



Landeshauptstadt München, Oberbürgermeister, 80331 München

**Dieter Reiter**

An die Bewohner\*innen des Anwesens

---

Datum

Sehr geehrte Bewohner\*innen,

Anlass für mein heutiges Schreiben ist die Mitteilung des Notars an die Stadt, dass zu dem von Ihnen bewohnten Anwesen ein Kaufvertrag geschlossen wurde.

Wie Sie dem beiliegenden Informationsblatt entnehmen können, liegt das von Ihnen bewohnte Anwesen in einem Erhaltungssatzungsgebiet.

Das bedeutet, dass in diesem Gebiet bauliche Maßnahmen (Rückbau, Modernisierung oder Umbau einer Wohnung) und Nutzungsänderungen nicht ohne behördliche Genehmigung vorgenommen werden dürfen. So soll verhindert werden, dass Bewohner\*innen zum Beispiel auf Grund modernisierungsbedingter Mieterhöhungen ihre Wohnung verlassen müssen.

Bei Verkauf eines Gebäudes im Erhaltungssatzungsgebiet besteht für die Stadt gemäß § 172 in Verbindung mit § 24 Absatz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch zwar die grundsätzliche Möglichkeit, das betreffende Anwesen unter bestimmten, gesetzlich festgelegten Voraussetzungen im Vorkaufsrecht zu erwerben, das heißt, die Stadt kann unter Umständen an die Stelle des Käufers in den Kaufvertrag treten.

**Wichtiger aktueller Hinweis:**

Die Landeshauptstadt München kann jedoch auf Grund eines Gerichtsurteils aus dem Jahr 2021 das Vorkaufsrecht nur noch in Ausnahmefällen ausüben. Zu diesen Ausnahmen zählt unter anderem, wenn über die Hälfte aller Wohnungen im Anwesen leer steht oder ein erheblicher Mangel und/oder Missstände im Sinne des Sanierungsrechts vorliegen (vgl. § 177 BauGB, sog. „Schrottimmobilien“).

Ich versichere Ihnen, dass die Stadt München innerhalb der durch die Rechtsprechung eng gesetzten Grenzen versuchen wird, das Vorkaufsrecht auszuüben. Und dazu brauchen wir Ihre Mitwirkung!

Auf Grund der engen gesetzlichen Frist muss die Verwaltung nun kurzfristig eine Reihe von Punkten klären, die für die Frage, ob die Stadt München das Vorkaufsrecht tatsächlich ausüben wird, maßgeblich sind.

Ich bitte Sie, uns zu unterstützen, indem Sie innerhalb einer Woche, im Zeitraum xxx bis xxx unsere Interviewer\*innen unter der Telefonnummer: 089 xxxx anrufen.  
Falls sich nach einer Woche nicht genug Mieter\*innen des Anwesens gemeldet haben, werden die Interviewer\*innen versuchen, Sie telefonisch zu kontaktieren.

Im Gespräch werden wir Ihnen einige Fragen stellen. Zum Beispiel zur Wohnfläche und Nettomiete ohne Kosten für Heizung, Warmwasser und Betriebskosten. Ziel dieser vertraulichen und selbstverständlich freiwilligen Befragung aller Mietparteien dieses Hauses ist auch, festzustellen, wie sich die wirtschaftliche und soziale Situation der Bewohner\*innen darstellt. Dies ist für die Kaufentscheidung des Münchner Stadtrats ein wichtiger Faktor.

Auch wenn Sie bereits an der zur Aufstellung des Erhaltungssatzungsgebietes stichprobenartig durchgeführten Haushaltsbefragung teilgenommen haben sollten, bitte ich Sie, den Fragebogen gemeinsam mit unserem Interviewpersonal auszufüllen, da für die Beurteilung ausschließlich aktuelles Datenmaterial herangezogen werden kann.

Diese Umfrage ist freiwillig. Wegen der Bedeutung für alle Bewohner\*innen dieses Viertels hoffe ich aber auf Ihre Mithilfe und bedanke mich schon im Voraus.  
Selbstverständlich erfolgt die Auswertung der Befragungsdaten unter Berücksichtigung des Datenschutzes.

**Für Rückfragen zur freiwilligen Haushaltsbefragung steht Ihnen das Amt für Wohnen und Migration unter der Rufnummer 233 – XXX gerne zur Verfügung.**

**Für mietrechtliche Fragen, insbesondere bei Kündigung, Wechsel der Eigentümerin / des Eigentümers und Mieterhöhungen steht Ihnen die Mietberatungsstelle im Amt für Wohnen und Migration Franziskanerstraße 8, 81669 München, Zimmer 238, Telefonnummer: 233 – 40 200 gerne telefonisch zur Verfügung. Sie erreichen diese kostenlose Beratungseinrichtung auch per E-Mail unter [mietberatung.soz@muenchen.de](mailto:mietberatung.soz@muenchen.de).**

Sprechzeiten: Montag bis Freitag  
von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr  
Montag bis Mittwoch  
von 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr

Selbstverständlich können Sie sich auch an einen der Münchener Mietervereine wenden, wenn Sie dort Mitglied sind.

Ich danke Ihnen schon jetzt für Ihre Unterstützung.