



Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

Herrn Christian Krimpmann
Vorsitzender des BA 03 - Maxvorstadt
Theresienstr. 22
80333 München

20.07.2016

Wahrnehmung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 02246
des Bezirksausschusses 03 – Maxvorstadt
vom 12.04.2016 (ED 14.04.2016)

Sehr geehrter Herr Krimpmann,

der Bezirksausschuss 03 – Maxvorstadt hat einstimmig folgenden Antrag beschlossen:

„Der BA 3 fordert die Landeshauptstadt München auf, in Erhaltungssatzungsgebieten das Vorkaufsrecht auch dann wahrzunehmen, wenn bestehende Gebäude abgebrochen werden müssen und neue Wohnungen zu errichten sind. Für den Neubau sind alle Förderungsmöglichkeiten auszuschöpfen (Zuschuss sozialer Wohnungsbau nach Bundesentscheidungen), mit der Umsetzung ist eine städtische Wohnungsbaugesellschaft zu beauftragen, alternativ ist auch der Verkauf an eine der Wohnungsgenossenschaften (z.B. Wogeno, Frauenwohnen o.ä.) zu prüfen.“

Der Antrag betrifft ein laufendes Geschäft nach Art. 37 Abs. 1 Gemeindeordnung und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrats, da es sich um die Behandlung eines Antrags eines Bezirksausschusses handelt, der nach seinem Inhalt nicht von der Vollversammlung oder einem Ausschuss zu behandeln ist (§ 22 Ziffer 23 GeschO). Der Antragsinhalt entspricht der geübten Verwaltungspraxis sowie den Vorgaben der Fortschreibung der Grundsatzbeschlüsse des Münchner Stadtrats zur Ausübung der Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten (zuletzt Stadtratsbeschluss vom 25.09./01.10.2014). Eine erneute Befassung des Stadtrats oder eine Abänderung der bestehenden Vorgaben ist daher nicht angezeigt.

Ihren Antrag beantworte ich wie folgt:

Roßmarkt 3
80331 München
Telefon: 089 233-22871
Telefax: 089 233-26057
axel.markwardt@muenchen.de

1. Der Landeshauptstadt München steht bei einem Verkauf eines Anwesens im Geltungsbereich der Münchner Erhaltungssatzungen ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach den §§ 24 ff. BauGB zu. Nach den gesetzlichen Vorgaben kann das Vorkaufsrecht der Stadt nur zum Wohle der Allgemeinheit und nur innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.

Ob die Voraussetzungen einer Ausübung des Vorkaufsrechts im Einzelfall gegeben sind, ermittelt das Kommunalreferat in enger Abstimmung mit den weiteren eingeschalteten städtischen Stellen mittels

- der Durchführung einer Ortsbegehung und -besichtigung des Anwesens,
- einer sog. städtebaulichen Beurteilung durch Mitarbeiter des Sozialreferats,
- einem Verkehrswertgutachten des städtischen Bewertungsamts,
- einer technischen Begutachtung des Anwesens sowie
- einer Einschätzung der Wirtschaftlichkeit des Projektes im Falle der Ausübung des Vorkaufs durch die Landeshauptstadt München.

2. Ergibt sich aus den vorgenannten Gutachten, dass ein schützenswertes Anwesen im Sinne der Erhaltungssatzungen vorliegt, wird der Münchner Stadtrat durch das Kommunalreferat mit der Entscheidung über die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts befasst. Ausschlaggebend ist hierbei insbesondere die städtebauliche Beurteilung des Sozialreferats, welches die Schutzbedürftigkeit des jeweiligen Anwesens prüft. Dabei berücksichtigt das Sozialreferat ggf. auch eine vermeintliche oder bestehende Abbruchreife bzw. -würdigkeit des in Prüfung befindlichen Anwesens. Stellt das Sozialreferat schützenswerten Wohnraum i.S.d. Erhaltungssatzungen fest, fällt die städtebauliche Beurteilung (auch im Falle eines Abbruchgebäudes) positiv aus.

In diesen Fällen befasst das Kommunalreferat den Stadtrat mit der Frage der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts. Aufgrund der Erkenntnisse aus den weiteren oben genannten Gutachten wird dem Stadtrat dabei eine (unverbindliche) Empfehlung mitgeteilt. Im Falle eines Abbruchobjektes nehmen die involvierten Techniker und städtischen Wohnungsbaugesellschaften auch zu der Wirtschaftlichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts Stellung; hierbei wird ggf. nicht nur zu dem Fall einer Renovierung des bestehenden Anwesens, sondern auch zu einem Abbruch mit anschließender Neubebauung des Grundstücks eine Äußerung erwartet. Es sind aber Fälle denkbar, in denen ein Abbruch mit anschließender Neubebauung etwa wegen Denkmal- oder Ensembleschutz von vorneherein nicht in Betracht kommt.

Gemäß den geltenden Stadtratsvorgaben und Grundsatzbeschlüssen zu den Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten muss in jedem Falle bei einer Ausübung die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme beachtet werden. Dabei wird sich zwar in den seltensten Fällen eine (hohe) Rendite für die Stadt durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes ergeben, ein erhebliches Verlustgeschäft soll nach den bestehenden Vorgaben aber ebenfalls nur bis zu einer gewissen Grenze eingegangen werden. Für die Empfehlung zugunsten oder gegen eine Ausübung des Vorkaufsrechts macht es im Grundsatz keinen Unterschied, ob ein Abbruchobjekt vorliegt. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist vom Vorliegen eines Abbruchobjektes losgelöst; es gelten

daher für alle Anwesen die einheitlichen Richtlinien des Münchner Stadtrats.

3. Gemäß dem Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom September 2014 erfolgt die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts der Landeshauptstadt München in Erhaltungssatzungsgebieten mittlerweile in aller Regel nach § 27a BauGB zugunsten von städtischen Wohnungsbauengesellschaften. Eine Reprivatisierung des Anwesens, wie es bei der Ausübung zugunsten der Stadt selbst vorgesehen war, entfällt insoweit. Dadurch ist ein dauerhafter Schutz des betroffenen Anwesens in der Hand der städtischen Wohnungsbauengesellschaften gegeben. Diese verpflichten sich gegenüber der Landeshauptstadt München entsprechend den Reprivatisierungsbindungen auf 40 Jahre.

4. Gibt ein Erwerber eine sog. Abwendungserklärung ab, gelten die darin eingegangenen Verpflichtungen hingegen maximal für 10 Jahre. Insofern muss darauf hingewiesen werden, dass die zwingende Norm des § 27 BauGB es den Erwerbern eines Anwesens im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung ermöglicht, die Ausübung des Vorkaufsrechts abzuwenden. Hierzu müssen sich die Erwerber eines Anwesens in einer Abwendungserklärung gegenüber der Landeshauptstadt München auf die Beachtung und Einhaltung der Ziele und Vorgaben der jeweiligen Erhaltungssatzung verpflichten. Gehen die Erwerber eine entsprechende Verpflichtung ggü. der Landeshauptstadt München ein, ist der durch die Erhaltungssatzungen bezweckte Schutz gewährleistet und eine Ausübung des Vorkaufsrechts kommt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nicht mehr in Betracht.

5. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es der geübten Verwaltungspraxis entspricht, dem Münchner Stadtrat die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auch bei Abbruchobjekten unter Einhaltung der gesetzlichen und städtischen Vorgaben zu empfehlen. Die Möglichkeit eines Abbruchs mit anschließendem Neubau wird insoweit als Handlungsalternative in die Erwägungen mit eingestellt.

Durch die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts zugunsten der städtischen Wohnungsbauengesellschaften (anstatt zugunsten der Landeshauptstadt München) können die betroffenen Anwesen bei rechtskräftiger Ausübung besser, insbesondere langfristiger entsprechend den Vorgaben und Zielen der Erhaltungssatzungen geschützt werden.

Dem Anliegen des vorliegenden Antrages des Bezirksausschusses Maxvorstadt wird demnach bereits bestmöglich entsprochen.

Damit ist die Angelegenheit satzungsgemäß erledigt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Axel Markwardt
Kommunalreferent