

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

## Vorkaufsrecht und Erhaltungssatzung in der Landeshauptstadt München

Erika Schindecker, München

In der Fortsetzung von Folge „Vorkaufsrecht der Gemeinde“ (BHZ 2/05, Seite 81) geht es in diesem Artikel um die **Ausübung des Vorkaufsrechts im Erhaltungssatzungsgebiet** (in München gibt es 20 Erhaltungssatzungsgebiete).

Aufgrund der wirtschaftlichen Situation in München erleben wir immer wieder eine deutliche Verknappung von preiswertem Wohnraum. Dies gilt insbesondere für Innenstadtwohnquartiere mit einem Bestand an familiengerechten Wohnungen. In diesen Gebieten sind gerade größere Wohneinheiten durch ihre Attraktivität für betuchte Neubürger/innen und zahlungskräftige, junge Allein- oder Doppelverdiener einem hohen Preisdruck ausgesetzt. Betroffen sind überwiegend die typisch altmünchenerischen Gebiete am Altstadtrand mit alteingesessenen, aber nicht besonders einkommensstarken Einwohnern, inländischen wie ausländischen Familien, Wohngemeinschaften junger Erwachsener und dergleichen. Diese Gebiete laufen Gefahr, ihren Charakter vollkommen zu verändern, denn mit der durch die Mietentwicklung verbundenen Verdrängung der Wohnbevölkerung ändert sich auch die Infrastruktur.

Eines der wichtigsten und bedeutsamsten Instrumente, das den Kommunen zur Gegensteuerung dieser städtebaulich sowie sozial unerwünschten Entwicklung an die Hand gegeben ist, ist der Erlass von Erhaltungssatzungen. Dadurch werden Luxusmodernisierungen effektiv verhindert.

Die Erhaltungssatzung ist Voraussetzung für ein weiteres bedeutsames Instrument zur Erhaltung von preiswertem Wohnraum, der Vorkaufsrechtsausübung.

Diese kommt immer dann zum Einsatz, wenn infolge der Veräußerung eines

Hauses mit Mietwohnungen die Gefahr besteht, dass der für die gebietstypische Bevölkerung bislang geeignete Wohnraum aufgrund unangemessener Modernisierung oder Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen verloren geht. Die Erhaltungssatzung allein ermöglicht es nicht, eine derartige Umwandlung mit ihren Konsequenzen für die Wohnbevölkerung zu verhindern. Das Vorkaufsrecht zeigt außerdem über seine Ausübung hinaus noch eine weitreichendere Wirkung: In der überwiegenden Zahl der Fälle, in denen in einem Erhaltungssatzungsgebiet die städtebaulichen Voraussetzungen eines Vorkaufsrechts an sich gegeben sind, wenden die Käufer das Vorkaufsrecht der Stadt durch die Abgabe einer entsprechenden Erklärung ab. Mit einer solchen Abwendungserklärung verpflichten sich die Käufer, Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen sowie unangemessene Modernisierungsmaßnahmen für eine bestimmte Zeit zu unterlassen. So bleibt schützenswerter Bestand ebenso erhalten wie bei der direkten Ausübung des Vorkaufsrechts.

Die Stadt ist vom Gesetzgeber gehalten, ihre im Wege des Vorkaufsrechts erworbenen Anwesen wieder zu veräußern. Hierbei werden vom Käufer diejenigen Bindungen verlangt, die Inhalt der Abwendungserklärung sind, mit denen die Vorkaufsrechtsausübung abgewendet werden kann. Zusätzlich wird vom Erwerber verlangt, dass bei der Neuvermietung von Leerständen, die Einhaltung von Einkommensgrenzen gefordert wird, um die gebietstypische Bevölkerung des Stadtviertels zu erhalten.

Die Landeshauptstadt München fasste am 20. Februar 2002 einen Grundsatbeschluss, in dem neue einheitliche

Erika Schindecker ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Vorstandsmitglied im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – Landesverband Bayern.



Richtlinien festgelegt wurden, die die in der Anwendungspraxis gemachten Erfahrungen mit diesem umfangreichen wie komplexen städtebaulichen Instrument berücksichtigen.

Der Stadtrat bekräftigte in seinem Beschluss, dass die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ein wesentliches Instrument zur Sicherung der städtebaulichen Ziele in Erhaltungssatzungsgebieten, insbesondere der Erhaltung preiswerten Wohnraums für die angestammte Bevölkerung, darstellt und die Landeshauptstadt München weiterhin von diesem Instrument Gebrauch machen wird.

### ■ Erhaltungssatzungsgebiete derzeit in München

- Alte Heide
- Altschwabing/Kunigundenstraße
- Am Giesinger Berg
- Dreimühlenstraße
- Gärtnerplatzviertel/ Altstadt Ost
- Georgen-/Zentnerstraße/Josephsplatz
- Haidhausen-Mitte
- Lehel-Süd
- Ludwigsvorstadt/ Schwanthalerhöhe
- Maxvorstadt
- Milbertshofen
- Neuhausen
- Obere Au
- Pündterplatz
- Scharfreiterplatz
- Schlachthofviertel
- Sendling
- Trauchberg-/Forggenseestraße
- Untere Au/Untergiesing
- Viktoriaplatz

Die Laufzeit des jeweiligen Erhaltungssatzungsgebietes kann im Internet unter [www.muenchen.de/Rathaus/Erhaltungssatzung](http://www.muenchen.de/Rathaus/Erhaltungssatzung) abgerufen werden.

## Wir kaufen in München zu fairen Preisen

Zur Kapitalanlage:

### Wohnanlagen, Rentehäuser

Auch sanierungsbedürftig oder mit Denkmalschutz

Auch Makler-/Verwalterangebote

Telefon (0 89) 92 88 07-0 Fax (0 89) 92 88 07-20 Rosenheimer Straße 77 81667 München

Zur Verwertung:

### Baugrundstücke für Wohnanlagen, Reihen- und Doppelhäuser



Wohnbauunternehmen



Allgemeine  
Wohnhaus-  
Verwaltungs-  
gesellschaft

## Solidität ist die Grundlage des Vertrauens.

Seit mehr als zwanzig Jahren verwalten wir mit Fachverstand und persönlichem Einsatz Immobilien. Darüber hinaus erledigen wir alle Belange, die zur Werterhaltung und der technischen Betreuung Ihres Eigentums relevant sind.

**A** Aktiv  
**W** Wirtschaftlich  
**V** Versiert

Fragen Sie uns - wir machen Ihnen gern ein Angebot.

AWV • Tumblingerstr. 23  
80337 München  
Telefon: 089 / 121 06-6  
Telefax: 089 / 123 21 71



Spezialabteilung „Mietrecht“

Ihr Partner in 48 Städten

- Ehe- u. Zivilstreitigkeiten
- Gebäude- u. Personenschutz
- Transportsicherung
- Warenhausdelikte
- Objekte- u. Personenüberwachung
- Begleitschutz
- Aufspüren von Abhörgeräten
- Erpressung und Drohung
- Arbeitsstellenermittlungen
- Kontrolltätigkeiten
- Wettbewerbsangelegenheiten
- Patentverletzungen
- Diebstahl und Betrug

München Knorrstr. 21 • ☎ 0 89 / 3 59 23 58



Besonders Innenstadtwohnquartiere mit familiengerechten Wohnungen stehen unter Preisdruck

Der vorgenannte Grundsatzbeschluss beinhaltet folgende Neuerungen:

- Die so genannte „Vier-Wohnungsgrenze“ wurde abgeschafft. Nach der bisherigen Praxis wurde eine Ausübung des Vorkaufsrechts nur für Anwesen mit mehr als vier Wohneinheiten in Betracht gezogen, nunmehr kann auch bei kleineren Wohngebäuden das Vorkaufsrecht ausgeübt werden.
- Bei der Berechnung der Durchschnittsmiete im Objekt wird bei Anwesen mit fünf und mehr Wohneinheiten die Bruttokaltmiete der teuersten Wohnung nicht herangezogen, sofern sie die durchschnittliche Bruttokaltmiete der übrigen Wohnungen um 25 % oder mehr übersteigt.
- Die Bindungen, zu denen sich der Käufer eines Reprivatisierungsobjektes verpflichtet, gelten für die Dauer der Erhaltungssatzung einschließlich etwaiger Verlängerungen.
- Außerdem wird der Käufer eines reprivatisierten Anwesens verpflichtet, bei allen Neuvermietungen nur solche Personen zu berücksichtigen, deren Einkommen die Grenze der städtischen Wohnungsbauförderung nicht überschreiten.
- Genossenschaften können unter bestimmten Voraussetzungen bei der Reprivatisierung des Anwesens bevorzugt werden und das Anwesen zum Verkehrswert erwerben.

### ■ Die Voraussetzungen und Bedingungen der Weiterveräußerung von Vorkaufsrechtsanwesen

Nach § 89 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die Grundstücke wieder zu veräußern, die sie durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes erlangt hat.

- Personenkreis  
Nach § 89 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) hat die Veräußerung unter Berücksichtigung „weiter Kreise der Bevölkerung“ zu erfolgen. Vorrangig muss

nach der gesetzlichen Regelung an den Erstkäufer veräußert werden.

- Veräußerung grundsätzlich zum Höchstpreis (Ausnahme Mietervereinigungen). Durch Vorkaufsrechtsausübung erworbene Anwesen werden grundsätzlich ausgeschlossen. Bei der Ausschreibung wird der vom Bewertungsamt ermittelte Verkehrswert genannt. Über die Ausschreibung werden auch die Mieter des Anwesens informiert. Die Veräußerung erfolgt grundsätzlich an den Interessenten, der das Höchstgebot abgegeben hat. Wird der vom Bewertungsamt ermittelte Verkehrswert (unter Berücksichtigung der vertraglichen Bindungen) nicht erreicht, so ist im Einzelfall von der Verwaltung zu entscheiden ob eine erneute Ausschreibung stattfinden soll oder eine Vorlage an den Stadtrat erfolgt.

Eine Veräußerung eines Anwesens an Vereinigungen von Mietern (z.B. Genossenschaften) zum Verkehrswert, kann auch bei Vorliegen eines anderen, höheren Angebots erfolgen, wenn

- mindestens 75 % der Mieter des Reprivatisierungsanwesens Mitglieder der Vereinigung sind,
- 75 % der Mieter im Anwesen die jeweils gültige Einkommensobergrenze der städtischen Wohnungsbauförderung nicht überschreiten und
- die Vereinigung sich zur Einhaltung der Ziele der Erhaltungssatzung (Reprivatisierungsbindungen) im üblichen Rahmen verpflichtet.

Das Kommunalreferat wird nach Ausübung des Vorkaufsrechts die Mieter auf die Möglichkeit des Erwerbs unter anderem in Form von Genossenschaften hinweisen. Bei einer Weiterveräußerung muss sich der Käufer zu folgenden Bindungen verpflichten:

- keine „Luxusmodernisierung“.
- Verbot der Aufteilung des Objektes in Wohnungseigentum.

■ Im Falle des Erwerbes durch Gesellschaften / GbRs (Gesellschaft bürgerlichen Rechts), verpflichten sich die Käufer aus den oben genannten Gründen ferner, Kündigungen wegen Eigen- bzw. Betriebsbedarfs eines einzelnen Gesellschafters oder Geschäftsführers bzw. der Gesellschaft zu unterlassen.

■ Neuvermietungen an Personenkreise, deren Einkommen die heutigen Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG (Wohnungsförderungsgesetz) um höchstens 60 % übersteigt.

Die zeitliche Befristung der Bindungen wird an den Bestand der Erhaltungssatzung einschließlich etwaiger Verlängerungen gebunden.

Die Voraussetzungen und Bedingungen der Vorkaufsrechtsausübung wurden bereits in BHZ 2/05, Seite 81 genannt. In Erhaltungssatzungsgebieten gilt zusätzlich die Ermessensausübung, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

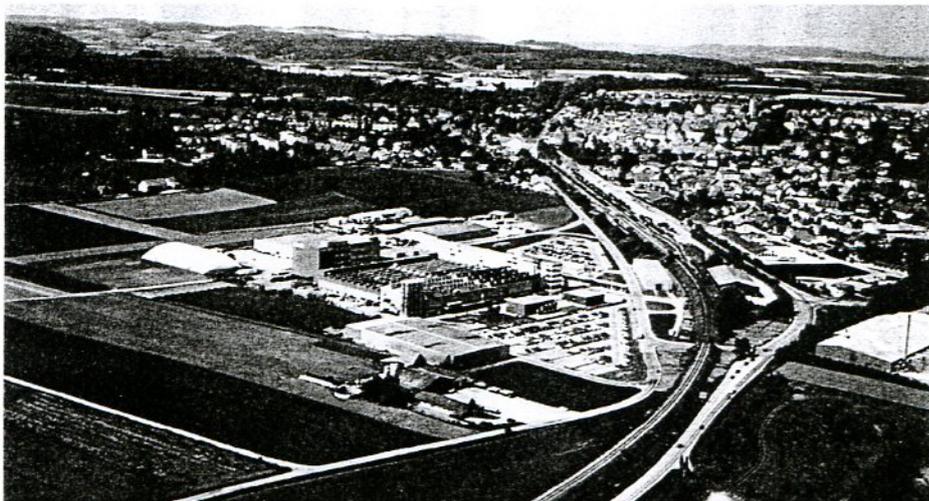
- Die Ausübungsschwelle wird nicht überschritten.

Das Vorkaufsrecht wird nur dann ausgeübt, wenn die durchschnittliche Bruttokaltmiete des Anwesens den Durchschnittswert der Bruttokaltmiete in der Landeshauptstadt München abzüglich 10 % nicht übersteigt. *Bruttokaltmiete ist hierbei die Nettomiete zuzüglich der Betriebskosten, jedoch ohne Berücksichtigung der Heizkosten.*

Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Miete wird bei Anwesen mit fünf und mehr Wohneinheiten die Miete der teuersten Wohnung (m<sup>2</sup>-Preis) nicht herangezogen, sofern diese die durchschnittliche Bruttokaltmiete der übrigen Wohnungen um 25 % oder mehr übersteigt.

- 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 Wohnstandards) für die Bevölkerung des Satzungsgebiets als Wohnquartier aus städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

Liegen die Voraussetzungen vor, hat der Käufer die Möglichkeit die Ausübung



**Die Erhaltungssatzung ist ein effektives Instrument, das es den Kommunen ermöglicht, städtebauliche Prozesse und sozial-strukturelle Entwicklungen zu steuern.**

des Vorkaufsrechtes durch Abgabe einer Abwendungserklärung zu verhindern. Im Wesentlichen muss er sich dazu verpflichten, keine Luxusmodernisierungen durchzuführen und das Anwesen nicht in Wohnungseigentum aufzuteilen. Diese Verpflichtungserklärung gilt für den Zeitraum, in dem das Anwesen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt, *längstens aber 10 Jahre ab Abgabe der Erklärung.*

Primäres Ziel der Vorkaufsrechtspraxis ist es nicht, das Vorkaufsrecht in möglichst vielen Fällen auszuüben. Ziel ist es vielmehr, die Käufer von Anwesen in einem Erhaltungssatzungsgebiet davon

zu überzeugen, eine Verpflichtungserklärung zur Abwendung des Vorkaufsrechtes abzugeben und so einvernehmlich den Schutzzweck – Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur – zu erreichen.

Liegen die *Voraussetzungen* für eine Vorkaufsrechtsausübung *nicht vor*, ist die Gemeinde nach § 28 Abs. 1 BauGB verpflichtet, *unverzüglich ein Zeugnis darüber auszustellen.* Dieses Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes für diesen Verkaufsfall. Erst bei Vorlage dieses Zeugnisses darf das Grundbuchamt den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch eintragen.

## Handbuch Immobiliensanierung



Der Altbestand an Immobilien nimmt in Deutschland stetig zu. Immobilieneigentümer, Vermieter und Verwalter müssen sich deshalb immer stärker mit den ungeliebten Themen Renovierung, Modernisierung und Instandsetzung beschäftigen. Wie man in diesem Umfeld rechtlich sicher, technisch vernünftig und finanziell rentabel agiert, zeigt die Neuerscheinung „Immobiliensanierung – Bauschäden und Instandsetzung, Instandhaltung und

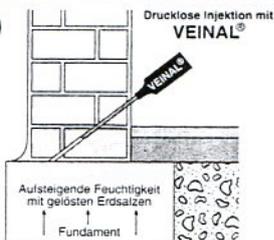
Modernisierung“. Ausgehend von über 150 konkreten Bauschadensbildern erhält der Nutzer wertvolle Hinweise zur Schadensvermeidung, nachvollziehbare Sanierungslösungen und rechtliche Begleitung von den Vorverhandlungen bis zur Geltendmachung der Mängelansprüche.

**Deckert/Drasdo/Aschenbrenner/ Metzger/Zipelius**

*Immobiliensanierung – Bauschäden und Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung* als Praxishandbuch mit CD-ROM, 128 Euro. WRS Verlag, Haufe Medien-gruppe, ISBN 3-8092-1680-1

## Schimmel?

- ✓ FEUCHTE HÄUSER
- ✓ MODERGERUCH



## MAUERTROCKENLEGUNG MIT VEINAL® - SYSTEM

### Trockenlegung mit Garantie

**Sperr-Sanierputze · Kellerabdichtung Klimaplaten gegen Schimmel und Kondensfeuchte**

## Fordern Sie unsere INFO-Mappe an:

Schuster GmbH · VEINAL® - Bauchemie  
Haldenloh C 10 · 14 · D · 86465 Welden  
☎ 0 82 93 / 70 36 - 37 · Fax 0 82 93 / 76 97

VEINAL® München · Limesstraße 49  
☎ 0 89 / 87 57 96 38  
www.veinal.de · E-Mail Bauchemie@veinal.de