



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Ost
Vorsitzender des BA 5
Herr Jörg Spengler
Friedenstraße 40
81660 München

Datum 25.05.2021

Fragen zur Abwendungserklärung (Anfrage)

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01676 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 5 – Au-Haidhausen vom 27.01.2021

Sehr geehrter Herr Spengler,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung, weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.
Für die gewährte Fristverlängerung bedanke ich mich.

Frage 1:

Für welche Gebäude oder Grundstücke – im Bereich des Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen – wurde zur Vorkaufsrechtsabwendung eine Abwendungserklärung vom neuen Eigentümer unterzeichnet?

Antwort Frage 1:

Das Kommunalreferat teilt dazu mit:

Belastbare Daten liegen für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis Ende März 2021 (Stand: 26.03.2021) vor. In dieser Zeitspanne wurden im Bereich des Stadtbezirkes Au-Haidhausen 36 Abwendungserklärungen (AWE) abgegeben. Zu den einzelnen Objekten oder den Eigentümer*innen kann aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Auskunft erteilt werden. Bis zur Verschärfung ab 01.07.2018 wurden 32 Abwendungserklärungen der alten Fassung und die übrigen 4 danach in der neuen Fassung abgegeben.

Frage 2:

Wie wird bei der Überarbeitung und der Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten sichergestellt, dass vorhandene Abwendungserklärungen uneingeschränkt gültig bleiben?

Antwort Frage 2:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt dazu mit:

Bei der Überprüfung von bestehenden Erhaltungssatzungsgebieten verwenden wir einen Kriterienkatalog, der zur Zeit aus 25 Indikatoren besteht. Diese bilden das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ab. Vorhandene Abwendungserklärungen sind darin nicht enthalten.

Ergänzend dazu teilt das Kommunalreferat mit:

Nach der aktuellen städtischen Muster-Abwendungserklärung wird in einer sog. Rechtsnachfolgeklausel geregelt, dass der/die jeweilige Käufer*in im Falle des Weiterverkaufs des Objekts den/die nachfolgende/n Käufer*in zur Übernahme der Bindungen aus der von ihr/ihm unterzeichneten Abwendungserklärung verpflichtet. Dies gilt auch für die Fälle, in denen der/die Käufer*in eine eigene Abwendungserklärung abgibt und nicht das städtische Muster unterzeichnet.

Daneben verlangt die Landeshauptstadt München von den nachfolgenden Käufer*innen die Abgabe einer Abwendungserklärung, welche den jeweils aktuell gültigen städtischen Anforderungen der Landeshauptstadt München entspricht. Das führt dazu, dass sich nachfolgende Käufer*innen in einer besonderen Abwendungserklärung den seit Juli 2018 geltenden Verschärfungen unterwerfen und die Weitergabe einer ggf. veralteten Fassung zur Abwendung des Vorkaufsrechts nicht ausreichend ist.

Die Abwendungserklärung wird seit den Verschärfungen im Juli 2018 für die Dauer der Laufzeit der zugrunde liegenden Erhaltungssatzung verlangt. Vor der Verschärfung der Abwendungserklärung betrug deren Laufzeit 10 Jahre.

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration nimmt wie folgt Stellung:

Liegt ein Anwesen, für das eine Abwendungserklärung unterzeichnet wurde, nach Erlass einer neuen Erhaltungssatzung mit verändertem Umgriff nicht mehr im Bereich einer Erhaltungssatzung verliert die Abwendungserklärung ihre Gültigkeit.

Frage 3:

Welche Abwendungserklärungen wurden nach der Neufassung 2018 und welche in der alten Version vereinbart und wie lange ist deren Laufzeit?

Antwort Frage 3:

Das Kommunalreferat führt dazu aus:

Anknüpfend an Frage 1 wurden im Zeitraum vom 1.1.2015 bis Ende März 2021 insgesamt 32 Abwendungserklärungen in der alten Version und 4 Abwendungserklärungen in der Neufassung ab 1.7.2018 unterzeichnet. Vor der Verschärfung betrug deren Laufzeit 10 Jahre. Seit der Neufassung wurde die Laufzeit der Abwendungserklärung an die Geltungsdauer der zugrunde liegenden Erhaltungssatzung (EHS) angeglichen (vgl. Antwort 2). Die EHS wird alle 5 Jahre überprüft und - soweit die Voraussetzungen fortbestehen - verlängert, sodass die

Bindungen aus den Abwendungserklärungen zunächst auf unbestimmte Zeit gelten.

Frage 4:

Gibt es im Bereich des Stadtbezirks Abwendungserklärungen deren Nichteinhaltung Anlass zur Beanstandung gab und wenn ja, welche und mit welchem Erfolg?

Antwort Frage 4:

Bisher gab es keine Beanstandungen.

Frage 5:

Gibt es im Bereich des Stadtbezirks Abwendungserklärungen, die Gegenstand eines gerichtlichen Verfahrens sind und wenn ja, mit welchem Streithintergrund?

Antwort Frage 5:

Das Kommunalreferat teilt dazu mit:

Im Bereich des Stadtbezirks Au-Haidhausen gibt es zwei gerichtliche Verfahren hinsichtlich der Ausübung von gesetzlichen Vorkaufsrechten. Diese stehen jedoch nicht im Zusammenhang mit der Unterzeichnung einer Abwendungserklärung.

Frage 6:

Wie und in welcher zeitlichen Abfolge wird geprüft, ob die in der Abwendungserklärung festgelegten Vorgaben auch tatsächlich erfüllt werden?

Antwort Frage 6:

Die Anwesen werden in der Regel jährlich überprüft.

Frage 7:

Warum werden die betroffenen Mieter*innen über den Abschluss einer Abwendungserklärung nur allgemein und nicht im Detail informiert, obwohl sie eigentlich diejenigen sind, die unmittelbar vor Ort beurteilen können, ob die Vereinbarung auch in allen Punkten eingehalten wird?

Antwort Frage 7:

Das Kommunalreferat führt dazu aus:

In dem derzeit geltenden städtischen Muster der Abwendungserklärung verpflichtet sich der/die Käufer*in in Ziff. V., den Mieter*innen einige Bindungen der Abwendungserklärung (Ziff. I. – IV.) auszuhändigen. Eine zusätzliche Information der Mieter*innen durch das Sozialreferat erfolgt nicht. Sollten die in dem Objekt wohnenden Mieter*innen einen Verstoß gegen die Abwendungserklärung durch den/die Eigentümer*in feststellen, haben sie die Möglichkeit, das fachlich zuständige Sozialreferat darüber in Kenntnis zu setzen. Das Sozialreferat prüft dann in eigener Zuständigkeit, ob das Vorbringen berechtigt ist und unterstützt die Mieter*innen im Rahmen des rechtlich Zulässigen bei der Geltendmachung ihrer Interessen. Zur effektiven gerichtlichen Geltendmachung möglicher Verstöße gegen die Bindungen aus der Abwendungserklärung können die Mieter*innen in eigenem Namen klagen. Hierzu ist das städtische Muster der Abwendungserklärung als sog. Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB) ausgestaltet. Auf diese Möglichkeit weist das Sozialreferat – nach Feststellung eines Verstoßes – die Mieter*innen hin.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 01676 des Bezirksausschusses des 5. Stadtbezirkes vom 21.01.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin