



**Team Recht
KR-RV-G-VK-R**

Denisstraße 2
80335 München
Telefon:
Telefax:
Dienstgebäude:
Denisstraße 2
Zimmer:
Sachbearbeitung:

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

05.09.2023

**Anfrage Nr. 20-26 / Q 00296 aus der Bürgerversammlung,
Stadtbezirk 04 – Schwabing West, 15.06.2023
Umsetzung des Vorkaufsrechts in Bestandsschutzgebieten**

Sehr geehrte Frau

ich nehme Bezug auf Ihre Anfrage aus der Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirks vom 15.06.2023 und bedanke mich für Ihre Geduld. Zur Beantwortung Ihrer Anfrage mussten weitere Referate (Referat für Stadtplanung und Bauordnung [PLAN] und Sozialreferat [SOZ]) eingebunden werden.

Ihre Fragen bezogen sich auf die Umsetzung des Vorkaufsrechts (VKR) in Milieuschutzgebieten (auch soziale Erhaltungsgebiete genannt). Dieses Instrument kann dem Erhalt der angestammten Wohnbevölkerung in den Quartieren dienen und Verdrängungsprozessen entgegenwirken. Es kann damit auch zum Erhalt der sog. „Münchner Mischung“ beitragen, d. h. das Nebeneinander verschiedener Einkommensgruppen innerhalb der Quartiere. Insbesondere seit der Verschärfung der Vorkaufsrechtspraxis in den Milieuschutzgebieten in den Jahren 2018 und 2019 war es von zentraler Bedeutung bei den verschiedenen Maßnahmen der Landeshauptstadt München (LHM) zum Erhalt preiswerten Bestandsmietwohnraums. So konnten seit 2018 bis November 2021 insgesamt 3.453 Wohneinheiten durch dieses Instrument geschützt werden.

Die Möglichkeit, von dem VKR in einem Milieuschutzgebiet Gebrauch zu machen, ist nach einer wegweisenden Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 09.11.2021 (4 C 1.20) jedoch erheblich eingeschränkt worden. Seither kann von diesem Instrument nur noch in seltenen Ausnahmefällen (Fallgruppen der überwiegend leer stehenden Wohngebäude und sog. „Schrottimmobilien“) Gebrauch gemacht werden. Diese Entwicklung bildet sich seit November 2021 auch in der Statistik ab. Aktuelle Informationen dazu können Sie dem Beschluss

Konten des Kassen- und
Steueramtes
Stadtsparkasse München
IBAN: DE8670150000000203000
Hypo Vereinsbank
IBAN: DE34700202700000081300

bei Geldanstalten in München:
Kto. Nr. 203 000 BLZ 701 500 00
BIC: SSKMDEMXXX
Kto. Nr. 81 300 BLZ 700 202 70
BIC: HYVEDEMMXXX

U-Bahn: Linie 1, 2, 4, 5, 7, 8
S-Bahn: alle Linien
Straßenbahn: Linie 16, 17, 18,
19, 20, 21, 22
Bus: MetroBus 58, 100, 150
Haltestelle Hauptbahnhof

Raum und Ressourcen für
München

„Städtisches Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten, Gebieten der Vorkaufssatzungen, Gebieten des unbebauten Außen- und Innenbereichs, für Gemeinschaftsbedarfsflächen und im Bereich des Bayerischen Naturschutzgesetzes, Jahresbericht 2022 (Sitzungsvorlage-Nr. 20-26 / V 09987) des Münchner Stadtrats vom 06.07.2023 entnehmen, abrufbar unter <https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/7768248>.

Erst eine Änderung der einschlägigen Regelungen zum gesetzlichen VKR in Milieuschutzgebieten im Baugesetzbuch (BauGB) würde es der LHM ermöglichen, von diesem Instrument wieder effektiv Gebrauch machen zu können. Sie hat sich daher bereits in verschiedenen Initiativen und Pressemitteilungen sowie in einem offenen Brief an Bundeskanzler Olaf Scholz und an die Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Klara Geywitz, für eine Stärkung des VKR in Milieuschutzgebieten ausgesprochen. Die Vorkaufsrechtsstelle setzt sich zudem auf verschiedenen Ebenen (u. a. auf Fachebene mit den Ländern Berlin und Hamburg und über den Deutschen Städtetag) dafür ein, ein baldiges Wiedererstarken zu erreichen. Zuständig für eine Änderung der Gesetzeslage ist jedoch allein der Bundesgesetzgeber. Eine Möglichkeit zur Änderung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen bestünde in der für Mitte des Jahres 2024 geplanten Novelle des BauGB.

Vor diesem Hintergrund kann ich Ihre Fragen wie folgt beantworten:

Frage 1:

„Können Sie bitte Auskunft geben, in wie vielen Fällen/wie viel Prozent der Fälle die Stadt München sich für die Anwendung bzw. Ausübung des Vorkaufsrechts bei Immobilien-/Grundstücksverkäufen entscheidet?

Dies bezieht sich auf Objekte in Milieuschutzgebieten bzw. Gebieten mit Erhaltungssatzung. Insbesondere, da sich OB Reiter für den Zielbestand von 100.000 städtischen Wohnungen ausgesprochen hat.“

Antwort 1:

Bei der Beantwortung der Frage zum VKR in Milieuschutzgebieten sind wir davon ausgegangen, dass unter dem von Ihnen verwendeten Begriff „Anwendung“ sowohl die Ausübung des VKR als auch dessen Abwendung durch Übernahme von sozialen Bindungen durch die Käufer_innenseite gegenüber der LHM zu verstehen ist. In beiden Varianten wird die angestammte Wohnbevölkerung in den Milieuschutzgebieten geschützt. Da Sie keinen konkreten Erhebungszeitraum genannt haben, haben wir den Zeitraum seit der Verschärfung der Vorkaufsrechtspraxis im Jahr 2018 (s. o.) bis heute (Stichtag 01.09.2023) als geeignet angesehen und zugrunde gelegt. Die Ausübung des VKR erfolgte stets zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (GEWOFAG und GWG).

- **2018:**
Im Jahr 2018 wurden durch Ausübung des VKR insgesamt 8 Objekte erworben. Zusätzlich konnten 32 Objekte mittels Abgabe einer Abwendungserklärung (AWE) geschützt werden.
- **2019:**
Im Jahr 2019 wurden durch Ausübung des VKR insgesamt 13 Objekte erworben. Zusätzlich konnten 17 Objekte mittels Abgabe einer AWE geschützt werden.
- **2020:**
Im Jahr 2020 wurden durch Ausübung des VKR insgesamt 21 Objekte erworben. Zusätzlich konnten 11 Objekte mittels Abgabe einer AWE geschützt werden.

- **2021:**
Im Jahr 2021 wurden durch Ausübung des VKR insgesamt 9 Objekte erworben. Durch die Abgabe einer AWE konnten 6 Objekte geschützt werden.
- **2022:**
Im Jahr 2022 konnte die LHM aufgrund der erwähnten Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021, das zu einer erheblichen Einschränkung in der Anwendung des VKR geführt hatte, dieses nur noch für 2 Grundstücke ausüben. Eine AWE konnte **nicht** eingeholt werden. 46 Fälle mussten aufgrund der genannten Entscheidung des BVerwG eingestellt werden.
- **2023:**
Im Jahr 2023 konnte das VKR zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Schreibens (01.09.2023) noch in **keinem** Fall ausgeübt werden. Eine AWE konnte ebenfalls **nicht** eingeholt werden. Es mussten aufgrund der Entscheidung des BVerwG bisher 30 Fälle eingestellt werden.

Bis zu einem möglichen Wiedererstarben des VKR ist die angestammte Wohnbevölkerung in einem Milieuschutzgebiet aber nicht schutzlos gestellt. So kann ich Ihnen seitens des SOZ, Amt für Wohnen und Migration, Folgendes mitteilen:

Der LHM stehen neben dem VKR andere rechtliche Instrumente zum Schutz der Wohnbevölkerung bzw. von Wohnraum zur Verfügung. Sinn und Zweck einer Milieuschutzsatzung ist es – wie oben bereits ausgeführt –, die Zusammensetzung der jeweiligen gebietsspezifischen Wohnbevölkerung zu schützen und so einer Verdrängungsgefahr wirkungsvoll entgegenzutreten bzw. diese deutlich abzumildern. Das gesetzliche VKR ist hierzu in Milieuschutzgebieten lediglich eine von mehreren rechtlichen Möglichkeiten.

In Milieuschutzgebieten bedarf jeder Rückbau (Abbruch), jede Änderung und jede Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung (vgl. § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Jede einzelne bauliche Modernisierungsmaßnahme am bzw. im jeweiligen Wohnraum muss vorab von der LHM genehmigt werden. Eine solche Genehmigung darf grundsätzlich nur erteilt werden, wenn die Änderung der baulichen Anlage (des Wohnraums) der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient (vgl. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB). Im Umkehrschluss müssen grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen abgelehnt werden, die über die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes hinausgehen (sog. „Luxusmodernisierungen“).

Darüber hinaus darf seit dem 01.06.2023 im gesamten Münchner Stadtgebiet Mietwohnraum grundsätzlich nur noch mit einer vorherigen Genehmigung der LHM in Eigentumswohnraum umgewandelt werden. Für Wohnraum in Milieuschutzgebieten, in denen die Wohnbevölkerung einer erhöhten Verdrängungsgefahr unterliegt, gilt indes ein solcher Genehmigungsvorbehalt bereits seit dem Jahr 2014. Unabhängig hiervon ist seit dem Jahr 1972 durch das Zweckentfremdungsverbot gewährleistet, dass in München Wohnraum grundsätzlich nicht zu anderen als Wohnzwecken (z. B. als Büro oder als Praxis) verwendet werden darf.

Mit den vorgenannten rechtlichen Möglichkeiten verfügt die LHM weiterhin über starke rechtliche Instrumente zum wirkungsvollen Schutz der Wohnbevölkerung bzw. von Wohnraum, auch wenn die Inanspruchnahme des VKR in Milieuschutzgebieten momentan sehr stark eingeschränkt ist.

Frage 2:

Wie werden Mieterhöhungen nach dem Erwerb durch die Stadt gestaltet? Bis zu welchen Höhen und aus welchen Gründen?

Antwort 2:

Hierzu teilte das PLAN Folgendes mit:

Der LHM ist die Sicherung bezahlbaren Wohnraums ein großes Anliegen. Aus diesem Grund beschloss die Vollversammlung des Stadtrates zunächst am 25.07.2018 die „Städtische Mietpreisbremse München“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 11853), wonach Mieterhöhungen bei städtischen Wohnungen begrenzt wurden.

Am 24.07.2019 beschloss die Vollversammlung des Stadtrates den „Städtischen Mieten-Stopp München“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 15518), wonach bei allen Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie bei stadteigenen Wohnungen ab dem 01.08.2019 bis zum 31.07.2024 die Mieterhöhungen ausgesetzt wurden. Zudem wurde die Modernisierungsumlage für die städtischen Wohnungen auf 2 EUR/m² innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren begrenzt. Anschließend wird eine Evaluierung stattfinden und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Objekts in einem Milieuschutzgebiet durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften durch Ausübung des gesetzlichen VKR gilt darüber hinaus das Folgende:

Die Eingangsmiete bei einer zum Zeitpunkt des Vorkaufs leer stehenden oder später leer werdenden Wohnung ist in diesen Fällen gedeckelt: sie darf nicht höher sein als 1,50 EUR unter der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils geltenden Mietspiegel für München, begrenzt durch die nach dem München Modell Miete maximal zulässigen Eingangsmiete (derzeit 11,50 EUR/m²). Bei förderberechtigten Mieter_innen (Bürger_innen innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen mit einer entsprechenden Bescheinigung des SOZ, Amt für Wohnen und Migration) dürfen Mieterhöhungen nicht die ortsübliche Vergleichsmiete gem. § 558 BGB überschreiten. In den ersten fünf Jahren seit Erwerb können die Mieten förderberechtigter Mieter_innen generell nicht erhöht werden.

Von den Kosten für zulässige Modernisierungen dürfen im Übrigen maximal 8 % pro Jahr und innerhalb von acht Jahren maximal drei Euro/m² auf die Mieter_innen umgelegt werden. Der Zeitraum von acht Jahren beginnt zum ersten Mal mit dem Mieterhöhungsgesuch gegenüber den Mieter_innen zu laufen. Die Umlage von Modernisierungskosten darf nur erfolgen, solange die jeweilige Maßnahme noch nicht vollständig finanziert ist.

Wir hoffen, Ihnen Ihre Fragen zu Ihrer Zufriedenheit beantwortet zu haben.

Mit besten Grüßen

gez.