

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



Landeshauptstadt  
 München  
 Kommunalreferat

Landeshauptstadt München, Kommunalreferat  
 Roßmarkt 3, 80331 München

Recht und Verwaltung  
 Recht

Roßmarkt 3  
 80331 München  
 Telefon: 089 233  
 Telefax: 089 233

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 reprivatierenden 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