

Richtlinien für die Ausübung von Vorkaufsrechten und die Veräußerung von Anwesen, die durch Vorkaufsrecht erworben wurden, in Erhaltungssatzungsgebieten

in der Fassung des Stadtratsbeschlusses vom 25.09./01.10.2014

(Die inhaltlichen Änderungen gegenüber der Fassung gemäß dem Stadtratsbeschluss vom 06.02./19.02.2014 sind in Fettdruck hervorgehoben bzw. durchgestrichen.)

Der Stadtrat hat durch Beschluss vom 22.02.2002 (Vollversammlung) und nochmals durch Beschluss vom 07.10.2009 sowie vom 19.02.2014 bekräftigt, dass das gesetzliche Vorkaufsrecht ein wesentliches Instrument zur Sicherung der städtebaulichen Ziele in Erhaltungssatzungsgebieten, insbesondere der Erhaltung preisgünstigen Wohnraums für die angestammte Bevölkerung darstellt.

Dieses wichtige Instrument nutzt die Landeshauptstadt seit 1984. Erstmals im Jahr 1990 wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 24.10.1990 ein Gesamtkonzept erstellt. Dieser sogenannte Grundsatzbeschluss wurde wiederholt fortgeschrieben (1993, 1994, und 1997). Anlässlich der Fortschreibung durch Beschluss vom 20.02.2002 wurden zur besseren Transparenz für alle Beteiligten die nachstehenden Richtlinien entwickelt. Mit Beschluss vom 07.10.2009 wurden sie erstmals geändert **und hinsichtlich der Ausübung des Vorkaufsrechts zuletzt** durch Beschluss vom **19.02.2014** überarbeitet. Durch den jüngsten Beschluss vom **01.10.2014 hinsichtlich der Änderung der Reprivatisierungspraxis** erhalten sie ihre aktuell gültige Fassung.

Primäres Ziel der Vorkaufsrechtspraxis ist es nicht, das Vorkaufsrecht in möglichst vielen Fällen auszuüben. Ziel ist es vielmehr, die Käuferinnen und Käufer von Anwesen in einem Erhaltungssatzungsgebiet zu überzeugen, eine Verpflichtungserklärung zur Abwendung des Vorkaufsrechts abzugeben und so einvernehmlich die Ziele der Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum für die angestammte Bevölkerungsstruktur zu erreichen.

1. Vorkaufsrechtsausübung

1.1. Voraussetzungen

Die Ausübung des Vorkaufsrechts kommt nur unter bestimmten rechtlichen Voraussetzungen in Betracht. Diese Voraussetzungen sind im Einzelnen:

- Das Gebäude muss in einem Erhaltungssatzungsgebiet liegen (§ 24 Abs. 1 BauGB).
- Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein (§ 24 Abs. 3 BauGB); das heißt, das Vorkaufsrecht muss den städtebaulichen Zielen der Erhaltungssatzung in einer Weise dienen, dass mit diesem Instrument überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.
- Es bestehen keine Ausschlussstatbestände, wie z.B. Veräußerungen unter engen Verwandten (§ 26 BauGB).
- Ermessensausübung

Das Vorkaufsrecht soll ausgeübt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Eine positive städtebauliche Beurteilung liegt vor, das heißt, es ist durch das Sozialreferat als Fachdienststelle festgestellt, dass das Anwesen im Hinblick auf seine bauliche Struktur, seinen Wohnkomfort sowie seinen Gesamtzustand (gemessen an heutigen Wohnstan-

dards) noch für die Bevölkerung des Satzungsgebiets als Wohnquartier erhalten werden soll.

- Trotz einer positiven städtebaulichen Beurteilung kann im Einzelfall aus wirtschaftlichen Gründen von einer Ausübung des Vorkaufsrechts abgesehen werden, wenn im Fall der Reprivatisierung ein zu hoher Verlust droht. Der voraussichtliche Verlust wird vom städtischen Bewertungsamt ermittelt und für den Quadratmeter Wohnfläche berechnet. Bei Verlusten bis zu 1.000,- €/m² Wohnfläche steht dies in der Regel einer Ausübung 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 in der Regel eine Nichtausübung.
- Umfasst ein Anwesen weniger als vier Wohnungen, wird in der Regel von einer Ausübung abgesehen.
- Beim Kauf von Miteigentumsanteilen wird der Stadtrat nur in Ausnahmefällen befasst, wenn beispielsweise ein Verdacht auf Umgehung des Vorkaufsrechts besteht (z.B. beim Verkauf eines „großen“ Bruchteils mit der Option auf den Erwerb des restlichen).

1.2. Kaufpreislimitierung

Das Kommunalreferat prüft im Einzelfall, ob eine Kaufpreislimitierung in Betracht kommt. Ob von der Kaufpreislimitierung Gebrauch gemacht wird, entscheidet der Stadtrat bzw. bei Dringlichen Anordnungen der Oberbürgermeister im Zuge der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts.

1.3. Verfahren

- Zuständigkeiten

Die Vorbereitung der Erhaltungssatzungen obliegt dem Planungsreferat.

Für den Vollzug der Erhaltungssatzungen, mit Ausnahme von Antragstellung, Verbescheidung und Ahndung von Maßnahmen, die zugleich baugenehmigungspflichtig sind, ist das Sozialreferat zuständig. Das Sozialreferat hat auch die Federführung in der Formulierung der Erklärungen zur Abwendung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten, soweit es um die Gewährleistung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geht. Das Sozialreferat gibt ferner im Vorkaufsrechtsverfahren eine städtebauliche Beurteilung ab. Ebenso überwacht es die Einhaltung der Verpflichtungen zur Abwendung des Vorkaufsrechts.

Das Kommunalreferat ist zuständig für die Prüfung, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Vorkaufsrechtsausübung gegeben und die Kriterien der Grundsatzbeschlüsse eingehalten sind, für die Einholung der Verpflichtungserklärungen, durch die die Käuferseite das Vorkaufsrecht abwenden kann und falls die Käuferseite nicht bereit ist, eine solche Erklärung abzugeben, auch für die Ausübung des Vorkaufsrechts. Ferner ist es die Aufgabe des Kommunalreferats, die Anwesen, die die Stadt durch Ausübung des Vorkaufsrechts erworben hat, wieder zu veräußern.

- Vorsorgliche Ausübungsbeschlüsse zur Fristwahrung

Um eine fristgerechte Zustellung der Ausübungsbescheide innerhalb der gesetzlichen Zweimonatsfrist zu gewährleisten, ist es erforderlich, sofern die Voraussetzungen (siehe Ziffer 1.1.) für eine Vorkaufsrechtsausübung vorliegen, dem Kommunalausschuss und gegebenenfalls auch der Vollversammlung bereits während der laufenden Abwendungsverhandlungen einen Beschlussantrag über die Ausübung vorbehaltlich des Scheiterns der Verhandlungen vorzulegen.

- Nachmeldung von Beschlussvorlagen

Im Hinblick auf die Fristgebundenheit der Vorkaufsrechtsausübung müssen die Beschlüsse zur Vorkaufsrechtsausübung in der Regel nachgemeldet oder sogar als Tischvorlage in den Stadtrat eingebracht werden.

- Dringliche Anordnung

In Ausnahmefällen (z.B. Bescheidszustellung ins Ausland), in denen aus terminlichen Gründen eine Beschlussfassung des zuständigen Gremiums (Kommunalausschuss und/oder Stadtratsvollversammlung) nicht mehr möglich ist, ist eine Dringliche Anordnung zur Ausübung des Vorkaufsrechts gerechtfertigt.

- Jahresbericht

Das Kommunalreferat berichtet jährlich über die Vorkaufsrechtspraxis, aufgeschlüsselt nach Vorkaufsrechtsausübungen, Abwendungserklärungen und Fällen der Nichtausübung des Vorkaufsrechts sowie über etwaige Verluste, die durch die Reprivatisierung entstehen, in Form einer Bekanntgabe im Kommunalausschuss.

•

1.4 Ausübung zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Das gesetzliche Vorkaufsrecht wird – sofern rechtlich, wirtschaftlich und finanziell möglich – in der Regel gemäß § 27a BauGB zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ausgeübt.

2. Reprivatisierung von Vorkaufsanwesen

2.1. Personenkreis

Nach § 89 Abs. 3 BauGB hat die Veräußerung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung zu erfolgen. Vorrangig müssen nach der gesetzlichen Regelung des § 89 Abs. 3 BauGB die früheren Käuferinnen und Käufer berücksichtigt werden.

Juristische Personen, insbesondere **Mietervereinigungen**, können Berücksichtigung finden.

2.3. Bindungen

Eine Reprivatisierung erfolgt unter folgenden Bindungen:

- Verbot von Modernisierungen, die über den in der Landeshauptstadt München üblichen Wohnstandard hinausgehen („Luxusmodernisierungen“)
- Verbot der Aufteilung des Objektes in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder einer ähnlichen Aufteilung in Verbindung mit Sondernutzungsrechten. Unter ähnliche Aufteilung fallen insbesondere auch gesellschaftsrechtliche oder sonstige zwischen den Käuferinnen oder Käufern vereinbarte Zuweisungen von Wohnraum an einzelne Vertragsparteien zur ausschließlichen oder bevorrechtigten Nutzung.
- ~~Im Falle des Erwerbes durch Gesellschaften, insbesondere Gesellschaften bürgerlichen Rechts, verpflichten sich die Käuferinnen und Käufer ferner, Kündigungen wegen Eigen- bzw. Betriebsbedarf eines einzelnen Gesellschaftsmitglieds, der Geschäftsführung oder der Gesellschaft selbst sind zu unterlassen.~~
- Neuvermietungen müssen an solche Mietparteien erfolgen, die die Einkommensgrenzen der städtischen Wohnungsbauförderung nicht überschreiten. Zulässig ist stets eine Vermietung an Personenkreise, deren Einkommen die Grenzen **heute** des Art.11 des Bayerischen

Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) oder einer diese Bestimmung ersetzenden Vorschrift **max. bis zu der in der Systematik der staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2012 weiterentwickelten Stufe IV** nicht übersteigt. **Die Vermietung maximal einer leer stehenden oder leer werdenden Wohnung an einen Verwandten in gerader Linie ist abweichend von S. 1 zulässig.**

- **Bei Neuvermietung dürfen Mieten nur in Höhe der im Reprivatisierungsvertrag festgelegten Eingangsmiete nach dem München Modell - Eigentum Kapitalanleger verlangt werden.**
- **Mieterhöhungen sind maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen nicht harmonisierten Verbraucherpreisindexes (Indexwert neu : Indexwert alt) x 100-100 = prozentual zulässige Mietsteigerung) möglich; zudem muss die neue Miete bei jeder Anpassung mindestens 1,50 Euro/m² Wohnfläche unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (untere Spanngrenze) bleiben.**
- **Staffelmietverträge sind bei Neuabschluss von Mietverträgen ausgeschlossen.**

Die Bindungen gelten für die Dauer der jeweiligen Erhaltungssatzung einschließlich etwaiger Verlängerungen ohne die in den Abwendungserklärungen enthaltene Begrenzung auf 10 Jahre. Vielmehr sollen die Reprivatisierungsbindungen künftig aber grundsätzlich mindestens 10 Jahre, in diesem Zeitraum also auch dann noch gelten, wenn die Erhaltungssatzung zwischenzeitlich bereits ausgelaufen ist (**sog. „Mindestdauer“**). Die Rechte der früheren Käuferinnen und Käufer sind zu wahren.

In dem (Ausnahme-) Fall, dass eine Reprivatisierung erst nach Satzungsablauf stattfindet, gilt diese 10-jährige Bindung auch und ebenso, dass die Rechte der früheren Käuferinnen und Käufer zu achten sind. Zu prüfen ist, ob ein Anspruch auf bindungsfreien Erwerb besteht.

Alternativ im Rahmen einer freiwilligen Verpflichtung des Käufers gelten die Bindungen auf die Dauer von 40 Jahren.

2.4 Veräußerungsverfahren

Das Veräußerungsverfahren soll künftig in folgenden Stufen durchgeführt werden:

Zunächst wird der früheren Käuferin bzw. dem früheren Käufer das Anwesen zum Verkauf angeboten. Dabei werden gleichzeitig zwei alternative Vereinbarungen angeboten: die erste Vereinbarung sieht lediglich die bisher geltende Mindestdauer (Dauer der Erhaltungssatzung, mindestens 10 Jahre) vor. Alternativ zu dieser Vereinbarung enthält die zweite Vereinbarung einen freiwilligen Verpflichtungsvertrag, der die Bindungen auf die Dauer von 40 Jahren erstreckt. Dem früheren Käufer steht es frei, welche der beiden Verpflichtungen er annehmen will.

Lehnt die frühere Käuferin bzw. der frühere Käufer sowohl die Vereinbarung mit der Mindestdauer, als auch den über die Mindestdauer hinausgehende freiwilligen Verpflichtungsvertrag auf die Dauer von 40 Jahren ab, erfolgt ein Angebot an die Vereinigung der Mieterinnen und Mietern (z.B. Genossenschaften), 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,
- die Vereinigung die Einhaltung der Ziele der Erhaltungssatzung (Reprivatisierungsbindungen) im üblichen Rahmen zusichert.

Entsprechend der Vorgehensweise bei der früheren Käuferin bzw. dem früheren Käufer wird der Mietervereinigung bzw. Genossenschaft eine Vereinbarung mit den Bindungen innerhalb der Mindestdauer, als auch der auf 40 Jahre Bindungsdauer erweiterte freiwillige Verpflichtungsvertrag angeboten. Um den Mieterinnen und Mietern der betreffenden Anwesen den Beitritt zu einer Genossenschaft oder der Bildung einer Mietervereinigung zu ermöglichen, erhalten sie ausreichend Zeit – mindestens sechs Monate – bis sie eine endgültige Erklärung über das Angebot abgeben müssen.

Lehnt auch die Mietervereinigung einen Erwerb des Anwesens ab, wird eine öffentliche Ausschreibung mit einem Preiswettbewerb durchgeführt. Die Ausschreibung enthält einerseits eine Vereinbarung mit den Bindungen für die Mindestdauer. Zugleich wird jedoch bereits in der Ausschreibung das Angebot aufgenommen, dass der Erwerber nach Erteilung des Zuschlags bei Interesse alternativ den freiwilligen Verpflichtungsvertrag auf die Dauer von 40 Jahren abschließen kann. Veräußert wird grundsätzlich an die Interessentin oder den Interessenten mit dem Höchstgebot für den Vertrag mit Bindungen zur Mindestdauer. Wird im Einzelfall der vom Bewertungsamt ermittelte Verkehrswert nicht erreicht, entscheidet das Kommunalreferat über das weitere Vorgehen (Neuausschreibung oder Stadtratsbefassung).

2.4. Veräußerung grundsätzlich zum Höchstpreis – Ausnahme Mietervereinigungen

~~Vorkaufsanwesen werden grundsätzlich ausgeschlossen. Grundsätzlich wird der Ausschreibung der vom Bewertungsamt – unter Berücksichtigung der Bindungen – ermittelte Verkehrswert als Mindestkaufpreis zugrunde gelegt. Über die Ausschreibung werden auch die Mietparteien im Anwesens informiert. Veräußert wird grundsätzlich an die Interessentinnen oder den Interessenten mit dem Höchstgebot. Wird im Einzelfall der vom Bewertungsamt ermittelte Verkehrswert nicht erreicht, entscheidet das Kommunalreferat über das weitere Vorgehen (Neuausschreibung oder Stadtratsbefassung).~~

~~Eine bevorzugte Veräußerung eines Anwesens an Vereinigungen von Mieterinnen und Mietern (z.B. Genossenschaften) kann danach 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,~~
- ~~• die Vereinigung die Einhaltung der Ziele der Erhaltungssatzung (Reprivatisierungsbindungen) im üblichen Rahmen zusichert.~~

~~Um die Mieterinnen und Mieter der betreffenden Anwesen auf die Möglichkeit eines Beitritts zu einer Genossenschaft oder der Bildung einer Mietervereinigung aufmerksam zu machen, erhalten sie frühzeitig eine schriftliche Mitteilung, die auf die Voraussetzungen des Ankaufs durch eine Genossenschaft oder eine ähnliche Vereinigung hinweist und Ansprechpartner benennt.~~