

**Mehr dauerhaft bezahlbarer Wohnraum II:
Sicherung von unbebauten Flächen über Vorkaufsrecht nach § 24 Baugesetzbuch
Antrag Nr. 14-20 / A 06745 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 11.02.2020,
eingegangen am 12.02.2020**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01925

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 15.04.2021 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Antrag Nr. 14-20 / A 06745 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 11.02.2020 auf Prüfung der konsequenten Nutzung aller Vorkaufsrechte.
Inhalt	Die Verwaltung nutzt Vorkaufsrechte und informiert den Stadtrat über mögliche Kaufangebote.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	./.
Entscheidungs- vorschlag	Sollten Vorkaufsrechtsfälle im unbebauten Außenbereich (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB) bzw. im unbebauten Innenbereich (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB) auftreten, bei denen aufgrund einer groben Einschätzung die Verwirklichung von mindestens 20 Wohneinheiten möglich ist, wird die Verwaltung beauftragt, diese Fälle sorgsam zu prüfen und dem Stadtrat einen Entscheidungsvorschlag zur Frage der Ausübung des Vorkaufsrechts zu unterbreiten. Ob die Ausübung zugunsten der Stadt oder einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft erfolgt, entscheidet der Stadtrat im jeweiligen Einzelfall. Wird der Schwellenwert nicht erreicht, so wird künftig das Negativattest erteilt und das Vorkaufsrechtsverfahren eingestellt.

	<p>Hinsichtlich des Vorkaufsrechts für unbebaute Flächen im Außenbereich werden Abwendungserklärungen in jedem Einzelfall dem Stadtrat vorgelegt.</p> <p>Eine wirksame Abwendungserklärung für das Vorkaufsrecht bei unbebauten Flächen im Innenbereich muss künftig mindestens eine Pflicht zur Bebauung des Grundstücks innerhalb von 5 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages enthalten. Dabei kann sich bei Verzögerungen in der Realisierung des Bauvorhabens, die der bzw. die Käufer_in nicht zu vertreten hat (z.B. bei Nachbarklagen gegen die Baugenehmigung), die 5-Jahresfrist um die Zeit der tatsächlich und nachgewiesenen unausweichlichen oder rechtlich unumgänglichen Verzögerung verlängern. Fehlt eine solche Bauverpflichtung als Mindestinhalt einer Abwendungserklärung, wird der Vorkaufsrechtsfall dem Stadtrat zur Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts vorgelegt.</p> <p>Sollten sich durch das Baulandmodernisierungsgesetz Neuerungen im Hinblick auf mögliche weitere Inhalte der Abwendungserklärung ergeben, werden diese von der Verwaltung geprüft und dem Stadtrat erneut zur Entscheidung vorgelegt.</p> <p>Die Verwaltung wird beauftragt, weiterhin eine aktive Grundstücks-vorratspolitik zu betreiben und insbesondere Grundstücke mit Entwicklungspotential nach Möglichkeit zu erwerben.</p>
<p>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</p>	<p>Erhaltungssatzung; Vorkaufsrecht; Flächennutzungsplan</p>
<p>Ortsangabe</p>	<p>./.</p>

**Mehr dauerhaft bezahlbarer Wohnraum II:
Sicherung von unbebauten Flächen über Vorkaufsrecht nach § 24 Baugesetzbuch
Antrag Nr. 14-20 / A 06745 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 11.02.2020,
eingegangen am 12.02.2020**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01925

Anlage:

Belegexemplar der Vollversammlung vom 24.03.2021

Beschluss des Kommunalausschusses vom 15.04.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag der Referentin

Wie in der Sitzung der Vollversammlung vom 24.03.2021. Die Vollversammlung hat die Vorberatung der Beschlussvorlage in den heutigen Kommunalausschuss vertagt.

In der Sitzung am 24.03.2021 hat die Fraktion DIE LINKE./ Die PARTEI den in der **Anlage** beigefügten Änderungsantrag gestellt. Der Änderungsantrag gilt als eingebracht.

Das Kommunalreferat (KR) nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Nach Mitteilung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) eignen sich für den geförderten Geschosswohnungsbau nur Grundstücke ab einer bestimmten Größenordnung. Empfohlen wird die in der Beschlussvorlage der Vollversammlung (vgl. **Anlage**) dargelegte 20-Wohneinheiten (WE)-Schwelle. Sie stellt sicher, dass nur Grundstücke erworben werden, auf denen Mietwohnungsbau verwirklicht werden kann, der rentabel von den Wohnungsbaugesellschaften (WBG) errichtet und betrieben werden kann. Ein wirtschaftlicher Betrieb und eine kostengünstigere Verwaltung von Wohnungen kann bei einem Schwellenwert von 20 WE besser und effektiver verwirklicht werden, als bei nur 12

WE. Auch die GWG spricht sich aus betriebswirtschaftlicher Sicht für den höheren Schwellenwert von 20 WE aus.

Das sog. „Innenbereichsvorkaufsrecht“ des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB kommt derzeit nur bei **vollständig** un bebauten Flächen zur Anwendung, d. h. bereits eine geringfügige bauliche Aufbringung (wie z. B. Eisenbahnschwellen) schließt das Vorkaufsrecht aus. Im derzeitigen Entwurf des sog. Baulandmobilisierungsgesetzes (BauGB-Novelle) ist jedoch in Abweichung davon vorgesehen, dass eine geringfügige Bebauung der Entstehung des Vorkaufsrechts **nicht** mehr entgegenstehen soll. Sollte diese Änderung vom Gesetzgeber beschlossen werden – unter der Voraussetzung, dass das Baulandmobilisierungsgesetz überhaupt noch in dieser Legislaturperiode beschlossen wird – könnte es künftig noch zu einer Zunahme an Prüffällen kommen.

Die im Änderungsantrag vorgesehene Bewilligung von 3 VZÄ im KR wird begrüßt. Es wird aber darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass **kein** Schwellenwert beschlossen werden sollte, in den anderen beteiligten Dienststellen noch zusätzliche Stellenbedarfe bestehen (**vgl. Anlage Ziff. 6**).

Der Antrag der Referentin bleibt unverändert.

II. **Beschluss**

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- III. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAll/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- IV. Wv. Kommunalreferat - Recht und Verwaltung - Grundsatzthemen

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
z.K.

Am _____