



Jacqueline Charlier
Berufsmäßige Stadträtin

An den Vorsitzenden des BA05 –
Au-Haidhausen
Herrn Jörg Spengler
Friedenstraße 40
81660 München

06.06.2025

Erfolgsaussichten der Vorkaufsrechtsprüfung transparent kommunizieren

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07573 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 19.03.2025

Anlagen

1. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.12.2021
2. Überarbeitete Haushaltsbefragung des Sozialreferats anlässlich Vorkaufsrechtsausübungen in Milieuschutzgebieten

Sehr geehrter Herr Spengler,

der Bezirksausschuss (BA) 05 – Au-Haidhausen bittet die Landeshauptstadt München (LHM), die Möglichkeiten der Ausübung eines Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungs- (Milieuschutz-)gebieten transparent gegenüber den Mieter*innen zu kommunizieren. Diesen müsse bewusst sein, dass die Erfolgsaussichten des Prüfungsverfahrens und damit die Möglichkeiten der Ausübung eines Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten durch die aktuelle Rechtsprechung auf Bundesebene stark begrenzt seien und die Kommune es nur in Ausnahmefällen wahrnehmen könne („Schrottimmobilien“).

Weiter sollten Mieter*innen bereits frühzeitig Kontaktadressen zur Verfügung gestellt werden, an die sie sich mit Fragen zu ihren Rechten im Falle eines Eigentümerwechsels (und häufig

damit einhergehenden Sanierungen und/oder Mietsteigerungen) wenden könnten (z. B. städtische Mietberatungsstelle).

Begründet wird der Antrag damit, dass die Mieter*innen seitens des Kommunalreferats der LHM über den Verkauf und über die Einleitung eines Vorkaufsrechtsprüfungsverfahrens informiert würden. Dies führe dazu, dass sich diese regelmäßig Hoffnung machten, dass die LHM das Vorkaufsrecht ausübe. Häufig wendeten sie sich mit der Bitte um Unterstützung an den BA. Hier würde eine frühzeitige, transparente Kommunikation der tatsächlichen und realistischen Möglichkeiten der LHM Abhilfe schaffen und Frust vermeiden.

Der Antrag betrifft eine laufende Angelegenheit nach Art. 37 Abs. 1 der Gemeindeordnung und § 22 Nr. 23 der Geschäftsordnung des Stadtrates, weil seine Beantwortung keine grundsätzliche Bedeutung für die LHM hat und keine erheblichen Verpflichtungen erwarten lässt. Die Behandlung erfolgt deshalb mit diesem Schreiben.

Im Geltungsbereich von Milieuschutzsatzungen steht der LHM bei Grundstückskäufen unter bestimmten Voraussetzungen ein kommunales, gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Seit einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2021 ist der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten – wie im BA-Antrag schon zutreffend beschrieben – 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, beigefügt als **Anlage 1**). Diese sind:

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

Im Rahmen der Vorkaufsrechtsprüfung erstellt das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, eine baufachliche Stellungnahme, die auch eine sog. Haushaltsbefragung der Mieter*innen des Objekts beinhaltet. Diese baufachliche Stellungnahme – auch Städtebauliche Beurteilung genannt – ist der wichtigste Baustein zur Überprüfung, ob von dem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht werden kann (Ausübung oder Einholung einer sog. Abwendungserklärung) oder nicht. Sie trifft die zentral wichtigen Aussagen über die Belegungs-/ Vermietungsquote und zur baulichen Beschaffenheit des Objekts. 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 1**), die Gebrauchmachung eines Vorkaufsrechts möglich ist oder nicht.

Für eine möglichst aussagekräftige Städtebauliche Beurteilung schreibt das Sozialreferat (und nicht wie im Antrag vom 19.03.2025 angenommen das Kommunalreferat) im Namen von Oberbürgermeister Dieter Reiter auch die Mieter*innen des jeweiligen Objekts an (Haushaltsbefragung). Es bittet um Auskünfte z. B. zu Wohnfläche und Nettomiete ohne Kosten für Heizung, Warmwasser und Betriebskosten. Ziel dieser vertraulichen und – so wörtlich in dem Schreiben – selbstverständlich freiwilligen Befragung der Mieter*innen des betroffenen Objekts ist es auch festzustellen, wie sich ihre wirtschaftliche und soziale Situation darstellt. Dies ist für die Kaufentscheidung des Münchner Stadtrats im Falle dessen, dass von dem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht werden kann, ein wichtiger Faktor.

In der Haushaltsbefragung wurde bisher schon auf die – von städtischer Seite – beschränkten Möglichkeiten einer Gebrauchmachung eines Vorkaufsrechts nach dem Urteil des

Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahr 2021 eingegangen. Für Fragen zum Mietrecht wird ebenso auf die Städtische Mietberatungsstelle verwiesen (inkl. Sprechzeiten, Telefonnummer und E-Mailadresse). Mieter*innen nehmen dieses Angebot nach Mitteilung des Sozialreferats auch wahr.

Dennoch wurde aufgrund des BA-Antrags Nr. 20-26 / B 07573 vom 19.03.2025 die Haushaltsbefragung durch das Sozialreferat neu überarbeitet. Das neue Schreiben liegt in **Anlage 2** bei. In ihm werden nunmehr die Möglichkeiten, wann es noch zu einer Ausübung kommen kann, ausführlicher mit Beispielen erläutert.

Mit dem Sozialreferat ist mein heutiges Schreiben an Sie abgestimmt. Es erhält einen Abdruck.

Der Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen vom 19.03.2025 ist damit satzungsgemäß erledigt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Jacqueline Charlier
Kommunalreferentin