

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

2 Anlagen:

- A. Änderungsantrag der Stadtratsfraktion Die Grünen-rosa liste vom 19.06.2018
- B. Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 11734 vom 19.06.2018

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.06.2018
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin und 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 Stadtratsfraktion Die Grünen-rosa liste vom 19.06.2018 gilt als eingebracht.

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

Klarstellende Hinweise

Klarstellend erfolgen seitens Kommunal- und Sozialreferat zudem folgende Hinweise:

Zu Ziffer 5.2 des Vortrags:

Als Angehörige und Verwandte im Sinne der Abwendungserklärung und Verpflichtungserklärung gelten alle Personen, für die das Bürgerliche Gesetzbuch in § 573 BGB eine Eigenbedarfskündigung zulässt.

Die in der Abwendungserklärung vorgegebene Beschränkung der Eigennutzung oder Vermietung leerstehender oder leer werdender Wohnungen an Angehörige kommt nur bei vormals von „**berechtigten Mietern**“ (also solchen, die die Einkommensgrenzen des München Modells Miete nicht überschreiten) bewohnten Wohnungen zum Tragen.

Sofern Angehörige des Vermieters die in der Abwendungserklärung vorgegebenen Einkommensgrenzen **nicht überschreiten**, ist eine Vermietung an diese selbstverständlich nicht auf eine Wohnung beschränkt, sondern vielmehr uneingeschränkt möglich.

Das in der Abwendungserklärung vorgegebene Verbot von Eigenbedarfskündigungen gilt nur für solche Wohneinheiten, die an „**berechtigte**“ **Mieter** vermietet sind. Für Wohnungen, die **nicht** von „berechtigten“ Mietern bewohnt werden, gilt das Verbot hingegen nicht.

Beim Vorliegen berechtigter Interessen kann das Sozialreferat im konkreten Einzelfall eine Ausnahme vom Verbot von Eigenbedarfskündigungen und der Beschränkung der Vermietung von maximal einer leerstehenden oder leer werdenden Wohnung ohne Einhaltung der Einkommensgrenzen an einen Verwandten zulassen (z.B. wenn der Käufer eigene Kinder hat, die in dem Gebäude wohnen sollen oder wenn die Pflege eines nahen Angehörigen im selben Haus erfolgen soll).

Zu 5.4 des Vortrags:

Das in der Abwendungserklärung vorgegebene Abbruchverbot gilt nicht, wenn kein geeigneter Wohnraum im Objekt vorliegt. Ist ein Anwesen derart marode, dass kein geeigneter Wohnraum mehr vorhanden ist, ist das Vorkaufsrecht nicht anzuwenden und daher auch keine Abwendungserklärung erforderlich.

Ein Abbruch kann ferner ausnahmsweise vom Sozialreferat dann genehmigt werden, wenn das Anwesen nicht mehr erhaltenswürdig ist oder ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Wohnraum schwere Mängel und Missstände aufweist, unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt war oder ist **und** die Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann.

Dies ist stets der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel

- nicht innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder
- die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen.

Zu 5.5 des Vortrags:

Eine Modernisierung ist vollständig „finanziert“ im Sinne der Abwendungserklärung, wenn die umlagefähigen Modernisierungskosten ohne Berücksichtigung von Zinsen und sonstige Finanzierungskosten vollständig durch die entsprechenden Mieteinnahmen erwirtschaftet wurden.

Sonstiges:

Eine ggf. bei der Ausübung eines Vorkaufsrechts auszusprechende Verkehrswertlimitierung des Kaufpreises richtet sich immer nach demjenigen Verkehrswert, der sich ohne die Bindungen der Abwendungserklärung und Verpflichtungserklärung ermittelt.

II. Antrag der Referentin und des Referenten

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.

2. Die Abwendungserklärung gemäß Ziffer 1.1 tritt am 01.07.2018 in Kraft
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.
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.
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.
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.
7. Dem Antrag Nr. 1/2018 des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München vom 15.01.2018 wird hiermit entsprochen; dieser ist damit satzungsgemäß erledigt.
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.
9. 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.
10. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. und II.
über das Direktorium HA II/V - Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
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 _____