

AKTUELL | Abwendungserklärung wird erneut verschärft

ERHALTUNGSSATZUNG

Abwendungserklärung wird erneut verschärft

Erika Schindecker, München



Erika Schindecker

Die Landeshauptstadt München hat für 22 Gebiete jeweils Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen. Für (bebaute oder unbebaute) Grundstücke, die in den Satzungsgebieten liegen, besteht daher ein gemeindliches Vorkaufsrecht, solange die Ausübung nicht ausgeschlossen ist.

Die Stadt will nunmehr erneut die Abwendungserklärung verschärfen und damit den Kampf gegen steigende Mieten und Luxussanierungen intensivieren.

Käufer von Bestandsimmobilien in Erhaltungssatzungsgebieten müssen sich zukünftig im Rahmen der geforderten Abwendungserklärung des Weiteren verpflichten, 30 % des noch möglichen, nicht ausgeschöpften Baurechts (zum Beispiel bei einer möglichen Aufstockung oder einer Nachverdichtung) der Sozialbindung

zu unterwerfen (ähnlich der Sozialgerechten Bodennutzung, sogenannte „SOBON“ bei Baurechtsschaffung in Bebauungsplangebieten). Der Mietpreis soll ebenfalls gedeckelt sein und für Mieter soll eine Einkommenshöchstgrenze gelten.

Die seit Juli 2018 ausgeübte Verschärfung der Abwendungserklärung in Erhaltungssatzungsgebieten zeigte bereits massive Auswirkungen. Im Jahre 2018 gab es vor der Verschärfung lediglich einen Ankauf durch die Landeshauptstadt München mit rund 30 Millionen Euro; bereits im zweiten Halbjahr 2018 hat die Stadt acht weitere Anwesen mit einem Gesamtvolumen von 203 Millionen Euro erworben.

Da sich Investoren in Erhaltungssatzungsgebieten seit Juli 2018 enorm zurückhalten, muss die Stadt kaufen. Aus diesem

Grunde wird die Stadt nun ihr finanzielles Engagement wohl umstellen müssen.

Bisher wurde das Vorkaufsrecht in der Regel nicht mehr für die Stadt selbst, sondern direkt zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG ausgeübt. Dies gestattet § 27a Baugesetzbuch. Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften erwarben das Gebäude, das Geld kam aber in Form von Kapitalerhöhungen zum Großteil aus der Stadtkasse zurück. Da nur ein kleiner Teil von ihnen selbst finanziert wurde, wird dieser wohl zukünftig deutlich größer werden müssen. Letztendlich stellt sich die Frage, ob sich der Käufer eines Vorkaufsrechtsobjekts in eine von der Gemeinde vorformulierte Abwendungserklärung zwingen lassen muss oder ob es vielmehr Sache des Käufers ist, eine solche abzugeben und ihren Inhalt selbst zu bestimmen und im Zuge dessen unverhältnismäßige Verpflichtungen nicht einzugehen.

*Erika Schindecker,
geschäftsführende Alleingesellschafterin der Erika
Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbe-
reitung 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*