

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

**in der Fassung des Stadtratsbeschlusses vom 06.02./19.02.2014**

Der Stadtrat hat durch Beschluss vom 22.02.2002 (Vollversammlung) und nochmals durch Beschluss vom 07.10.2009 sowie vom 22.01.2014 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 durch Beschluss vom 26.01.2011 überarbeitet. Durch den jüngsten Beschluss vom 19.02.2014 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 Wohnstandards) 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,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche steht dies in der Regel einer Ausübung nicht entgegen. Bei Verlusten zwischen 1.001,- und 1.499,- €/m<sup>2</sup> kommt - nach individueller Prüfung - in der Regel eine Ausübung in Betracht, bei Verlusten ab 1.500,- €/m<sup>2</sup> 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 Vorkaufsausübungen, Abwendungserklärungen und Fällen der Nichtausübung des Vorkaufsrechts sowie über etwaige Verluste, die durch die Reprivatisierung entstehen, in Form einer Bekanntgabe im Kommunalausschuss.

## **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 Genossenschaften, können Berücksichtigung finden.

### **2.3. Bindungen**

Eine Reprivatisierung erfolgt unter folgenden Mindestbindungen:

- 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. Betriebsbedarfs eines einzelnen Gesellschaftsmitglieds, der Geschäftsführung oder der Gesellschaft selbst 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 nicht übersteigt.

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. Die Rechte der früheren Käuferinnen und Käufer sind zu wahren.

In dem (Ausnahme-) Fall, dass eine Reprivatisierung erst nach Satzungsablauf stattfindet, gilt die-

se 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.

## **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 Anwesen 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 – trotz des höheren Angebots eines Dritten oder der Aussicht darauf – 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.