Personengesellschaften	8
6.5 Textliche Anpassung der Verpflichtungserklärung und der Richtlinien	9
7. Beteiligung anderer Referate	9
8. Beteiligung der Bezirksausschüsse	9
9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	9
10. Beschlussvollzugskontrolle	10
II. Antrag des Referenten	10
III. Beschluss	11

**Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten
Neufassung der Verpflichtungserklärung der
städtischen Wohnungsbaugesellschaften**

**Ausweitung des kommunalen Vorkaufsrechts der
Landeshauptstadt München
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 03293 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 15.02.2017**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11565

1 Anlage:

BA-Antrag Nr. 14-20 / B 03293 vom 15.02.2017

**Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Sozialausschuss vom
19.09.2018 (VB)**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Vorbemerkung

Seit 1987 hat die Landeshauptstadt München eine Vielzahl von Erhaltungssatzungen erlassen. In den Schutzbereich der derzeit bestehenden 21 Erhaltungssatzungen fallen etwa 262.100 Münchnerinnen und Münchner in etwa 144.600 Wohnungen (Stand 15.02.2018). Die Erweiterung bestehender Erhaltungssatzungsgebiete und die Einführung neuer Gebiete werden, soweit die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, erfolgen.

Grund für den Erlass von Erhaltungssatzungen - auch Milieuschutzsatzungen genannt - ist der anhaltende Druck auf dem Münchner Wohnungsmarkt und die fortwährende Steigerung der Immobilienpreise, die zu einer ungebremsten Attraktivität des Münchner Im-

mobilenmarktes für Kapitalanlegerinnen und Kapitalanleger und damit letztlich zu einer Verdrängungsgefahr für die gebietsansässige Wohnbevölkerung führen.

Dabei ist das Ziel dieser Satzungen, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und die darauf basierende Infrastruktur in dem jeweiligen Gebiet möglichst zu erhalten.

Seit es Erhaltungssatzungen gibt, hat die Landeshauptstadt München (Kommunalreferat) zur Durchsetzung der Satzungsziele auch die gesetzlichen **Vorkaufsrechte** eingesetzt. Auf diese Weise wurde eine Vielzahl von Anwesen zunächst 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. Die GWG bzw. Gewofag verpflichtet sich im Vorfeld bei der Ausübung des Vorkaufsrechts auf die Einhaltung der Erhaltungssatzungsziele (sog. Verpflichtungserklärung).

2. Zu behandelnde Anträge und Anfragen

Die Begrenzung der Eingangsmiete in der Verpflichtungserklärung der Wohnungsbaugesellschaften wurde mittlerweile wiederholt im Stadtrat diskutiert. Anlässlich der Bekanntgabe der vom Oberbürgermeister am 23.06.2017 unterzeichneten dringlichen Anordnung in der Vollversammlung des Stadtrats am 28.06.2017 betreffend ein Vorkaufsrechtsobjekt in der Blumenstraße hat der Stadtrat für dieses konkrete Objekt beschlossen, dass die Gewofag als erwerbende Gesellschaft von der Verpflichtung, eine Nettokaltmiete von EUR 9,-/m² zu verlangen, im genannten Einzelfall freigestellt wird; die Vermietung soll stattdessen nach dem Konzept des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) erfolgen.

Anlässlich einer weiteren Beschlussvorlage am 11.01.2018 wurde beschlossen, dass hier statt der derzeit üblichen Bindung an eine Eingangsmiete von EUR 9,-/m² (netto/kalt) bei Neuvermietungen der Mietspiegel maßgeblich sein soll.

Ein mit Schreiben des Sozialreferates vom 09.03.2015 behandelter Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 19.02.2014 (Antrag Nr. 08-14 / A 05129) „Abwendungserklärung fortschreiben“ zielte ebenso auf die Anwendung der Kriterien des KMB und damit einer Mietspiegel-Miete ab.

Hiermit in untrennbarem Zusammenhang steht neben der optimierten Wirtschaftlichkeit auch die Eingrenzung des potenziellen Mieterkreises auf Personen, deren Einkommen eine bestimmte Grenze nicht überschreitet. Insgesamt soll daher mit dieser Beschlussvorlage auf den Wunsch eingegangen werden, die Bindungen für die städtischen Gesellschaften GWG und Gewofag bei Vorkaufsrechtsausübungen hinsichtlich der Eingangsmieten zu lockern und die Begrenzung von EUR 9,-/m² abzuschaffen.

Des Weiteren fordert die CSU-Fraktion des Bezirksausschusses 5 Au-Haidhausen die Landeshauptstadt München mit Antrag vom 15.02.2017 (Antrag Nr. 14-20 / B 03293) auf, *„sich dafür einzusetzen, dass bestehende Möglichkeiten des kommunalen Vorkaufs-*

rechts nach BauGB voll ausgeschöpft werden“ und verlangt dabei insbesondere die Abschaffung der Regelung, dass ein Vorkaufsrecht bei Gebäuden mit weniger als vier Wohneinheiten in der Regel nicht ausgeübt wird (siehe Anlage 1).

Zur Begründung führen die Antragsteller aus, dass es für das Schutzbedürfnis der im Erhaltungssatzungsgebiet ansässigen Mieterinnen und Mieter keinen Unterschied mache, ob sie in einem Haus mit weniger oder mehr als vier Wohneinheiten wohnen. Die Aufwertung und die mit dieser einhergehende Verdrängungsgefahr infolge von Luxussanierungen oder Aufteilung in Wohnungseigentum betreffe Gebäude mit wenigen Wohneinheiten nicht weniger. Deshalb müssten auch kleine Mietshäuser in das übliche Verfahren mit einbezogen werden.

Dieser Antrag wird mit dieser Beschlussvorlage in Ziffer 6.1 behandelt.

Darüber hinaus sind in der Verwaltungspraxis weitere Punkte aufgekommen, deren Neuregelung deutlich zum Erreichen der in den Erhaltungssatzungsgebieten verfolgten Ziele beitragen kann. Diese Punkte werden ebenfalls in dieser Beschlussvorlage behandelt.

Der Antrag Nr. 14-20 / A 02920 der Stadtratsfraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 24.02.2017 „Bezahlbaren Wohnraum erhalten – Abwendungserklärung endlich reformieren“ wird in einer eigenen Beschlussvorlage ebenfalls in den gemeinsamen Sozial-/Kommunalausschuss eingebracht.

3. Begrenzung der Eingangsmiete in der Verpflichtungserklärung

Mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 25.09.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 00858) wurde die Ausübungspraxis auf dem Gebiet der Vorkaufsrechte dahingehend geändert, dass das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten anstatt zugunsten der Stadt selbst nun zu Gunsten einer städtischen Gesellschaft ausgeübt wird. GWG oder Gewofag verpflichten sich aufgrund der gesetzlichen Vorgaben, dabei bestimmte Bindungen einzuhalten, insbesondere Luxussanierungen und eine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu unterlassen.

Die Verpflichtungserklärung beinhaltet in ihrer derzeit verwendeten Fassung zudem die Bindung, bei Neuvermietungen auf die Dauer von 5 Jahren seit Eigentumserwerb keine höhere Nettokaltmiete als EUR 9,-/m² Wohnfläche monatlich zu verlangen. Mit Beschluss vom 25.09.2014 hat der Kommunalausschuss diese Grenze für („private“) **Reprivatisierungen** festgelegt und – um den erforderlichen Gleichlauf herzustellen – bestimmt, dass auch für den Fall der Ausübung eines Vorkaufsrechts zugunsten einer Gesellschaft die gleiche Verpflichtung gelten soll. Diese Wertgrenze stellt für die Gesellschaften bei der wirtschaftlichen Bewertung eines Vorkaufsrechtsobjekts stets ein wichtiges Kriterium dar.

3.1 Notwendigkeit einer Bindung bezüglich Miethöhe

Die Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten verfolgt das Ziel, die gebietsspezifische Zusammensetzung der angestammten Wohnbevölkerung zu erhalten.

Diesem Ziel muss auch im Anschluss an die Ausübung im Rahmen der weiteren Verwaltung des erworbenen Gebäudes Rechnung getragen werden. Wie bei einer Reprivatisierung muss auch der Erwerb eines Gebäudes durch die städtischen Gesellschaften bei der Ausübung eines Vorkaufsrechts zu ihren Gunsten unbedingt im Zusammenhang mit der Erhaltungssatzung und den durch sie verfolgten Zielen gesehen werden. Durch die Verpflichtungserklärung ist daher sicherzustellen, dass die Zusammensetzung der angestammten Bevölkerung bei Erwerb des Gebäudes durch eine der städtischen Gesellschaften erhalten bleibt. Fehlende Bindungen hinsichtlich der Miethöhe könnten dazu führen, dass gerade die Bevölkerungsgruppen, die durch die Vorkaufsrechtsausübung vor Verdrängung geschützt werden sollten, durch höhere Mieten und zulässige Modernisierungen letztlich doch aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Auch künftig empfiehlt das Kommunalreferat daher dringend Bindungen der Gesellschaften hinsichtlich Eingangsmiete und Mieterhöhungen, um den Zielen der Ausübung eines Vorkaufsrechts gerecht zu werden.

Die SPD-Stadtratsfraktion fordert in ihrem „7-Punkte-Plan“, wie am 26.01.2018 in der Süddeutschen Zeitung veröffentlicht, unter anderem, dass GWG und Gewofag Regularien entwickeln, um Mieterhöhungen langfristig stärker zu begrenzen. Auch sollen Investoren dazu gebracht werden, in Erhaltungssatzungsgebieten mehr Zugeständnisse an die Mieter zu machen, was umso mehr auch für die städtischen Gesellschaften gelten muss.

3.2 Miethöhe und Mieterhöhungen bei Neuvermietung

Eine auch aus Sicht der Verwaltung interessengerechte Lösung ist es, die Eingangsmiete entsprechend dem „München Modell Miete“ in der zum Zeitpunkt des Vertragschlusses jeweils geltenden Fassung zu beschränken (derzeit Wertspanne von EUR 9,50 – 11,50; Fassung: „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016). Für den Fall, dass die Mietspiegelmiete in einem Vorkaufsrechtsobjekt allerdings unter der Grenze des München Modell Miete liegt, soll der Mietspiegel die dann „strengere“ Grenze vorgeben, um einen möglichst weitgehenden Schutz des vorhandenen Milieus in seiner Zusammensetzung zu gewährleisten. Eine **Deckelung der Eingangsmiete** maximal auf die obere Wertgrenze von **derzeit EUR 11,50** oder auf die **Mietspiegelmiete, wenn diese weniger als EUR 11,50 beträgt**, stellt für die städtischen Gesellschaften im Vergleich zur derzeit geltenden Eingangsmiete von EUR 9,- eine deutliche Verbesserung dar und wird andererseits auch dem Milieuschutz gerecht.

Hinsichtlich **Mieterhöhungen** sollen die bisher geltenden Regelungen fortbestehen, wonach diese nach einem gegenüber dem „normalen“ Mieterhöhungsverfahren „strengeren“ Verfahren, basierend auf dem **Verbraucherpreisindex** für Deutschland, möglich sind. Wegfallen soll hingegen die bisher geltende Regelung, nach der eine Mieterhöhung erst ab dem sechsten Bindungsjahr möglich ist. Nach jeder Mieterhöhung darf die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht überschritten werden.

Die **untere Spanngrenze**, wonach die Miete bisher bei einer Erhöhung stets mindestens 1,50 Euro/m² Wohnfläche unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben muss, **fällt weg**.

Mit dieser Lösung wird den wirtschaftlichen Interessen der Gesellschaften Rechnung getragen. Zugleich wird auch ein wünschenswerter Gleichlauf mit dem für die Landeshauptstadt entwickelten „München Modell“ hergestellt. Die Objektverwaltung inklusive der Mietverhältnisse wird vereinfacht, da ein bestehendes Modell zur Anwendung kommt.

3.3 Miethöhe bei Bestandsmieterinnen und -mietern

Die Verpflichtungserklärung enthält in ihrer derzeitigen Fassung eine Regelung zu Bestandsmietern und -mieterinnen. Diese soll beibehalten und hinsichtlich der wegfallenden fünfjährigen Wartefrist und der bisher geltenden unteren Spanngrenze angepasst werden.

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

Für **nicht bindungsberechtigte Bestandsmieter** gelten die genannten Einschränkungen von Mieterhöhungen **nicht**.

4. Eingrenzung des potenziellen Mieterkreises auf Personen, deren Einkommen eine bestimmte Grenze nicht überschreitet

Die Verpflichtungserklärung beinhaltet in ihrer derzeit verwendeten Fassung zudem auch die Bindung, Wohnungen nur an solche Personen / Haushalte **neu** zu vermieten, deren Einkommen die jeweils gültige(n) Einkommensgrenze(n) der städtischen Wohnbauförderung nicht überschreiten. Auch diese Eingrenzung des Mieterkreises ist unbedingt beizubehalten. Auch hier wird somit ein Gleichlaut mit dem „München Modell Miete“ sichergestellt.

Sinn und Zweck der Erhaltungssatzung ist, das im jeweiligen Gebiet spezifische **Milieu** möglichst zu erhalten. Erforderlich ist hierzu nicht nur, dass die im Gebiet verlangten Mieten der Höhe nach gedeckelt sind, sondern auch, dass gerade die Bevölkerungskreise von den unterdurchschnittlichen Mieten profitieren, die ansonsten aus dem Gebiet verdrängt würden. Eine Festlegung der Eingangsmieten ist daher im Zusammenhang mit einem eingeschränkten Mieterkreis zu sehen.

Neuvermietungen sollen in Anlehnung an das München Modell Miete daher nur noch an berechnete Personen vorgenommen werden, deren Einkommen die jeweils geltenden Grenzen des aktuellen Beschlusses zu „Wohnen in München“ (derzeit „Wohnen in München VI“) für das **München Modell Miete** nicht überschreiten.

5. Änderungen an der Verpflichtungserklärung

In Ergänzung an die bereits in der jetzigen Version vorgesehene Ausgestaltung als Vertrag zugunsten Dritter (Mieter) wird klargestellt, dass sich die Beteiligten das Recht vorbehalten, die Verpflichtungen aus dem Vertrag gemeinsam jederzeit zu ändern oder aufzuheben, ohne dass es dazu einer Zustimmung der Mieter bedarf.

6. Weitere Anpassungen der Ausübungsgrundsätze

6.1 Ausübung des Vorkaufsrechts auch bei Objekten mit weniger als vier Wohnungen

Nach den derzeit geltenden Richtlinien ist ein Vorkaufsrecht bei einem Objekt mit weniger als vier Wohnungen „in der Regel“ nicht auszuüben (siehe Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses, zuletzt vom 19.02.2014).

Die 2002 zunächst abgeschaffte Vier-Wohnungs-Schwelle wurde 2009 wieder eingeführt, da bei sehr kleinen Gebäuden mit weniger als vier Wohnungen die Wirkung zugunsten der schützenswerten Bevölkerungsstruktur als eher gering anzusehen sei. Zudem wurde so dem Wunsch nach Verwaltungsökonomie und geringerer finanzieller Belastung der Stadt entsprochen.

Die Praxis hat in den letzten Jahren allerdings gezeigt, dass diese Gründe eine grundsätzliche Beschränkung der Vorkaufsrechtsausübung auf vier oder mehr Wohneinheiten nicht rechtfertigen können.

Auch ein Gebäude mit beispielsweise nur drei Wohneinheiten kann durchaus die Möglichkeit eröffnen, in einer Art und Weise saniert oder erweitert zu werden, die eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung befürchten lässt. Die Auswirkungen mögen geringere sein als bei einem größeren Gebäude; sie sind aber keinesfalls auszuschließen. Um einen möglichst weitgehenden Schutz zu erreichen und den Zielen der Erhaltungssatzung größtmögliche Wirkung zu verleihen, sollte daher auch bei kleineren Objekten das Vorkaufsrecht ausgeübt werden, wenn der Käufer oder die Käuferin nicht bereit ist, eine Abwendungserklärung abzugeben und die gesetzlichen Voraussetzungen im Übrigen erfüllt sind.

Da das Kommunalreferat zudem auch jetzt schon in jedem Fall zunächst das Bestehen eines gesetzlichen Vorkaufsrechts prüfen muss, um eventuelle Ausnahmefälle erkennen zu können, hält sich der Mehraufwand - und damit die finanzielle Mehrbelastung der Stadt - bei Abschaffung der Vier-Wohnungs-Schwelle in Grenzen. Bei den Anwesen mit nur zwei oder drei Wohneinheiten befasst das Kommunalreferat den Stadtrat jeweils mit einem Beschluss (Jahre 2015 ff.).

Mit relativ geringem Mehraufwand können so einzelne Gebäude für den schützenswerten Personenkreis erhalten bleiben und einer Umstrukturierung kann effektiver begegnet werden.

Das Kommunalreferat empfiehlt daher, die Vier-Wohnungs-Schwelle abzuschaffen und das Vorkaufsrecht auch bei Gebäuden mit weniger als vier Wohneinheiten auszuüben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen und die Richtlinien im Übrigen eine Ausübung vorsehen. Es erfolgt - wie immer - eine Entscheidung im Einzelfall anhand einer Prüfung der konkreten Umstände. Dabei können Einfamilienhäuser ohne Stadtratsbefassung ausgeschieden werden.

6.2 Abschaffung des Kriteriums Reprivatisierungsverlust und Ersatz durch Verlustbetrachtung bezogen auf den Verkehrswert

Nach den derzeit geltenden Richtlinien kann im Einzelfall aus wirtschaftlichen Gründen von einer Ausübung des Vorkaufsrechts abgesehen werden, wenn im Fall der Reprivatisierung des Anwesens ein zu hoher Verlust droht. Dabei stehen Verluste bis zu 1.000,- €/m² Wohnfläche einer Ausübung in der Regel nicht entgegen. Bei Verlusten zwischen 1.001,- und 1.499,- €/ m² kommt - nach individueller Prüfung - in der Regel eine Ausübung in Betracht. Bei Verlusten ab 1.500,- €/m² wird in der Regel von einer Ausübung abgesehen (Grenzen entsprechen Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses zur Ausübung des Vorkaufsrechts zuletzt vom 19.02.2014).

Die Berechnung der jeweils zu befürchtenden Verluste ist dem städtischen Bewertungsamt jedoch aufgrund der ungewissen Mieterstruktur und der Deckelung der Eingangsmiete bei eventuellen Neuvermietungen kaum möglich und deshalb in den Bewertungsgutachten in der Regel nicht darstellbar. Da das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten generell zugunsten der GWG bzw. Gewofag ausgeübt wird, handelt es sich bei der Betrachtung der Reprivatisierungsverluste (bei Ausübung zugunsten der Stadt) um eine rein hypothetische Rechnung. Zudem wurden in den letzten Jahren auch häufiger Anwesen, die oberhalb der Verlustgrenzen angesiedelt waren, als erhaltens- und schützenswert angesehen und es wurde entsprechend vom Stadtrat eine Ausübung des Vorkaufsrechts beschlossen.

Das Kommunalreferat empfiehlt daher, das bisher vorgesehene Kriterium des zu erwartenden Reprivatisierungsverlusts durch eine wirtschaftliche Verlustbetrachtung anhand des Verkehrswertes eines Gebäudes zu ersetzen.

Der Verkehrswert des Anwesens muss in jedem Fall bereits heute ermittelt werden und ist deutlich einfacher abzuschätzen, als ein fiktiver Wert, der bei Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten der Wohnungsbaugesellschaften sowieso nicht zum Tragen kommt. Auch die Wohnungsbaugesellschaften schätzen die Finanzlage eines Objekts lediglich über den Verkehrswert ab und teilen in der Regel im Rahmen ihrer Stellungnahme zum konkreten Anwesen ihre (Rendite-)Einschätzung mit.

Auf die Festlegung neuer Verlustgrenzen soll zunächst verzichtet werden, da diese zuletzt auch aufgrund der steigenden Marktpreise nicht mehr ausschlaggebend für die Entscheidung des Stadtrats waren.

6.3 Vorkaufsrechtsausübung bei Verkauf von Miteigentumsanteilen

Nach den derzeitigen Richtlinien zur Vorkaufsrechtsausübung wird der Stadtrat beim Kauf von Miteigentumsanteilen nur in Ausnahmefällen befasst, wenn beispielsweise ein Verdacht auf Umgehung des Vorkaufsrechts besteht. In der Regel wird beim Verkauf von Miteigentumsanteilen kein Vorkaufsrecht ausgeübt.

Grund der Festlegung war und ist unter anderem der sehr hohe Verwaltungsaufwand der Stadt bzw. ihrer Gesellschaften als Miteigentümer einer Eigentümergemeinschaft und das bei kleinen Miteigentumsanteilen geringe Mitspracherecht. Letzteres führt auch dazu, dass die Verpflichtungserklärung der jeweiligen Gesellschaft in der Regel zu großen Teilen nicht allein durchsetzbar ist und entsprechend auf ein niedrigeres, noch durchsetzbares Schutzniveau reduziert ist.

Dies gilt insbesondere, solange der Verkauf nicht mehr als 50% der Anteile am Miteigentum umfasst. Ab einer Miteigentümerstellung von 50% und mehr ist es möglich, die Mehrleistungsbeteiligung deutlich wirksamer einzusetzen, als in einer bloßen Minderheitsbeteiligung. Bei gemeinschaftlichen Entscheidungen ist zwar weiterhin keine neue Position aufgrund der städtischen Mehrheit gegen den Willen der anderen Miteigentümer zu erreichen, allerdings ist der Erhalt des Status quo durchaus realistischer. Zwar bleibt bei weiteren Miteigentümern immer ein erhöhter Verwaltungsaufwand. Dieser wird allerdings angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in München in der Regel hinnehmbar sein, wenn auf diese Weise schützenswerter Wohnraum erhalten und die Verdrängung der angestammten Bevölkerung vermieden werden kann.

Da es bei vielen Käufern nicht beliebt ist, sich mit der Stadt als Miteigentümerin im Anwesen auseinandersetzen zu müssen, ist in diesen Fällen der Erfahrung nach auch mit einer erhöhten Bereitschaft zur Abgabe einer Abwendungserklärung zu rechnen.

Das Kommunalreferat empfiehlt daher die Richtlinie dahingehend abzuändern, dass das Vorkaufsrecht bei einem Verkauf von Miteigentumsanteilen unter 50% in der Regel nicht ausgeübt wird, solange kein Umgehungsverdacht besteht. Bei einem Verkauf von Eigentumsanteilen **ab 50%** wird hingegen **in der Regel ausgeübt**.

Insoweit sei auch darauf hingewiesen, dass in den letzten Jahren mehrfach mögliche Umgehungsversuche mit geringen Miteigentumsanteilen im Stadtrat die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Ergebnis hatten. In der Regel wurde daraufhin eine Abwendungserklärung unterzeichnet.

6.4 Keine Stadtratsbefassung bei Einlagen in personengleiche Personengesellschaften

Erfolgt eine Einlage in eine Personengesellschaft, die personengleich mit der einlegenden Person / den einlegenden Personen ist (z.B.: Privatperson A „verkauft“ an die A-GbR), so liegt grundsätzlich kein Verkauf unter „Dritten“ vor, weshalb eine Vorkaufsrechtsausübung rechtlich ausscheidet. Allerdings besteht hier ein erhebliches Umgehungsrisiko, da die Mitglieder der Personengesellschaften (z.B. einer KG) nach der Ein-

lage des Anwesens austauschbar sind, ohne dass es dabei nochmals zu einem Vorkaufsrecht der Stadt kommen würde.

Nach bisheriger Praxis des Kommunalreferats wurden alle nicht gesetzlich ausgeschlossenen Fälle der Einlage eines Grundstücks in eine Personengesellschaft dem Stadtrat vorgelegt. Dies soll bei allen Fällen, bei denen eine Umgehung des gesetzlichen Vorkaufsrechts zumindest möglich erscheint, beibehalten werden.

Für diejenigen Fälle, bei denen für die Einlage nachvollziehbare andere (beispielsweise private, steuerliche oder betrieblich bedingte) Gründe vorgetragen werden, schlägt das Kommunalreferat zur Verringerung des Verwaltungsaufwands und der damit verbundenen Kosten vor, die derzeit geltenden Richtlinien zur Ausübung von Vorkaufsrechten dahingehend abzuändern, dass diese Fälle in der Regel ohne eine Stadtratsbefassung auf Verwaltungsebene abgeschlossen werden. Im Übrigen verbleibt es bei der Entscheidungszuständigkeit des Stadtrats.

6.5 Textliche Anpassung der Verpflichtungserklärung und der Richtlinien

Die Verpflichtungserklärung der Gesellschaften und die Richtlinien zur Ausübung von Vorkaufsrechten werden entsprechend den voranstehenden Ausführungen angepasst.

7. 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.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

9. 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.

10. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil über die Änderung der Vorkaufsrechtspraxis mit dieser Beschlussvorlage abschließend entschieden wird.

II. Antrag des Referenten

Der Kommunalausschuss beschließt als vorberatender Ausschuss:

1. Künftig werden die Wohnungsbaugesellschaften bei Vorkaufsrechtsausübungen um eine in folgenden Punkten geänderte Verpflichtungserklärung gebeten:
 - 1.1 Die Regelung zum potenziellen Mieterkreis wird dahingehend abgeändert, dass Wohnungen im Vertragsgegenstand nur an solche Personen / Haushalte neu vermietet werden dürfen, deren Einkommen die im jeweils aktuellen Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München“ (derzeit „Wohnen in München VI“ vom 15.11.16) festgelegten Obergrenzen für das München Modell Miete nicht überschreiten.
 - 1.2 Die Regelung zur Eingangsmiete in der Verpflichtungserklärung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird dahingehend abgeändert, dass bei **Neuvermietungen** von Wohnungen, die zur Zeit des Erwerbs leer stehen, eine Höchstmiete in Höhe des Mietspiegels, gedeckelt durch die maximal zulässige Eingangsmiete nach dem „München Modell Miete“ in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses jeweils geltenden Fassung (derzeit sind dies EUR 11,50 gemäß der Fassung „Wohnen in München VI“) verlangt werden darf.
 - 1.3 Die Regelungen, wonach die Miete erst ab dem sechsten Bindungsjahr erhöht werden darf und bei jeder Erhöhung stets mindestens EUR 1,50 unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben muss, fallen weg.
 - 1.4 In der Verpflichtungserklärung wird ergänzend klargestellt, dass sich die Beteiligten das Recht vorbehalten, die Verpflichtungen aus dem Vertrag gemeinsam jederzeit zu ändern oder aufzuheben, ohne dass es dazu einer Zustimmung der Mieter bedarf.
2. Die bestehende Vorkaufsrechtspraxis wird abgeändert:
 - 2.1 Das Vorkaufsrecht wird künftig bei Gebäuden ab zwei Wohneinheiten ausgeübt, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen und die Richtlinien im Übrigen eine Ausübung vorsehen.
 - 2.2 Drohende Reprivatisierungsverluste werden künftig nicht mehr durch das Bewertungsamt ermittelt. Maßgeblich für die Entscheidung zur Ausübung der Vorkaufsrechte sind künftig die wirtschaftliche Betrachtungsweise durch die Wohnungsbaugesellschaften und die Verkehrswertermittlung des Bewertungsamtes.

- 2.3 Das Vorkaufsrecht wird bei einem Verkauf von Miteigentumsanteilen unter 50% in der Regel nicht ausgeübt solange kein Umgehungsverdacht besteht; bei einem Verkauf von Eigentumsanteilen ab 50% wird das Vorkaufsrecht in der Regel ausgeübt.
- 2.4 Wird ein Grundstück in eine personengleiche Personengesellschaft eingelegt, wird der Fall in der Regel ohne eine Stadtratsbefassung abgeschlossen, wenn eine Umgehung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nicht ersichtlich ist, da nachvollziehbare Gründe für die Einlage vorgetragen werden.
3. Die Richtlinien für die Ausübung von Vorkaufsrechten werden entsprechend den voranstehenden Punkten abgeändert.
4. Dem Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen Nr. 14-20 / B 03293 vom 15.02.2017 wird hiermit entsprochen; dieser ist damit satzungsgemäß erledigt.
5. 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

Bürgermeister/-in

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- 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 - Vorkaufsrechte

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 – KR-IS
die GEWOFAG Wohnen GmbH
die GWG München
z.K.

Am _____