



# München korrigiert maßgebliche Miethöhen bei der Ausübung des Vorkaufsrechts

**Zukünftig besserer Schutz der Mieter vor Luxussanierungen.** Von Erika Schindecker

Die Landeshauptstadt München übt seit 1984 Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten aus. Die Verfahrensweise wurde bisher in einem Grundsatzbeschluss festgelegt, dessen letztgültige Fortschreibung der Stadtrat am 07.10.2009 beschlossen hatte.

Ein zentraler Punkt der Vorkaufsrechtspraxis war bisher die sogenannte Ausübungsschwelle, die festlegte, dass das Vorkaufsrecht nur dann ausgeübt wird, wenn die durchschnittliche Bruttokaltmiete im Anwesen den Durchschnittswert der Bruttokaltmieten im gesamten Gebiet der Landeshauptstadt München abzüglich 10% nicht übersteigt.

Mit dem Abzug von 10% sollten bisher solche Anwesen erfasst werden, die in ihrem Mietniveau hinter dem allgemeinen Durchschnitt zurückbleiben und daher in besonderer Weise von Veränderungen betroffen sein können, die negative städtebauliche Folgen nach sich ziehen und das angestammte Milieu betreffen. Der jährlich vom Planungsreferat ermittelte Schwellenwert ist in den letzten Jahren jedoch kontinuierlich gestiegen und bildete ein objektives Kriterium für die Ausübung des Vorkaufsrechts. Der Schwellenwert betrug bisher stadtweit einheitlich 8,76 EUR/m<sup>2</sup>. Die Ausübungsschwelle und damit das Engagement der Stadt für den Schutz deutlich unterm stadtweiten Durchschnitt liegender, preisgünstiger Mietshäuser hat

im Laufe der Jahre zunehmende Akzeptanz erfahren. Entscheidend im Verhandlungswege wurde in der zurückliegenden Zeit eine jährlich ungefähr gleich bleibende Zahl von Abwendungsvereinbarungen und dadurch geschützten Wohnungen erreicht. Die Ausübung des Vorkaufsrechts als „ultima ratio“ kam immer seltener zum Einsatz. Die städtische Praxis in der Zeit von 1999 bis 2009 brachte folgende Ergebnisse: Geschützt wurden insgesamt 4.354 Wohnungen in 256 Anwesen mit insgesamt 292.883 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

2009 hatte der Stadtrat bekräftigt, dass die Ausübungsschwelle ein unverzichtbares, objektives Kriterium für die Ausübung sei. Mit Hilfe dieses Kriteriums konnte bislang jedenfalls die Verdrängungsgefahr und damit die Zielrichtung der Ausübung einleuchtend dargelegt werden. Die bisherige Regelung hatte auch die Wirkung, dass die städtischen Finanzmittel und sonstigen Ressourcen gezielt für die jeweiligen Anwesen eingesetzt werden, die im Hinblick auf den Milieuschutz besonders gefährdet erschienen.

Nachdem der Schwellenwert schon in der Zeit vor 2009 Gegenstand von Anträgen war, haben schon kurze Zeit nach den Festlegungen im oben genannten Grundsatzbeschluss einige Bezirksausschüsse sowie die SPD-Stadtratsfraktion Anträge gestellt, den Schwellenwert wegen der enormen Mietunterschiede in den Vier-

teln kleinräumiger vorzugehen und nur den Durchschnittswert der näheren Umgebung zu berücksichtigen und somit anzuheben.

Vorauszuschicken ist, dass das Vorkaufsrecht stets einen privatrechtlichen Verkauf in einem Erhaltungssatzungsgebiet voraussetzt und damit nur punktuell und sporadisch eingesetzt werden kann. Wegen der Abhängigkeit von den örtlichen Marktbewegungen, die unregelmäßig verlaufen, ließen sich die Zahlen nicht verallgemeinern.

Obwohl die Gesamtstatistik der vergangenen Jahre bis 2009 keinen Rückgang bei den geschützten Anwesen zeigte (in den ersten drei Quartalen des Jahres 2010 sank die Zahl der geschützten Anwesen/Wohnungen allerdings spürbar), wurde festgestellt, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts in einer erheblichen Anzahl von Fällen bereits an der Ausübungsschwelle scheiterte. Zahlreiche Häuser wiesen –anders ausgedrückt– Durchschnittsmieten zum Teil weit jenseits der 8,76 EUR/m<sup>2</sup> (brutto kalt) auf; Mieten über 12,00 EUR/m<sup>2</sup> waren keine Seltenheit. Auch in der Verwaltung mehrten sich die fachlichen Zweifel, ob die Ausübungsschwelle, wie sie bisher verstanden und praktiziert wurde, ihre Aufgabe als geeignetes Kriterium und Verdrängungsindikator in dieser Form weiter würde erfüllen können.

Nunmehr hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 26. Januar 2011 die Veränderung der bisherigen Ausübungsschwelle (stadtweite Durchschnittsmiete) beschlossen: sie wird ersetzt durch gebietsbezogene Schwellenwerte/Vorprüfungsschwellen, die nach dem Mietspiegel ermittelt werden, und verbunden werden mit den weiteren Kriterien Baualter vor 1969 und durchschnittliche Wohnungsgrößen im Anwesen mindestens 40 m<sup>2</sup>.

Die bisherige Ausübungsschwelle wird nunmehr durch **gebietsspezifische** „Mietschwellenwerte“ ersetzt und um zwei weitere Kriterien ergänzt. Damit wird ihr eine andere Bedeutung gegeben bzw. eine veränderte Aufgabe zugedacht. Weiter ergeben sich für eine Vorprüfung von Vorkaufsrechtsfällen drei Prüfungsschritte:

- Liegt die tatsächliche Durchschnittsmiete im Anwesen unter der jeweiligen gebietsspezifischen Miete, der sogenannten **„Vorprüfungsschwelle“**?
- Ist das Anwesen **vor 1969** erstmals **fertiggestellt** worden?
- Beträgt die durchschnittliche **Wohnungsgröße** im Anwesen mindestens **40 m<sup>2</sup>**?

Der Stadtrat hat die gebietsspezifischen Mieten/Schwellenwerte (erster Prüfungs-

schritt) in einer Tabelle festgelegt (kann bei der Verfasserin abgerufen werden), die vom Planungs- und Sozialreferat alle zwei Jahre –jeweils anlässlich eines neu veröffentlichten Mietspiegels– aktualisiert werden soll.

Zum „ergänzenden Vorprüfungsindikator“ Baualter (zweiter Prüfungsschritt) sollen Gebäude mit dem Baualter 1969 und jünger ausscheiden. Das Baualterskriterium wird bereits bei der Ermittlung der Satzungsgebiete verwendet. Häuser in diesen Baualtersklassen sind für die Erhaltungs-satzungsgebiete untypisch.

Der „ergänzende Vorprüfungsindikator“ Wohnungsgröße (dritter Prüfungsschritt) lässt Anwesen unberücksichtigt, bei denen die durchschnittliche Wohnungsgröße unter 40 m<sup>2</sup> liegt. Hierbei handelt es sich erfahrungsgemäß um Appartementhäuser, Wohnheime oder wohnheimähnliche Objekte, bei denen per se eine hohe Fluktuation herrscht und in der Regel geringes Aufwertungs- und verdrängungspotential besteht.

Mit der Einführung des Vorprüfungsverfahrens tritt ein entscheidender Wechsel in der bisherigen Vorkaufsrechtspraxis ein. Die Auswirkungen eines solchen „Paradigmenwechsels“ sind vielfältig und nur

schwer abzuschätzen, zumal die Anzahl der Fälle, die künftig überhaupt überprüft werden müssen, von den örtlichen Marktbewegungen abhängen, die nicht vorherzusehen sind. Der Immobilienmarkt, gerade in dem hier interessierenden Segment der innenstadtnahen Gebiete, war schon in der Vergangenheit uneinheitlich, starken Schwankungen unterworfen und von unerwarteten, meist konjunkturellen Faktoren beeinflusst. Auch die rechtlichen Auswirkungen lassen sich heute noch nicht zuverlässig absehen.

Quelle: Landeshauptstadt München

## Erika Schindecker

Gesellschaft für Organisation,  
Vorbereitung und  
Betreuung von Bauobjekten

Sendlinger Str. 21/VI  
80331 München

Tel 089/260 35 66  
Fax 089/260 78 81  
info@baugenehmigung-muenchen.info

www.baugenehmigung-muenchen.info

