

Stadt München verschärft Erhaltungssatzung

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzung werden die Umwandlung in Eigentumswohnungen sowie Modernisierungsmaßnahmen seit 25 Jahren von der Stadt München unterbunden.

1987 trat die Erhaltungssatzung für die ersten Gebiete in Kraft. Aktuell gibt es zwischenzeitlich 14 Erhaltungssatzungsgebiete mit rund 169.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, die in rund 92.000 Wohnungen leben.

Rechtsgrundlage für die von der Landeshauptstadt München erlassenen Erhaltungssatzungen ist das Baugesetzbuch (BauGB), das Kommunen weitreichende Eingriffe in die Rechte der Eigentümer erlaubt. Danach können durch Satzungen Gebiete festgelegt werden, in denen die Änderung, Nutzungsänderung und der Rückbau baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung bedürfen. Diese Genehmigungspflicht besteht auch dann, wenn die Maßnahme keiner baurechtlichen Genehmigung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bedarf. Der Genehmigungspflicht nach der Erhaltungssatzung unterliegen sowohl vermietete als auch leerstehende Wohnungen. Die Stadt München hat davon regen Gebrauch gemacht.

Die Münchner Erhaltungssatzungen werden auf die Dauer von fünf Jahren erlassen und vor Ablauf auf einen möglichen Neuerlass überprüft. Die Kriterien für die Ausweisung von Erhaltungssatzungsgebieten werden fortlaufend weiterentwickelt (zuletzt im Jahre 2006).

Als **neue bzw. ergänzende Aufwertungskriterien** wurden aufgenommen:

- Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1969 und 1978 in % des Wohnungsbestandes
- Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je qm in % des Vergleichsraums innenstadtnahe Randgebiete (innerhalb

des Mittleren Rings) bzw. Außenraum (Stadtgebiete außerhalb des Mittleren Rings)

Der bisherige Lageindikator nach Mietspiegel, mit Hilfe dessen alle Gebiete und deren Umfeld nach dem jeweils gültigen Mietspiegel eingewertet wurden, werden durch den neuen, relativen Indikator der mittleren Wiedervermietungsmiete ersetzt.

Als **zusätzliche Verdrängungsindikatoren** kommen erschwerend hinzu:

- Anteil der 60- bis 74-Jährigen
- Anteil der Alleinerziehenden in allen Haushalten mit Kindern

Bisher lag der Focus auf der alten bis hochbetagten Bevölkerung ab 74 Jahren. Da mit Eintritt in das Rentenalter aber auch für „jüngere“ Alte eine neue Lebens- und Einkommensphase anbricht, wurde dieser zusätzliche Indikator aufgenommen.

Die derzeitigen Erhaltungssatzungsgebiete liegen mehrheitlich innerhalb des Mittleren Rings (Innenraum). Zukünftig soll der Focus, über den Innenraum und die klassischen Altbauviertel hinaus, auf Viertel des Außenraums um den Mittleren Ring herum erweitert werden.

Für die seitens der SPD beantragten Optimierungs- und Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Vollzug, hat das Sozialreferat bei der derzeitigen Rechtslage keine Verschärfungsmöglichkeit. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, vollzieht die Erhaltungssatzungen ohnehin nach strengen Maßstäben.

Neben der Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes für die **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** (§ 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch) wäre nach Ansicht der Stadt auch die Möglichkeit einer Mietendeckelung hilfreich, um so die Mietsteigerungen begrenzen zu können. Dies könnte im Rahmen einer Begrenzung der Kostenumlage bei Moderni-



Die Autorin **Erika Schindecker** ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH.

sierungsmaßnahmen über das Mietrecht hinaus geschehen, wie dies früher bereits vom Sozialreferat praktiziert wurde. In der Vergangenheit wurde jedoch zuerst durch die Rechtsprechung und danach durch die Baurechtsnovelle von 1998 die Möglichkeit genommen, auf die Miethöhe Einfluss zu nehmen.

In der Praxis sahen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer nicht selten davon ab, ganze Hausgrundstücke zu verkaufen. Vielmehr gingen diese daran, bereits gebildetes oder noch zu bildendes Teil- und Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu veräußern. Hier wird die gesetzlich vorgesehene Möglichkeit genutzt, dass auch nur einzelne Wohnungen, einzelne Stockwerke oder gar abgetrennte Einzelräume „herausgeteilt“ werden. Bei deren Verkauf wird so das gemeindliche Vorkaufsrecht vermieden, das nach § 24 Abs. 2 BauGB beim Verkauf von Rechten nach dem WEG besteht.

„Gestaltungsmöglichkeiten könnten ihre nachteiligen Wirkungen am besten dadurch genommen werden, indem sich die Staatsregierung endlich dazu entschließt, die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Genehmigungspflicht zu unterwerfen“, so das Sozialreferat.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in seiner Sitzung vom 17. April 2013 beschlossen, dass die Landeshauptstadt München weiterhin beauftragt ist, sich gegenüber dem Freistaat Bayern für die Einführung eines Genehmi-



INSTANDSETZUNG IHRER TIEFGARAGE

Haderunstr. 4 | 81375 München | T. +49 (0)89 896 08 80 |
kontakt@lammel-bau.de | www.lammel-bau.de



LAMMEL BAU
GmbH & Co. KG
Mitglied des L&B und
der Bauzimmung München
• Zertifizierter Planer für
• Betoninstandsetzung
• Produktivität
• SIVV
• MPK BAU



Rufen Sie uns an: Tel. 089 / 743 66 300

Münchenbau ist ein renommierter Bauträger mit über 35 Jahren Immobilien-Erfahrung und überzeugenden Referenzen.

WIR SUCHEN GRUNDSTÜCKE

(auch Abbruch, Baurechtsentwicklung, Umwidmung) für die Errichtung von 30 oder mehr Wohneinheiten in München und Umgebung.

Kompetente, schnelle und partnerschaftliche Abwicklung!

Herr Friedrich W. Neumann selbst (Inhaber und Geschäftsführer) ist Ihr persönlicher Ansprechpartner.



MÜNCHENBAU®
www.muenchenbau.com

gungsvorbehalten bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten einzusetzen. Zum Umwandlungsverbot hat der Haus- und Grundbesitzerverein eine eindeutige Meinung: „Ein Umwandlungsverbot würde verhindern, dass Mieter ihre Wohnung kaufen und sich damit Wohneigentum als Altersvorsorge schaffen können“, so Rudolf Stürzer. „Angesichts einer Eigentumsquote von nur rund 20 Prozent in München wäre dies nicht der richtige Weg.“

Nachfolgend Auszug aus den geänderten Richtlinien der Landeshauptstadt München zum allgemein üblichen Standard (Stand: 17.01.2013).

„Der allgemein übliche Standard von Wohnungen in der Landeshauptstadt München ist in der Regel gegeben, wenn hinsichtlich Bauausführung und Ausstattung die Mindestanforderungen erfüllt und die Wohnbedürfnisse breiter Schichten der Stadtbevölkerung nicht überschritten sind.

Ein allgemein üblicher Standard von Mietwohnräumen liegt erst dann vor, wenn deutlich mehr als die Hälfte der Mietwohnungen über eine entsprechende Ausstattung und Merkmale zum Standard verfügen.

Die Bestandsaufnahme zum allgemein üblichen Wohnstandard nimmt nicht Be-

zug auf die zur Bauzeit geltenden Vorschriften oder Normen, wie zum Beispiel Wärmeschutz (Energieeinsparverordnung EnEV), Schallschutz, Brandschutz, Statik, Umweltauflagen, Denkmalschutz usw.

Grundriss

Komfort- bzw. Luxus-Wohnungen bilden auf dem Mietsektor nach wie vor den geringeren Anteil.

Allgemein übliche Wohnungsgrößen sind:

- 1-Zimmer-Wohnungen mit rd. 30 m² bis rd. 45 m² WF
- 2-Zimmer-Wohnungen mit rd. 45 m² bis rd. 70 m² WF
- 3-Zimmer-Wohnungen mit rd. 70 m² bis rd. 95 m² WF
- 4-/5-Zimmer-Wohnungen mit rd. 95 m² bis rd. 130 m² WF

Für Wohnraum in der Größenordnung ab **3 Zimmern oder 2,5 Zimmern mit Wohnküche** sind **familiengerechte Konzeptionen** und eine hierfür ausreichende Möblierbarkeit Standard.

Grundriss-Ausstattung

Bauliche Gegebenheiten, wie unter anderem das Vorhandensein eines Perso-

nenaufzugs, eines gesonderten Abstellraums, ausgewiesener Abstellflächen (z.B. für Kinderwagen und Fahrräder) oder einer Gegensprechanlage bestimmen den Wohnstandard entscheidend mit.

Gesonderte Abstellräume, wie z.B. im Kellergeschoss oder in Nebengebäuden, sind in deutlich mehr als der Hälfte der Fälle Mietwohnungen zugeordnet.

Abstellflächen (z.B. für Kinderwagen und Fahrräder) stehen in deutlich mehr als der Hälfte der Fälle zur Verfügung.

Gegensprechanlagen sind in deutlich mehr als der Hälfte der Mietwohnungen vorhanden.

Personenaufzüge sind in Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen nach wie vor allgemein üblicher Standard. Darüber hinaus sind Aufzüge nach Art. 37 Bayerische Bauordnung ab einer Gebäudehöhe von 13 m baurechtliche Mindestanforderung.

Balkone bzw. Loggien gehören weitgehend zum allgemein üblichen Standard von Neubauten bzw. werden, wie immer öfter zu beobachten, nachträglich vorgebaut. Balkone sind tendenziell in deutlich mehr als der Hälfte Mietwohnungen zugeordnet. Balkone mit Grundflächen von



Alles aus einer Hand

Akkay Haustechnik GmbH
 Bäder - Sanitär - Heizung Meisterbetrieb
 Schopenhauerstr. 79 - 80807 München
 Tel.: 089 - 35 00 90 43 / 44
 NOTDIENST 0172 - 84 83 218
 www.akkayhaustechnik.de

AUS LEIDENSCHAFT FÜR GUTES HANDWERK
 Qualität ist unser Maßstab

Meisterhaft
 Qualität Handwerk 5 Sterne

Hausanbau-/ Umbau ■ Dachgeschossausbau ■ Haus-Aufstockung ■ Altbau-Sanierung
 Wärmedämmung ■ Wohndachfenster ■ Penthouse-Lösungen ■ Balkone ■ Terrassen
 Dachgauben ■ Dachsanierungen ■ Denkmalpflege

Ihre Münchner Zimmerei

Frank Zimmerei und Holzbau GmbH
 Eversbuschstraße 207 - 80999 München
 Telefon 089 / 81 88 77 71
 Web www.zimmereifrank.de

FRANK
 Holzbau Zimmerei München

LANDWEHR

KOMPETENZ SEIT 1937

**Fassadenbau
 Bautenschutz
 Innenraumgestaltung**

AUGUST LANDWEHR GMBH
 D-82319 STARNBERG
 TELEFON +49 8151 971 44 95
 WWW.LANDWEHR.EU

über 8 m² sind kein allgemein üblicher Standard. Bei mehreren Balkonen pro Wohnung zählt deren Gesamtfläche. Gleiches gilt für Terrassen.

Galerien sind in der überwiegenden Mehrzahl von Mietwohnräumen nicht anzutreffen.

Natursteinplatten als Bodenbelag sind kein allgemein üblicher Wohnstandard.

Sanitär-Ausstattung

Allgemein üblicher Standard

- sind **Bäder und Toiletten innerhalb der Wohneinheiten**
- sind **geflieste Boden- und Wandflächen** (keramische Erzeugnisse)
- ist die Ausstattung von **WC-Räumen** mit Toilette und Handwaschbecken

Allgemein üblicher Standard von Wohnungen –

mit bis zu 2 Zimmern

- 1 Sanitärraum (Bad mit Toilette)
- Ausstattung des Bades mit einem Waschbecken
- Ausstattung mit Badewanne (Duschmöglichkeit integriert) oder Duschwanne

mit 3 Zimmern und darüber

- räumliche Trennung von Bad und WC (zwei Sanitäräume)
- Ausstattung des Bades mit zwei Waschbecken
- Ausstattung mit Badewanne und Duschwanne

Ausstattungsmerkmale von Sanitäräumen, die über den allgemein üblichen Standard hinausgehen, sind

- z.B. **Eck-Badewanne, Whirlpool** oder **Bidet**, unabhängig von der Anzahl der Zimmer
- Wandverkleidungen oder Bodenbeläge aus **Naturstein, wie z.B. Granit oder Marmor**

- in 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen Sanitäräume mit einer Wohnfläche von deutlich über 7 m²
- in 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen Sanitäräume mit einer insgesamt anrechenbaren Wohnfläche von deutlich über 8 m²

Küchenräume

Allgemein üblicher Standard ist die **Grund-Ausstattung** mit Kochstelle und Spüle sowie die

hierfür notwendigen Leitungsführungen und Anschlüsse.

In deutlich mehr als der Hälfte der Mietwohnungen sind **Kochstelle und Spüle** in eine relativ einfache Arbeitszeile (Küchenzeile) integriert. Arbeits- und Abstellflächen stehen vielfach dem Wunschdenken mangels Platzangebot nach.

In deutlich mehr als der Hälfte der Mietwohnungen kommen **Gas- oder Elektroherde** zum Einsatz.

Im Spritzbereich (Wirtschaftsbereich, Arbeitszeile) ist eine **Wandverfliesung** in Höhe von mehreren Fliesenreihen Standard.

Für die **Warmwasserversorgung** ist in deutlich mehr als der Hälfte der Mietwohnungen eine zentrale Anlage, vielfach in Zusammenhang mit der Heizungsanlage, installiert.

Anschlüsse – insbesondere **Elektroanschlüsse** – sind nach heutigem Wunschdenken und Anforderungen in noch zu geringer Anzahl installiert.

Beheizung

Für die **Raumheizung** von Mietwohnungen kommen mittlerweile in deutlich mehr als der Hälfte der Mietwohnungen **Gas-Einzel- sowie Elektro-Nachtspeicher-Öfen** oder zentrale Heizanlagen (Zentralheizung, Fernheizung, Etagenheizung) zum Einsatz.

Offene Kamine oder **Kachelöfen** sind verhältnismäßig selten in Mietwohnungen eingebaut; sie sind keinesfalls allgemein üblicher Standard.

Fenster / Fenstertüren

Verbundfenster oder **Isolierverglasung** sind allgemein üblicher Standard.

Wohnungs-Eingangstüren

Der überwiegende Anteil der **Wohnungs-Eingangstüren** entspricht den Ansprüchen an den Schall-, Feuer- und Einbruchschutz.

Sonstige Ausstattung

Hinweise dafür, dass der Ausstattungsstandard überschritten wird, sind z.B.

- der Einbau von elektrischen Rollläden
- die Verwendung von überdurchschnittlichen, hochwertigen Boden- und Wandbelägen
- die Verwendung von überdurchschnittlichen, hochwertigen Sanitär- und Armaturenausstattungen
- die Bereitstellung eines Concierge-dienstes
- der Einbau eines Wellnessbereiches mit Schwimmbad und Sauna im Gebäude
- der Einbau von Videogegegensprechanlagen.

Oben genannte Ausführungen geben lediglich einen allgemeinen Anhalt zum üblichen Ausstattungsstandard und damit zur Genehmigungsfähigkeit für Modernisierungsmaßnahmen in Erhaltungssatzungsgebieten.“

Quelle: Landeshauptstadt München

Erika Schindecker, Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Sendlinger Straße 21/VI, 80331 München, Telefon: 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81, E-Mail: info@baugenehmigung-muenchen.info, Internet: www.baugenehmigung-muenchen.info

Bayerische Hausbesitzer-Zeitung

Das Hausbesitzer-Journal für Bayern Offizielles Organ des Landesverbandes bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e.V.

Haus & Grund Bayern
Sonnenstraße 11
80331 München
Telefax (0 89) 540413355
E-Mail: info@haus-und-grund-bayern.de
Web: www.haus-und-grund-bayern.de

Verleger:

Haus & Grund Bayern –
Verlag und Service GmbH,
Sonnenstraße 11
80331 München
Fax (0 89) 540413355
www.bayerische-hausbesitzer-zeitung.de
info@bayerische-hausbesitzer-zeitung.de

Redaktion:

Rechtsanwalt Bernhard Stocker (verantwortlich), Sonnenstraße 13, 80331 München.

Mit Verfasserangabe versehene Beiträge geben die Auffassung der Autoren, nicht unbedingt diejenige der Redaktion wieder. Die Kürzung von Beiträgen aus technischen Gründen bleibt der Redaktion vorbehalten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Anzeigen und Angebote von der Redaktion nicht geprüft und bewertet werden können. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Gewähr geleistet.

Mit der Annahme zur Veröffentlichung erwirbt der Verlag vom Verfasser alle Rechte, insbesondere auch das Recht der weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken, im Wege des fotomechanischen oder eines anderen Verfahrens. Beiträge in dieser Zeitung, in denen speziell Erzeugnisse von Firmen besprochen werden, dienen lediglich der Information. Eine Garantierklärung für Produkte und Firmen ist nicht verbunden.

Anzeigen: AR Media International GmbH, Lidwina Rehms (verantwortlich), Schwannseestraße 89, 81508 München, Telefon 089/6990353, Fax 089/69979575, E-Mail: anzeigen@bayerische-hausbesitzer-zeitung.de.

Satz, Druck und Aufnahmetag ohne Verbindlichkeit.

Gültig ist die Anzeigenpreisliste vom 1. Januar 2012.

Druckauflage
35.791 Exemplare

II. Quartal
2013

Erscheinungsweise: Einmal monatlich. Bei Nichterscheinen infolge höherer Gewalt kein Entschädigungsanspruch.

Herstellung: Druckerei & Verlag Steinmeier, 86738 Deiningen, Gewerbepark 6, Tel. (0 90 81) 29 64-0, Fax (0 90 81) 29 64-29, E-Mail: info@steinmeier.net

Bezugspreis: 16,60 € für ein Jahr, darin sind 7% oder 1,09 € Mehrwertsteuer enthalten. Einzelexemplar: 1,55 €. Für Mitglieder des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V. im Mitgliederbeitrag enthalten.

Konten: Postbank München (BLZ 700 100 80) Nr. 99 11-807, Bank für Haus- und Grundbesitz eG Hausbank München (BLZ 700 901 00) Nr. 123 854.

Abbestellungen müssen sechs Wochen vor Jahresende dem Verlag vorliegen. Alle Verlagsrechte vorbehalten. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

Beilagenhinweis:

Diese Ausgabe enthält Teilbeilagen der Firmen Starnberger See Immobilien und Hydro Chemie.