

**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**

2 Anlagen:

- A. Änderungsantrag der Stadtratsgruppe DIE LINKE vom 19.06.2018
- B. Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 11565 vom 19.06.2018

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.06.2018**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

wie in der Sitzung des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Sozialausschuss vom 19.06.2018. Der Ausschuss hat den Beratungsgegenstand in die heutige Vollversammlung vertagt.

Der Änderungsantrag der Stadtratsgruppe DIE LINKE gilt als eingebracht. Auf Rückfrage hat die Stadtratsgruppe DIE LINKE mitgeteilt, dass sich der Antrag auf die Beschlussvorlage „Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten – Neufassung der Verpflichtungserklärung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11565 bezieht.

Der Antrag des Referenten aus der gemeinsamen Sitzung des Kommunal- und Sozialausschusses vom 19.06.2018 bleibt unverändert.

## II. Antrag des Referenten

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/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 \_\_\_\_\_