

Ausübung Vorkaufsrecht Westendstraße

**BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 02604
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 –
Schwanthalerhöhe vom 03.04.2025**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16770

**Kurzübersicht zum Beschluss des Bezirksausschusses des 08. Stadtbezirkes -
Schwanthalerhöhe vom 08.07.2025**
Öffentliche Sitzung

Anlass	Behandlung der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02604 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe vom 03.04.2025
Inhalt	Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02604 an die Landeshauptstadt München lautet, vom Vorkaufsrecht für das Objekt Westendstraße Gebrauch zu machen. Ihr wird überdies empfohlen, gegenüber der neuen Bundesregierung nochmals deutlich zu machen, wie wichtig das Vorkaufsrecht ist.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Von der Sachbehandlung der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02604 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe vom 03.04.2025 wird Kenntnis genommen. Dem Antrag kann bezüglich der Gebrauchmachung des Vorkaufsrechts für das Objekt Westendstraße aus rechtlichen Gründen nicht entsprochen werden. Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02604 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe wird indes insofern entsprochen, als die Landeshauptstadt München weiterhin bei der Bundesregierung auf die Wichtigkeit des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten hinweisen und sich für dessen Stärkung einsetzen wird. Die Empfehlung der Bürgerversammlung ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 GO behandelt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	„Westendstraße“, „Vorkaufsrecht“, „Erhaltungssatzung“
Ortsangabe	Stadtbezirk 08 - Schwanthalerhöhe

Ausübung Vorkaufsrecht Westendstraße

**BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 02604
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 –
Schwanthalerhöhe vom 03.04.2025**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16770

3 Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 02604 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe vom 03.04.2025
2. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.12.2021
3. Mitzeichnung des Sozialreferates vom 02.06.2025

**Beschluss des Bezirksausschusses des 08. Stadtbezirkes - Schwanthalerhöhe
vom 08.07.2025**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Die Bürgerversammlung des 08. Stadtbezirkes – Schwanthalerhöhe hat am 03.04.2025 die beiliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 02604 (**Anlage 1**) beschlossen. Darin wird gefordert, dass die Landeshauptstadt München (LHM) von ihrem Vorkaufsrecht (VKR) für das Objekt Westendstraße Gebrauch macht und das Haus kauft. Weiterhin solle die LHM gegenüber der neuen Bundesregierung erneut deutlich machen, wie wichtig das VKR ist.

Die Empfehlung betrifft ein laufendes Geschäft nach Art. 37 Abs. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrats der LHM (GeschO), weil ihre Behandlung aufgrund der Bezirksbezogenheit und inhaltlichen Beantwortung keine grundsätzliche Bedeutung für die LHM hat und keine erheblichen Verpflichtungen erwarten lässt. Die Behandlung liegt nach Art. 18 Abs. 5 Satz 1 GO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung und § 9 Abs. 4, 2. Spiegelstrich, Bezirksausschusssatzung beim Bezirksausschuss. Der Beschluss des Bezirksausschusses hat jedoch gegenüber der Verwaltung nur empfehlenden Charakter.

2. Allgemeines zum Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungs-(Milieuschutz-)gebieten

Das Angebot preiswerter und familienfreundlicher Wohnungen in München ist begrenzt. Um eine Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung und damit einhergehende negative städtebauliche Folgen zu verhindern, kann die LHM Erhaltungs- (Milieuschutz-)satzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen. Mit Hilfe dieses Instrumentes kann der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und überzogenen Modernisierungen ("Luxusmodernisierungen") entgegengetreten und damit Verdrängungsprozesse eingeschränkt werden. Derzeit (Stand: 17.06.2025) gelten im Stadtgebiet der LHM 36 Milieuschutzsatzungen.

Im Geltungsbereich von Milieuschutzsatzungen steht der LHM bei Grundstückskäufen unter bestimmten Voraussetzungen ein kommunales, gesetzliches VKR zu. So dürfen keine Ausschlusstatbestände bestehen, wie z. B. Veräußerungen unter engen Verwandten. Die Ausübung des VKR muss zudem durch das sog. Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein. Ob letzteres zutrifft, beurteilt in Milieuschutzgebieten das hierfür zuständige Sozialreferat (SOZ) in Form der sog. Städtebaulichen Beurteilung.

Seit einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2021 ist der Anwendungsbereich des VKR in Milieuschutzgebieten jedoch aus rechtlichen Gründen erheblich eingeschränkt. Seither kann nur noch in zwei Fallgruppen hiervon Gebrauch gemacht werden (vgl. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats der LHM vom 15.12.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05277, **Anlage 2**). Diese sind:

- überwiegend spekulativ leerstehende Wohngebäude (in Betracht kommend ab 50 % nicht belegter Wohneinheiten) oder
- stark sanierungsbedürftige Objekte.

3. Vorkaufsobjekt „Westendstraße“

Anfang diesen Jahres ging in der Vorkaufsrechtsstelle die notarielle Vorkaufsrechtsanfrage zum Vorkaufsobjekt „Westendstraße“ ein. Mit dieser teilt ein Notariat der LHM mit, dass ein Grundstücksverkauf zwischen Dritten stattgefunden hat und bittet um Erteilung des sog. Negativattests. Mit diesem bestätigt die LHM gegenüber dem Grundbuchamt, dass sie in einem konkreten Fall auf die Geltendmachung eines VKR verzichtet bzw. ihr keines zusteht.

Da sich das Vorkaufsobjekt im Gebiet der Milieuschutzsatzung „Schwanthalerhöhe“ vom 01.04.2022 befindet, leitete die Vorkaufsrechtsstelle das Prüfverfahren über die etwaige Gebrauchmachung (Ausübung oder Abwendung) des kommunalen VKR ein und schaltete die Fachdienststellen hinzu.

Bei Prüffällen in Milieuschutzgebieten ist stets eine Städtebauliche Beurteilung des SOZ einzuholen. Sie ist Dreh- und Angelpunkt des Prüfungsverfahrens in Milieuschutzgebieten, da hier regelmäßig Aussagen über die Belegungs-/ Vermietungsquote und zur baulichen Beschaffenheit des Objekts getroffen werden. Damit gibt sie darüber Aufschluss, ob nach den Vorgaben des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrats der LHM vom 15.12.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05277 (**Anlage 2**), vom VKR Gebrauch gemacht werden kann oder nicht.

In der Städtebaulichen Beurteilung zum konkreten Objekt „Westendstraße“ heißt es, dass die im Gebäude vorhandenen Wohneinheiten nahezu vollständig belegt seien. Zudem

handle es sich um eine dem Alter entsprechende, durchschnittliche Bausubstanz. Umfangreiche Mängel seien augenscheinlich **nicht** vorhanden. Nachdem das Vorkaufsobjekt überwiegend bewohnt und nicht stark sanierungsbedürftig ist, musste das Prüfungsverfahren aufgrund des genannten Urteils des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2021 sowie den Vorgaben des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrats der LHM vom 15.12.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05277 (**Anlage 2**), eingestellt werden. Das VKR konnte aus rechtlichen Gründen nicht ausgeübt werden. Die LHM musste daher das Negativattest zum Vollzug des Kaufvertrags erteilen.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt nochmals ein Verkauf des Vorkaufsobjekts erfolgen und daher eine erneute VKR-Anfrage eingehen, prüft die Vorkaufsrechtsstelle den Fall auf der Grundlage der dann geltenden Rechtslage und des dann aktuellen Sachverhalts erneut.

4. Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten im neuen Koalitionsvertrag

Die LHM hat sich wiederholt und vehement für ein Wiedererstarken des kommunalen, gesetzlichen VKR in Milieuschutzgebieten durch Änderung der entsprechenden gesetzlichen Regelungen im BauGB eingesetzt. So hat sich Oberbürgermeister Dieter Reiter mehrfach, zuletzt Mitte August vergangenen Jahres, persönlich an das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen in dieser Angelegenheit gewandt.

Eine in der letzten Legislaturperiode des Deutschen Bundestags vorgesehene allgemeine Novellierung des BauGB, die zunächst keine Regelung zum VKR in Milieuschutzgebieten enthielt, konnte infolge der vorgezogenen Bundestagswahlen nicht umgesetzt werden. Im aktuellen Koalitionsvertrag auf Bundesebene der Parteien CDU/CSU und SPD ist jedoch festgehalten, dass das VKR in Milieuschutzgebieten i. R. einer geplanten Novellierung des BauGB gestärkt werden soll. Die LHM wird sich auch weiterhin bei den zuständigen Stellen im Bund und innerhalb des Deutschen Städtetags für die Stärkung des VKR durch Änderung der entsprechenden Regelungen im BauGB einsetzen und alles ihr Mögliche unternehmen, um die angestammte Wohnbevölkerung in Milieuschutzgebieten zu schützen.

5. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem SOZ abgestimmt.

6. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Sybille Stöhr, und der Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Nicola Holtmann, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

II. Antrag der Referentin

1. Von der Sachbehandlung der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02604 der Bürgerversammlung des 08. Stadtbezirkes - Schwanthalerhöhe vom 03.04.2025 – laufende Angelegenheit – wird Kenntnis genommen.

2. Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02604 der Bürgerversammlung des 08. Stadtbezirkes - Schwanthalerhöhe vom 03.04.2025 wird bezüglich der Ausübung des Vorkaufsrechts für die Westendstraße aus rechtlichen Gründen nicht entsprochen. Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02604 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe wird insofern entsprochen, als die Landeshauptstadt München weiterhin bei der Bundesregierung auf die Wichtigkeit des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten hinweisen und sich für dessen Stärkung einsetzen wird.
3. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02604 der Bürgerversammlung des 08. Stadtbezirkes - Schwanthalerhöhe vom 03.04.2025 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Bezirksausschuss des 08. Stadtbezirkes - Schwanthalerhöhe

Die Vorsitzende

Die Referentin

Sybille Stöhr
Bezirksausschussvorsitzende

Jacqueline Charlier
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Wv. Kommunalreferat – KR-RV-G-VK

Kommunalreferat

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

- II. An

den Bezirksausschuss des 08. Stadtbezirkes - Schwanthalerhöhe

das Direktorium – BA-Geschäftsstelle - Süd

D-II-V / Stadtratsprotokolle

das Sozialreferat - Amt für Wohnen und Migration S-III-W

z.K.

III. An das Direktorium – HA II/BA

Der Beschluss des BA des 08. Stadtbezirkes - Schwanthalerhöhe kann vollzogen werden.

(Bitte Kopie des Originals beifügen)

- ☐ Der Beschluss des BA des 08. Stadtbezirkes - Schwanthalerhöhe kann/soll aus rechtlichen/tatsächlichen Gründen **nicht** vollzogen werden; ein Entscheidungsspielraum besteht/besteht nicht

(Begründung siehe Stellungnahme)

Es wird gebeten, die **Entscheidung des Oberbürgermeisters** zum weiteren Verfahren einzuholen

(Bitte fügen Sie drei Abdrucke des Originals der Beschlussvorlage und eine Stellungnahme des Kommunalreferates bei)

- ☐ Der Beschluss des BA des 08. Stadtbezirkes - Schwanthalerhöhe ist rechtswidrig (Begründung siehe Stellungnahme)

Es wird gebeten, die **Entscheidung des Oberbürgermeisters** zum weiteren Verfahren einzuholen

(Bitte fügen Sie drei Abdrucke des Originals der Beschlussvorlage und eine Stellungnahme des Kommunalreferates bei)

Am _____