



**45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net**

Pressemeldung

PN 01/07.01.2019

Editorial "Erhaltungssatzungsgebiete und Abwendungsvereinbarungen - einige kritische Worte" aus der neuen Ausgabe 4/18 der Fachzeit- schrift "IMMOBILIEN PROFESSIONAL" des IVD Süd

Erhaltungssatzungen sollten nicht überzogen eingesetzt werden, sondern mit Maß und Ziel

Erhaltungssatzungsgebiete sind eine Möglichkeit, wie Kommunen bei Problemen auf den Wohnungsmärkten reagieren können. Sie dürfen allerdings nicht überzogen eingesetzt werden, sondern mit Maß und Ziel. Denn neben den Anwohnern und deren berechtigten Interessen muss auch mit den Rechten der aktuellen Eigentümer und denen der Erwerber vernünftig umgegangen werden.

Erhaltungssatzungsgebiete greifen sehr weit in die Eigentumsrechte ein, sie können zu einer substantiellen Abwertung einer Immobilie führen, oder auch Verkaufsbemühungen quasi von vornherein völlig zum Scheitern verurteilen. Insofern ist es wichtig, mit der Möglichkeit der Vorkaufsrechte wohl dosiert umzugehen. Käufer können die Ausübung des Verlaufsrechts in vielen Fällen durch Abwendungserklärungen verhindern. Dies klingt zunächst moderat und es schafft - was ebenfalls zunächst positiv ist - bereits vor dem Immobilienkauf Rechtssicherheit dahingehend, dass die Kommune ihr Vorkaufsrecht dann nicht mehr ausüben wird.

Was dem neuen Eigentümer hierdurch auferlegt wird, ist allerdings häufig alles andere als moderat. Ganz besonders kritisch ist es hierbei zu sehen, wenn die Stadt nicht auf der preislichen Basis des Kaufvertrages eine Immobilie erwirbt, sondern sich per Satzung die Möglichkeit schafft, die Immobilie auf Grundlage eines vermeintlich deutlich niedrigeren Verkehrswertes zu erwerben.

Bei der neuen Ausgestaltung der Abwendungsvereinbarung geht beispielsweise die Stadt München in vielen Punkten sehr weit, vor allem wenn man die Summe der ganz erheblichen Pflichten bzw. Einschränkungen betrachtet. Einige Beispiele:

- Staffelmietverträge sind nicht zulässig
- Eigenbedarfskündigungen sind nicht gestattet
- stark erhöhte Informationspflichten gegenüber den Mietern

- weiter muss der neue Käufer verbindlich darauf verzichten, die Immobilie abzureißen
- es gibt erhebliche Einschränkung hinsichtlich der Umlegung von Modernisierungskosten
- hinsichtlich Neuvermietung ist nur eine Vermietung an Personen zulässig, deren Einkommen im Bereich der Eingangsmiete des Fördermodells „München Modell Miete“ liegt
- lediglich eine einzige leere oder später freiwerdende Wohnung kann in irgendeiner Form selbst genutzt werden
- Die Regelungen der Abwendungsvereinbarung gelten auch für einen etwaigen Wiederverkauf und sind so lange in Kraft solange die Immobilie im Bereich einer entsprechenden Erhaltungssatzung ist.
- „Bei Neuvermietungen von Wohnungen, die zur Zeit des Erwerbs leer stehen, gilt eine Höchstmiete in Höhe des Mietspiegels, gedeckelt auf die maximal zulässige Eingangsmiete nach dem Fördermodell ‚München Modell Miete‘ in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses jeweils geltenden Fassung...“

Die Liste ließe sich noch um einige gravierende Punkte fortsetzen.

Das Anliegen etwas gegen Gentrifizierung zu tun und die Bewohner bestimmter Quartiere zu unterstützen ist absolut nachvollziehbar. In der Summe der hier im Falle von München geforderten Zugeständnisse seitens eines potentiellen Käufers gehen die Regelungen allerdings weit über das Ziel hinaus. Sie belasten die Eigentumsrechte des bisherigen Eigentümers sehr, reduzieren den erzielbaren Verkaufswert der Immobilie und sie beschränken die Nutzungsmöglichkeiten des späteren Eigentümers sehr - soweit dieser trotz allem bereit ist, eine derart weitreichende und belastende Liste von Forderungen abzuzeichnen.

Außerdem gilt, dass durch derartige Maßnahmen leider auch keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden, sondern Investoren abgeschreckt und Eigentümer in ihren Eigentumsrechten erheblich eingeschränkt werden. Fazit: Hier sind faire Lösungen gefordert. Die Gebietskulisse für Erhaltungssatzungsgebiete darf nicht überzogen groß sein und die Abwendungsvereinbarung darf nicht völlig überzogen sein.

Ihr

Prof. Stephan Kippes

Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes	
IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH	
Tel. 089 / 29 08 20 - 13	Fax 089 / 22 66 23
Internet: www.ivd-sued.net	E-Mail: info@ivd-sued.net