

Telefon: 01525-68 43240
Telefax: 0 233-27833

Kommunalreferat
Recht und Verwaltung

Übereinstimmung mit
Original geprüft

Am 25. Okt. 2023
D-II-V
Stadtratsprotokoll

**Umgang mit unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücken mit gewerblich genutzten
Objekten in Erhaltungssatzungsgebieten**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09515

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.10.2023
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag der Referentin

wie in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 12.10.2023. Der Ausschuss hat die
Annahme des Antrages empfohlen.

II. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

gez. Reiter

Ober-/Bürgermeister/-in

Die Referentin

gez. Frank

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- III. Abdruck von I. und II.
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

- IV. Wv. Kommunalreferat – Recht und Verwaltung – Vorkaufsrechtsstelle

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA-I
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA-II
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA-III
das Sozialreferat – S-III-W
die GEWOFAG Wohnen GmbH
die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
z.K.

Am 24. APR. 2024

Kommunalreferat Recht und Verwaltung

Telefon: 01525-68 43240
Telefax: 0 233-27833

Kommunalreferat
Recht und Verwaltung

Übereinstimmung mit
Original geprüft

Am **12. Okt. 2023**
D-II-V
Stadtratsprotokolle

**Umgang mit unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücken mit gewerblich genutzten
Objekten in Erhaltungssatzungsgebieten**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09515

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 12.10.2023 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 (BVerwG; Az. 4 C 1.20) zur Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten: Fortschreibung des Beschlusses des Stadtrates vom 15.12.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05277).
Inhalt	Inhalte der Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021 sowie Umgang und Folgen daraus für die Münchner Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten bezogen auf die Fallgruppen der unbebauten Grundstücke sowie Grundstücke mit gewerblich genutzten Objekten.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	./..
Entscheidungsvorschlag	Änderung der Ausübungskriterien bei Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten bezogen auf die Fallgruppen der unbebauten Grundstücke sowie Grundstücke mit gewerblich genutzten Objekten.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Vorkaufsrecht, Erhaltungssatzungen, Urteil Bundesverwaltungsgericht, unbebaute Grundstücke, gewerblich genutzte Objekte
Ortsangabe	./..

I. Vortrag der Referentin	1
1. Anlass	1
2. Kurzzinhalt Grundsatzbeschluss vom 10.04.2019 (Anlage 2)	2
3. Inhalt des Urteils des BVerwG vom 09.11.2021	2
4. Auswirkungen des Urteils des BVerwG vom 09.11.2021	3
4.1 Unbebaute Grundstücke	3
4.2 Bestimmte bebaute Grundstücke mit gewerblicher Nutzung	4
5. Ausblick auf Änderung der Rechtslage	5
6. Überblick über die Statistik zu unbebauten Grundstücken und bestimmter gewerblich genutzter Grundstücke seit dem Grundsatzbeschluss vom 10.04.2019 (Anlage 2)	5
7. Fazit und Handlungsempfehlung	6
8. Beteiligung anderer Referate	6
9. Beteiligung der Bezirksausschüsse	6
10. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	6
11. Beschlussvollzugskontrolle	7
II. Antrag der Referentin	7
III. Beschluss	8

Umgang mit unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücken mit gewerblich genutzten Objekten in Erhaltungssatzungsgebieten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09515

2 Anlagen:

- I. Stadtratsbeschluss vom 15.12.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05277)
- II. Stadtratsbeschluss vom 10.04.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193)

Beschluss des Kommunalausschusses vom 12.10.2023 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Anlass ist die Ergänzung des Stadtratsbeschlusses vom 15.12.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05277; **Anlage 1**) über die Auswirkungen des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG; Az. 4 C 1.20) vom 09.11.2021 auf die Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten (EHS-Gebieten). Der Schwerpunkt der Beschlussvorlage lag auf der – gemessen an der Fallzahl – mit Abstand relevantesten und damit drängendsten zu regelnden **Fallgruppe der mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke** in EHS-Gebieten. Hierbei kommt eine Ausübung derzeit grundsätzlich nur in Betracht, wenn das Objekt überwiegend nicht bewohnt ist.

Bei zwei weiteren, in der Praxis seltener vorkommenden Fallgruppen der städtischen Vorkaufsrechtspraxis in EHS-Gebieten hat der Stadtrat beschlossen, dass sie einer weitergehenden Prüfung und stadtinternen Abstimmung bedürfen, ob das besagte Urteil des BVerwG vom 09.11.2021 auch auf diese Auswirkungen hat. Es handelt sich hierbei um die Fallgruppen der

- **unbebauten Grundstücke** (nicht zu verwechseln mit den Vorkaufsrechtstatbeständen zu planungsrechtlich relevanten unbebauten Grundstücken im Innen- und Außenbereich) und

- **bestimmter Grundstücke mit gewerblicher Nutzung.**

Der Stadtrat hatte die städtische Vorkaufsrechtspraxis in EHS-Gebieten mit Grundsatzbeschluss vom 19.04.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193; **Anlage 2**), also weit vor dem Urteil des BVerwG, auf diese Fallgruppen ausgeweitet. Die umfassende Prüfung, ob das Urteil des BVerwG vom 09.11.2021 auf diese Auswirkungen hat, wurde nun abgeschlossen. Dabei wurde auch die Expertise von anderen Anwenderstädten einbezogen. Mit dieser Beschlussvorlage soll nun das Prüfergebnis mitgeteilt und das künftige Vorgehen vorgeschlagen werden. Der die obigen beiden Fallgruppen betreffende Grundsatzbeschluss vom 10.04.2019 (Anlage 2) soll vor dem Hintergrund der geänderten Rechtslage durch das Urteil des BVerwG vom 09.11.2021 mit heutigem Beschluss geändert werden.

2. Kurzzinhalt Grundsatzbeschluss vom 10.04.2019 (Anlage 2)

Der Grundsatzbeschluss vom 10.04.2019 (Anlage 2) erstreckte die Vorkaufsrechtspraxis in EHS-Gebieten auf

- den Verkauf **unbebauter** Grundstücke oberhalb einer Mindestschwelle an möglichem Wohnbaurecht (600 m² Geschossfläche) und auf
- **gewerblich genutzte Grundstücke** oberhalb einer Mindestschwelle an möglichem Wohnbaurecht **ausnahmsweise dann, wenn Anzeichen für einen bevorstehenden Abriss oder eine mögliche Umnutzung in Wohnraum** mit nur einfachen baulichen Mitteln vorliegen oder nur Gebäude mit einem Bruttorauminhalt von weniger als 75 m³ vorhanden sind.

Von diesen Ausnahmen abgesehen, ist durch den Grundsatzbeschluss vom 10.04.2019 festgelegt, dass **kein Eingriff** in laufendes Gewerbe erfolgt.

3. Inhalt des Urteils des BVerwG vom 09.11.2021

Streitgegenständliche Rechtsnorm bei der Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021 war der Ausschlussstatbestand des § 26 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) im Kontext des Vorkaufsrechts (VKR) in EHS-Gebieten. Danach ist ein VKR ausgeschlossen, wenn das in Rede stehende Grundstück zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Ausübung entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung (Erhalt der angestammten Wohnbevölkerung) bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine sanierungsrechtlich relevanten Missstände oder Mängel aufweist.

Dabei stellte das BVerwG – entgegen der bis zur Entscheidung des BVerwG herrschenden Rechtsmeinung – fest, dass es bei der Beurteilung der erhaltungssatzungskonformen Nutzung **auf die derzeitige Nutzung durch die Verkäuferseite** im Zeitpunkt der Entscheidung über die Ausübung des VKR ankomme. Die **künftige Nutzung** durch den bzw. die Käufer_in dürfe **keine Berücksichtigung** finden (vgl. zu Inhalt und Reichweite der Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021: Ziff. 4 des Stadtratsbeschlusses vom 15.12.2021, Anlage 1).

4. Auswirkungen des Urteils des BVerwG vom 09.11.2021

4.1 Unbebaute Grundstücke

Die vorliegend zu betrachtende Fallgruppe der **unbebauten** Grundstücke in EHS-Gebieten war **nicht** Gegenstand der konkreten Einzelfallentscheidung des BVerwG vom 09.11.2021. Der erwähnte Ausschlusstatbestand gilt nach seinem Wortlaut auch nicht unmittelbar für unbebaute Grundstücke, da er – wie oben erwähnt – ein **bebautes** Grundstück voraussetzt. Gleichwohl gilt das Folgende:

Mit dem Ausschlusstatbestand konkretisiert der Gesetzgeber einen Sachverhalt, in dem typischerweise das für die Ausübung eines VKR zwingend erforderliche Wohl der Allgemeinheit **nicht vorliegt**. Dies hat nach der weiteren Rechtsprechung des BVerwG zur Folge, dass bei Sachverhalten wie hier (unbebaute Grundstücke, die zwar nach dem Wortlaut nicht unmittelbar von dem Ausschlusstatbestand erfasst werden), dennoch dessen zugrundeliegende gesetzgeberische Wertung bei der Prüfung des Allgemeinwohls zu berücksichtigen ist. Diese Wertung besteht in diesem Falle darin, dass eine Ausübung bei **erhaltungssatzungskonformer Ist-Nutzung nicht** möglich ist, unabhängig davon, ob das Grundstück bebaut ist oder nicht.

Aus dieser Rechtsprechung im Ganzen ergeben sich auch für die vorliegend zu betrachtenden VKR-Fälle mit **unbebauten** Grundstücken in EHS-Gebieten zusammenfassend folgende zwei wichtige Schlussfolgerungen:

- 1) **Zukünftige** Änderungen der (Ist-)Nutzung durch die Käuferseite dürfen **keine** Berücksichtigung finden. Entscheidend ist nur die Ist-Nutzung durch die Verkäuferseite.
- 2) Im Ausschlusstatbestand ist für **bebaute** Grundstücke im Kontext des VKR in EHS-Gebieten ausdrücklich geregelt, dass dieser **bei erhaltungssatzungskonformer** Nutzung nicht besteht. Entsprechend liegt auch die Allgemeinwohlrechtfertigung als Ausübungsvoraussetzung bei **unbebauten** Grundstücken bei erhaltungssatzungskonformer Nutzung **nicht** vor. Eine Ausübung wäre rechtswidrig.

Die entscheidende Frage ist nun, ob ein unbebautes Grundstück grds. einer erhaltungssatzungskonformen Nutzung entspricht (dann wäre eine Ausübung rechtswidrig) oder nicht (dann wäre sie grds. möglich).

Nach der städtischen Vorkaufsrechtspraxis **vor** der Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021 konnte eine Ausübung bei der Fallgruppe der unbebauten Grundstücke auf Basis der bis dahin herrschenden Rechtsmeinung damit begründet werden, dass im Falle einer Neubebauung des Grundstücks mit einer Wohnnutzung, die bestimmten milieuschützenden Bindungen unterliegt, punktuell eine Verbesserung für das an anderer Stelle im EHS-Gebiet verdrängte Milieu herbeigeführt werden kann und zugleich bei bindungsloser Bebauung durch die Käuferseite eine Verdrängung zu befürchten ist. Diese „gebietsbezogene“ (und nicht konkret objektbezogene) Betrachtung wurde zuletzt vom Verwaltungsgericht München in der Entscheidung vom 07.12.2020 (Az. M 8 K 19.5422) zu einem bebauten Grundstück ausdrücklich anerkannt. Allerdings stellte diese Betrachtungsweise auf die **zukünftige Nutzung** des Grundstücks ab, auf die nach der Entschei-

dung des BVerwG vom 09.11.2021 **nicht** mehr abgestellt werden darf (siehe Ziff. 3). Auf sie kann daher auch eine Ausübung des VKR seither **nicht** mehr gestützt werden.

Eine Ausübung kann nach der hier vertretenen Rechtsansicht auch nicht darauf gestützt werden, dass ein unbebautes Grundstück aufgrund der fehlenden Bebauung in der **Ist-Nutzung** als erhaltungssatzungswidrig anzusehen sei. Ein unbebautes Grundstück ist innerhalb eines Erhaltungssatzungsgebiets im Wesentlichen eine **neutrale Nutzung**. Es dient weder der angestammten Wohnbevölkerung, noch schadet es ihr. Würde man dies anders beurteilen und den unbebauten Zustand als erhaltungssatzungswidrig ansehen, wäre die zwingende Konsequenz eine Bauverpflichtung. Eine so weitgehende Folge lässt sich jedoch den gesetzlichen Regelungen zum VKR in EHS-Gebieten, die auf den Erhalt der angestammten Wohnbevölkerung und damit auf den Erhalt des status quo abstellen (anders als bei anderen VKR des BauGB, die auf eine Veränderung des status quo abzielen) nicht entnehmen. Nicht zuletzt ist im unbeplanten Innenbereich planungsrechtlich oft sowohl eine Wohnbebauung, als auch eine gewerbliche Bebauung zulässig.

Die Geltendmachung eines VKR an unbebauten Grundstücken in EHS-Gebieten ist daher mit einem **hohen rechtlichen Risiko** behaftet, dass eine etwaige Ausübung rechtswidrig erfolgt. Rechtsprechung oder Literatur, die sich mit dieser speziellen Fallgruppe seit der Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021 befassen, sind (noch) nicht ersichtlich.

4.2 Bestimmte bebaute Grundstücke mit gewerblicher Nutzung

Im Kern greift obige Argumentation auch für die Fallgruppe bebauter Grundstücke mit gewerblicher Nutzung, wenn Anzeichen für einen bevorstehenden Abriss oder eine mögliche Umnutzung in Wohnraum mit nur einfachen baulichen Mitteln vorliegen oder nur Gebäude mit einem Bruttorauminhalt von weniger als 75 m³ vorhanden sind (siehe Ziff. 2). Diese war ebenfalls **nicht** Gegenstand der konkreten Einzelfallentscheidung des BVerwG vom 09.11.2021.

Da die der genannten Fallgruppe unterliegenden Grundstücke bebaut sind, findet der Ausschlussstatbestand direkte Anwendung, d. h. die Ausübung ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück im Ist-Zustand erhaltungssatzungskonform genutzt ist. Es kann bei einer im Ist-Zustand vorhandenen gewerblichen Nutzung davon ausgegangen werden, dass diese Voraussetzung erfüllt und damit die Ausübung ausgeschlossen ist. Es liegt konkret **kein Wohngebäude** vor, das aktuell dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dient. Eine mögliche künftige Wohnbebauung darf – wie oben ausgeführt – nach dem Urteil des BVerwG vom 09.11.2021 zum Ausschlussstatbestand keine Berücksichtigung finden.

Die Geltendmachung eines VKR betreffend die eingangs näher definierten, bestimmten bebauten Grundstücke mit gewerblicher Nutzung ist daher auch bei dieser Fallgruppe mit einem **hohen rechtlichen Risiko** behaftet, dass eine etwaige Ausübung rechtswidrig erfolgt. Rechtsprechung oder Literatur, die sich mit dieser speziellen Fallgruppe seit der Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021 befassen, sind (noch) nicht ersichtlich.

5. Ausblick auf Änderung der Rechtslage

Sollte sich eine Änderung der Gesetzeslage oder Rechtsprechung abzeichnen, die eine andere rechtliche Einordnung zulassen als dargestellt, wird das Kommunalreferat (KR) den Stadtrat hierüber informieren und eine neue Handlungsempfehlung unterbreiten. Ob und wann bzw. mit welchem Inhalt eine Änderung der Rechtslage erfolgen wird, ist aktuell nicht absehbar. Sie könnte ggf. im Rahmen der geplanten BauGB-Novelle 2024 erfolgen.

Die Landeshauptstadt München (LHM) hat sich bereits in verschiedenen Initiativen und Pressemitteilungen sowie in einem offenen Brief an Bundeskanzler Olaf Scholz und an die Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Baundesbauministerium), Klara Geywitz, für eine Stärkung des kommunalen VKR in Milieuschutzgebieten durch Änderung der maßgeblichen Bestimmungen im BauGB ausgesprochen. Das KR setzt sich auch weiterhin auf verschiedenen Ebenen (u. a. auf Fachebene mit den Ländern Berlin und Hamburg und dem Deutschen Städtetag) dafür ein, ein baldiges Wiedererstarken des VKR in EHS-Gebieten zu erreichen.

Ein bereits seit dem Frühjahr 2022 vorliegender Referentenentwurf des Bundesbauministeriums wurde bislang nicht von der Bundesregierung an den Bundestag übermittelt (Stand: 11.08.2023). Zuständig für eine Änderung der Gesetzeslage ist allein der Bundesgesetzgeber.

6. Überblick über die Statistik zu unbebauten Grundstücken und bestimmter gewerblich genutzter Grundstücke seit dem Grundsatzbeschluss vom 10.04.2019 (Anlage 2)

Die im Grundsatzbeschluss vom 10.04.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193; **Anlage 2**) festgelegten Kriterien zur Stadtratsbefassung bei den in dieser Beschlussvorlage relevanten Fallgruppen der unbebauten Grundstücke bzw. bestimmter gewerblich genutzter Objekte definierten die städtische Praxis in diesem Bereich (so z. B. die Festlegung, dass bei unbebauten Grundstücken eine Ausübung erst ab einer Mindestschwelle Wohngeschossfläche in Betracht kommt). Die nachfolgende Statistik zeigt die vergleichsweise geringe praktische Bedeutung dieser Fallgruppen in der Vergangenheit auf:

- Seit dem Grundsatzbeschluss vom 10.04.2019 gab es **einen Vorkaufsrechtsfall** (im Jahr 2021) in der **Fallgruppe der unbebauten Grundstücke** in EHS-Gebieten. Dieser Fall wurde auf Grundlage der genannten Kriterien ohne Stadtratsbefassung per interner Vormerkung eingestellt. Grund hierfür war, dass auf dem 215 m² großen Grundstück deutlich weniger als 600 m² Wohngeschossfläche (Mindestschwelle für die Ausübung) realisierbar waren.
- Hinsichtlich der Gruppe der **Grundstücke mit gewerblicher Nutzung** gab es in demselben Zeitraum **insgesamt 14 Vorkaufsrechtsfälle**.
 - Hiervon wurden **8 von 14 Vorkaufsrechtsfällen** durch die Verwaltung eingestellt. Es handelte sich ausschließlich um laufendes Gewerbe, was gemäß den festgelegten Kriterien im Grundsatzbeschluss vom 10.04.2019 zu einer Einstellung per interner Vormerkung ohne Stadtratsbefassung führte. Die je-

weiligen Gründe für die Einstellung einzelner Verfahren kann im Detail der jährlichen Bekanntgabe (Statistik) zu den VKR entnommen werden.

- **6 von 14 Vorkaufsrechtsfällen** wurden wie folgt behandelt:
 - In **fünf Fällen** hat der **Stadtrat** die empfohlene **Nichtausübung beschlossen**.
 - **Lediglich in einem Fall aus dem Jahr 2020** wurde die **Ausübung empfohlen** und auch beschlossen. Die Käuferseite hat nach Ausübung des VKR damals eine geeignete Abwendungserklärung abgegeben.

7. Fazit und Handlungsempfehlung

Das KR empfiehlt, etwaige Prüffälle in den Fallgruppen

- der unbebauten Grundstücke oberhalb einer Mindestschwelle an Wohnbaufläche (600 m² Geschossfläche) und
- bestimmter gewerblich genutzter Grundstücke, wenn Anzeichen für einen bevorstehenden Abriss oder eine mögliche Umnutzung in Wohnraum mit nur einfachen baulichen Mitteln vorliegen oder nur Gebäude mit einem Bruttorauminhalt von weniger als 75 m³ vorhanden sind

bis auf Weiteres durch die Vorkaufsrechtsstelle **ohne** Stadtratsbefassung einzustellen und das Negativattest zu erteilen. Es bestehen **hohe rechtliche Risiken** im Falle einer Ausübung.

Die künftige Einstellung der Fallgruppen der unbebauten Grundstücke bzw. bestimmter gewerblich genutzter Objekte **vor dem Hintergrund des Urteils des BVerwG vom 09.11.2021** wird in die quartalsweise Statistik zu den VKR aufgenommen und als entsprechende Fallgruppe ausgewiesen. Die quartalsweise Statistik betrifft lediglich die Einstellungen von Vorkaufsrechtsverfahren auf Grundlage des Urteils des BVerwG vom 09.11.2021. Nicht erfasst sind hiervon Fälle, die in Bezug auf die beiden Fallgruppen der unbebauten Grundstücke bzw. bestimmter gewerblich genutzter Objekte auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses vom 10.04.2019 (Anlage 2) einzustellen sind.

8. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Sozialreferat abgestimmt.

9. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

10. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil über die Änderungen der Vorkaufsrechtspraxis im Zusammenhang mit dem Urteil des BVerwG mit dieser Beschlussvorlage abschließend entschieden wird.

II. Antrag der Referentin

1. In Abweichung zum Grundsatzbeschluss vom 10.04.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193) wird bis auf Weiteres bei den Fallgruppen der unbebauten Grundstücke und der gewerblich genutzten Grundstücke, wenn Anzeichen für einen bevorstehenden Abriss oder eine mögliche Umnutzung in Wohnraum mit nur einfachen baulichen Mitteln vorliegen oder nur Gebäude mit einem Bruttorauminhalt von weniger als 75 m³ vorhanden sind, von einer Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten aus rechtlichen Gründen abgesehen. Entsprechende Verfahren werden in diesen Fällen von der Vorkaufsrechtsstelle des Kommunalreferats ohne Stadtratsbefassung eingestellt und das Negativattest erteilt.
2. Sollte eine Änderung des Baugesetzbuches mit Auswirkungen auf die Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten erfolgen, wird der Stadtrat unmittelbar mit einem Entscheidungsvorschlag zum weiteren Vorgehen befasst. Dasselbe gilt auch in Bezug auf eine etwaige Änderung der Rechtsprechung.
3. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

i.V. gez. StR Jagel

gez. Frank

~~Verena Dietl~~
~~3. Bürgermeisterin~~

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

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

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA-I
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA-II
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA-III
das Sozialreferat – S-III-W
die GEWOFAG Wohnen GmbH
die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
z.K.

Am 24. APR. 2024

Kommunalreferat Recht und Verwaltung

A 520^y

Anlage I

Telefon: 0 233-20843
Telefax: 0 233-26704

Zweitschrift

Kommunalreferat
Recht und Verwaltung

Übereinstimmung mit **Tischvorlage**
Original geprüft

Am **15. Dez. 2021** —Original—
D-II-V
Stadtratsprotokolle

Auswirkungen der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 09.11.2021 auf die Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05277

Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.12.2021
Öffentliche Sitzung

Anlass	Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 09.11.2021 zur Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten
Inhalt	Inhalte der Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021 sowie Umgang und Folgen daraus für die Münchner Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	/.
Entscheidungsvorschlag	Änderung der Ausübungskriterien bei Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Vorkaufsrecht, Erhaltungssatzungen, Urteil Bundesverwaltungsgericht
Ortsangabe	/.

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag der Referentin	1
1. Vorbemerkung	1
2. Statistische Übersicht über die Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten seit dem Jahr 2018 bis heute (Stand 15.12.2021)	2
3. Allgemeine gesetzliche Anforderungen an die Ausübung von Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten	2
4. Inhalt der Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021	3
4.1. Verständnis des Ausschlussstatbestands des § 26 Nr. 4 2. Alt. BauGB in Rechtsprechung und Literatur bis zur Entscheidung des BVerwG	3
4.2. Rechtsansicht des BVerwG zum Ausschlussstatbestand des § 26 Nr. 4 2. Alt. BauGB	4
4.3. Folgen der Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021 für die Münchener Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten	5
4.3.1 Grundstücke mit überwiegend vermieteten Wohngebäuden	5
4.3.2 Unbebaute Grundstücke	6
4.3.3 Grundstücke mit gewerblicher Nutzung	6
4.3.4 Grundstücke mit stark sanierungsbedürftiger Wohnbebauung	7
4.4. Folgen der Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021 für die Münchener Vorkaufsrechtspraxis außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten	7
4.4.1 BauGB	7
4.4.2 BayNatSchG	8
4.5. Handlungsoptionen	8
4.6. Beauftragung Oberbürgermeister für eine Gesetzesänderung zu Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten	8
4.7. Entscheidungsvorschlag	9
5. Beteiligung anderer Referate	10
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	10
7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	10
8. Termine und Fristen	10
9. Beschlussvollzugskontrolle	11
II. Antrag der Referentin	11
III. Beschluss	12

Telefon: 0 233-20843
Telefax: 0 233-26704

Kommunalreferat
Recht und Verwaltung

**Auswirkungen der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom
09.11.2021 auf die Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05277

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.12.2021
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

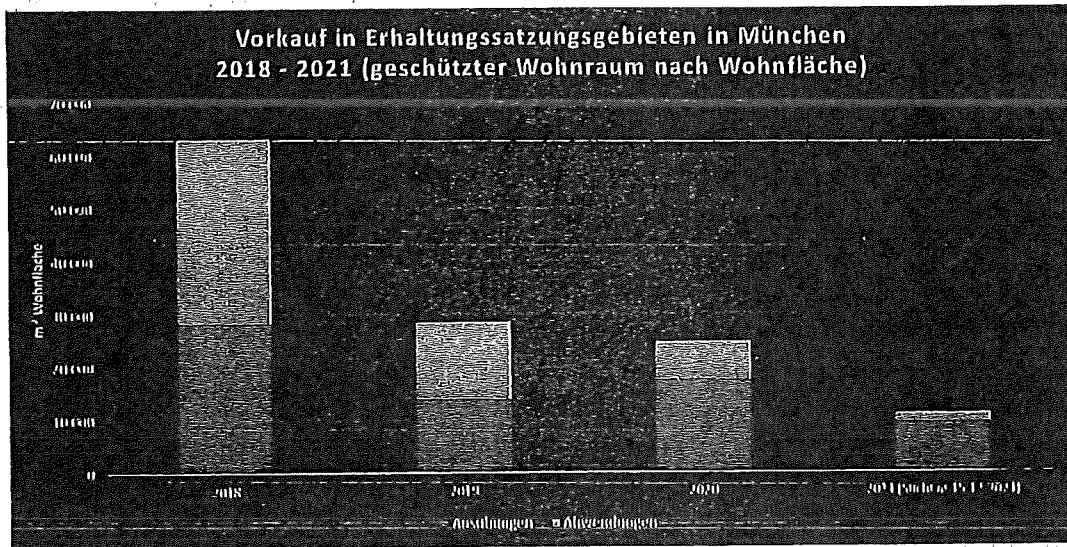
1. Vorbemerkung

Seit 1987 wurden von der Landeshauptstadt München zahlreiche Erhaltungssatzungen erlassen, von denen derzeit 36 bestehen. In deren Umgriff leben derzeit ca. 335.600 Münchner_innen in 192.000 Wohnungen (Stand 09.12.2021). Ziel dieses auch als „Milieuschutzsatzung“ bezeichneten Instruments ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem bestimmten Gebiet zu erhalten und Verdrängungseffekten – u. a. durch den anhaltenden Druck auf dem Münchner Wohnungsmarkt mit entsprechenden Preissteigerungen – entgegenzuwirken. Letztendlich führen steigende Immobilienpreise zu steigenden Mietpreisen und damit zu einer verstärkten Verdrängung bestimmter im Gebiet ansässiger Wohnbevölkerungsschichten. Von einer Verdrängung durch die unverhältnismäßige Aufwertung des Gebäudebestandes zum Zwecke der Mietsteigerung oder des Verkaufs sind daher inzwischen sowohl gering als auch durchschnittlich verdienende Haushalte betroffen. Dieser Trend ist nach wie vor ungebrochen.

Der geschilderten und sich in den letzten Jahren zuspitzenden Entwicklung sollte seit Mitte 2018 durch eine inhaltlich verschärfte Vorkaufsrechtspraxis entgegen gewirkt werden. Mit Grundsatzbeschluss vom 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734) wurden u. a. Mietpreis- und Belegungsbindungen als inhaltliche Anforderung an die kraft Gesetz stets mögliche Abwendung des Vorkaufsrechts durch den bzw. die Käufer_in festgelegt. Dies diente dazu, die Objekte weiterhin allen im Gebiet ansässigen Bevölkerungsschichten dauerhaft zugänglich zu machen. Mit Grundsatzbeschluss vom 10.04.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193) wurde die Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten auf unbebaute Grundstücke erweitert.

2. Statistische Übersicht über die Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten seit dem Jahr 2018 bis heute (Stand 15.12.2021)

Nachfolgende Übersicht stellt die Ausübungen und Abwendungen der Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten im Zeitraum von 2018 bis 2021 (Stand 15.12.2021) dar. Insgesamt wurden somit 2.165 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 127.899 m² geschützt.



3. Allgemeine gesetzliche Anforderungen an die Ausübung von Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten

Das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten ist ein den Kommunen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zustehendes Vorkaufsrecht. Es besteht neben anderen gesetzlichen Vorkaufsrechten (wie z. B. dem in Sanierungssatzungsgebieten oder im Bereich von Vorkaufssatzungen). Rechtstechnisch wird die Möglichkeit der Kommune, über das Vorkaufsrecht zu entscheiden, mittels einer sog. „Grundbuchsperr“ sichergestellt. Danach kann ein zwischen privaten Beteiligten abgeschlossener Kaufvertrag über ein Grundstück grds. nur darin im Grundbuch durch den Wechsel des Eigentums vollzogen werden, wenn das Negativattest der Kommune vorliegt.

Voraussetzung für das Entstehen eines Vorkaufsrechts ist nach den einschlägigen Regelungen des BauGB (vgl. §§ 24 und 25 BauGB), dass

- (a) ein wirksamer Kaufvertrag über ein Grundstück vorliegt,
- (b) das Vorkaufsrecht nicht von vorneherein gesetzlich ausgeschlossen ist (wie z. B. bei nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten Gebäuden) und
- (c) ein (oder mehrere) Vorkaufstatbestand (-tatbestände) einschlägig ist (sind), wie z. B. Umgriff einer Erhaltungssatzung.

Sofern die oben dargelegten Voraussetzungen für das Entstehen eines Vorkaufsrechts vorliegen, muss vor einer möglichen Ausübung weiter geprüft werden, ob

- d) die Ausübung durch das „**Wohl der Allgemeinheit**“ gerechtfertigt ist (vgl. § 24 BauGB),
- e) die Ausübung nicht in bestimmten gesetzlich definierten Fällen ausgeschlossen ist (wie z. B. beim Verkauf unter engen Verwandten) – sog. „**Ausschlussstatbestände**“ des § 26 BauGB – und
- f) keine geeignete Anwendungserklärung durch den bzw. die Käufer_in abgegeben wurde (vgl. § 27 BauGB).

Zu lit. d) Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit: Die Ausübung ist i. d. R. durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, wenn mit dem Erwerb die mit dem jeweiligen Vorkaufsrechtstatbestand verfolgten städtebaulichen Ziele verwirklicht oder gefördert werden oder deren Erreichen gesichert werden soll. Bei Vorkaufsrechten in einem Erhaltungssatzungsgebiet ist das maßgebliche Ziel der Erhalt der angestammten Wohnbevölkerung.

Zu lit. e) Ausschlussstatbestände: Ein bestimmter Ausschlussstatbestand des § 26 BauGB – das sei hier schon angedeutet – hat bei der neuen **Entscheidung des BVerwG** vom 09.11.2021 (Az.: 4 C 1/20) eine **zentrale Rolle** gespielt. Nach **§ 26 Nr. 4 2. Alt. BauGB** ist die Ausübung eines Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn

„das Grundstück entsprechend [...] den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine [Anmerkung Vorkaufsrechtsstelle: sanierungsrechtlichen] Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 aufweist.“

Bei Vorkaufsrechten in einem Erhaltungssatzungsgebiet ist die Erhaltungssatzung die „städtebauliche Maßnahme“ im Sinne des obigen Gesetzeszitats. D. h. bei diesen Vorkaufsrechten ist die Ausübung ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung (Erhalt der angestammten Wohnbevölkerung) bebaut ist und genutzt wird.

4. Inhalt der Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021

Bei der Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021 ging es im Kern um die Frage, wie der Wortlaut des unter Ziff. 3 zitierten Ausschlussstatbestands des § 26 Nr. 4 2. Alt. BauGB zu verstehen ist.

4.1 Verständnis des Ausschlussstatbestands des § 26 Nr. 4 2. Alt. BauGB in Rechtsprechung und Literatur bis zur Entscheidung des BVerwG

Bei der Anwendung dieses Ausschlussstatbestands gab es bis zur Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021 **zwei Rechtsansichten**, ob bei der Nutzung des Grundstücks entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung

- (a) ausschließlich auf den Zeitpunkt der Entscheidung über die Ausübung abzustellen ist (**Ist-Nutzung durch Verkäufer_in**; bisher Mindermeinung), oder ob
- (b) auch künftig (nach der Ausübung) zu befürchtende negative Veränderungen für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen sind (**Zukunftsprognose**; **erwartete Nutzung durch den bzw. die Käufer_in**, bisher herrschende Meinung).

Die überwiegende Ansicht in Rechtsprechung und Literatur ging bisher davon aus, dass es auf die zu erwartende (künftige) Nutzung durch den bzw. die Käufer_in ankommt (Zukunftsprognose, **Variante b**). Dieser Ansicht folgte auch die Vorkaufsrechtsstelle bei ihren Empfehlungen an den Stadtrat und wurde darin erst mit Urteil des Verwaltungsgerichts (VG) München vom 07.12.2020 bestätigt. Dabei ging sie bei Vorliegen bestimmter Indizien i. d. R. davon aus, dass der Verkauf eine erhaltungssatzungswidrige Entwicklung befürchten lässt und damit der Ausschlussstatbestand des § 26 Nr. 4 2. Alt. BauGB der Ausübung **nicht** entgegensteht. Derartige Indizien waren beispielsweise ein bestehendes Mietsteigerungs-, Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial sowie die fehlende Bereitschaft der Käuferseite zur Abgabe einer geeigneten Abwendungserklärung.

Auch die anderen Anwenderstädte im Bund stellten bei der Anwendung des Ausschlussstatbestands des § 26 Nr. 4 2. Alt. BauGB nach Kenntnis der Vorkaufsrechtsstelle auf die zu erwartende (künftige) Nutzung durch den bzw. die Käufer_in ab. Das VG München hätte in der oben genannten, diese Praxis bestätigenden Entscheidung vom 07.12.2020 wörtlich ausgeführt:

„Es kommt also darauf an, ob der Käufer die Ziele der Erhaltungssatzung gefährdet, weshalb die Nutzung des Grundstücks im Zeitpunkt des Verkaufs – durch den Verkäufer – für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Regel ohne Bedeutung ist.“

4.2 Rechtsansicht des BVerwG zum Ausschlussstatbestand des § 26 Nr. 4 2. Alt. BauGB.

Den geschilderten Meinungsstreit über die Auslegung des § 26 Nr. 4 2. Alt. BauGB hat das BVerwG in seiner Entscheidung vom 09.11.2021 zu einem Vorkaufsrechtsfall im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (Berlin) ausweislich der nun vorliegenden Entscheidungsgründe klar zugunsten der **obigen Variante a)** entschieden. **Es kommt daher alleine darauf an, ob der bzw. die Verkäufer_in das Grundstück zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Ausübung (Ist-Nutzung) erhaltungssatzungskonform nutzt.** Die künftige Nutzung durch den bzw. die Käufer_in darf keine Berücksichtigung finden.

Nach der Entscheidung des BVerwG war die Ausübung des Vorkaufsrechts bei dem streitgegenständlichen Grundstück rechtswidrig, da die Voraussetzungen des Ausschlussstatbestands des § 26 Nr. 4 2. Alt. BauGB erfüllt waren und dieser daher der Ausübung entgegenstand. Weitere rechtliche Aspekte oder besondere Umstände des Einzelfalls (u. a. Mietpreis- und Belegungsbindung, niedrige Durchschnittsmiete unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete i. H. v. 5,79 EUR / m², erhebliches Modernisierungspotenzial) wurden vom BVerwG in den Entscheidungsgründen nicht thematisiert.

Das BVerwG hält sich bei seiner Entscheidung an den Wortlaut des Ausschlussstatbestands. Dieser ist in der Zeitform des Präsens abgefasst („bebaut ist und genutzt wird“) und legt nach Auffassung des BVerwG klar dar, dass es auf die **Ist-Nutzung durch den Verkäufer** ankommt. Die von dem beklagten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg erfolgreich in zwei Vorinstanzen vertretene Ansicht, dass aus der Entstehungsgeschichte des Ausschlussstatbestands hervorgehe, der Gesetzgeber habe diese nur am Wortlaut orientierte Auslegung nicht gewollt, hielt das BVerwG für **nicht** durchschlagend. Es lägen keine ausreichenden Indizien für einen insoweit „misslungenen“ Gesetzestext und einen anderen Willen des Gesetzgebers vor.

4.3 Folgen der Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021 für die Münchner Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten

Die Entscheidung des BVerwG hat **erhebliche Folgen** für die Vorkaufsrechtsausübung in Erhaltungssatzungsgebieten. Zumindest **bei überwiegend vermieteten Wohngebäuden kommt eine Ausübung bis auf Weiteres kaum in Betracht**, wenn nicht **erhebliche bauliche Mängel oder Nutzungseinschränkungen** im Gebäudebestand vorliegen.

Das BVerwG selbst geht von einer Einschränkung der bisherigen Praxis aus:

*„Damit wird das Vorkaufsrecht in Erhaltungsgebieten eingeengt, läuft aber nicht von vornherein leer. Ein Anwendungsbereich verbleibt jedenfalls in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB [Anmerkung der Vorkaufsrechtsstelle: d. h. bei **erheblichen** baulichen Mängeln oder Nutzungseinschränkungen nach dem Sanierungsrecht] aufweist.“*

Zu den einzelnen Fallgruppen:

4.3.1 Grundstücke mit überwiegend vermieteten Wohngebäuden

Bei Grundstücken mit überwiegend vermieteten Wohngebäuden kommt – wie oben bereits ausgeführt – eine Ausübung nicht mehr ohne Weiteres in Betracht. Sie wäre rechtswidrig, wenn der oben erläuterte Ausschlussstatbestand des § 26 Nr. 4 2. Alt. BauGB zur Anwendung kommt. Es ist auf die Ist-Nutzung durch den bzw. die Verkäufer in bei der Beurteilung der erhaltungssatzungskonformen Nutzung abzustellen. Diese ist bei einem überwiegend vermieteten Wohngebäude gegeben, da die Mieter_innen des Objekts zur angestammten Wohnbevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet gehören. Hier gilt es auch an die sog. „Münchner Mischung“ zu denken, die nicht nur die am meisten von Verdrängung gefährdeten Personen erfasst, sondern alle, die üblicherweise in dem Gebiet wohnen.

Die Vorkaufsrechtsstelle empfiehlt als **Richtlinie für die Annahme einer überwiegenden Vermietung eine Belegung von mindestens 51 % der Wohneinheiten (Zählung nur ganzer Wohneinheiten)**. Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass ein mehr als zur Hälfte vermietetes Gebäude auf Basis der Entscheidung des BVerwG erhaltungssatzungskonform genutzt wird. Der Grenzwert soll zudem auch der Klarheit der Verwaltungspraxis dienen. Er ergibt sich jedoch nicht aus Rechtsprechung oder Kommentarliteratur. Letzte Rechtssicherheit gibt es daher nicht. Das Abstellen auf die Anzahl der vermieteten Wohneinheiten erscheint aus erhaltungssatzungsrechtlicher

Sicht eher zu rechtfertigen, als auf die Quadratmeter je Wohnung und / oder die Anzahl der Bewohner_innen je Einheit abzustellen.

Der von der Vorkaufsrechtsstelle vorgeschlagene Grenzwert von 51 % soll vor dem Hintergrund der erwähnten Rechtsunsicherheiten keine absolute Faustformel darstellen. Sollte die Vorkaufsrechtsstelle bei der vorzunehmenden Vorprüfung feststellen, dass besondere Umstände des Einzelfalls (wie z. B. Umstände, die ausnahmsweise auch einen unterhältigen Leerstand erhaltungssatzungswidrig erscheinen lassen) vorliegen, die bei einer 51 %-igen und darüber hinausgehenden Belegung ausnahmsweise dennoch eine Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen können, wird der Stadtrat befasst werden.

Die Feststellung der Belegung des jeweiligen Gebäudes soll im Rahmen einer Vorprüfung erfolgen. Diese wird insbesondere auf der Basis von Angaben im Kaufvertrag und einer zusätzlichen – auf diesen Punkt und den Zustand des Gebäudes fokussierten – Ortsbesichtigung durch das Sozialreferat (SOZ) erfolgen. Wenn die überwiegende Vermietung im jeweiligen Einzelfall festgestellt ist und keine besondere Umstände des Einzelfalls dennoch eine Ausübung rechtfertigen können, soll der Stadtrat zur Vermeidung eines unnötigen Verwaltungsaufwands bei den weiteren beteiligten Dienststellen nicht mehr befasst werden. Die Prüfung soll eingestellt und das Negativattest erteilt werden. Eine Ausübung in diesen Fällen wäre rechtswidrig.

Eine Ausnahme soll dann gelten, wenn im Rahmen der Ortsbesichtigung des SOZ erhebliche Mängel und/oder Missstände im Sinne des Sanierungsrechts (vgl. § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, sog. „Schrottimmobilen“) in Abstimmung bzw. Prüfung dieser mit der Vorkaufsrechtsstelle festgestellt werden. In diesem Fall wird der Stadtrat unabhängig von der Belegungsquote stets befasst (vgl. hierzu auch die nachfolgende Ziff. 4.3.4).

Wenn keine überwiegende Vermietung im o. g. Sinne vorliegt, d. h. ein Leerstand von 50 % oder mehr der Wohneinheiten vorliegt, wird der Stadtrat stets befasst. Leerstand kann, muss aber nicht zwingend eine erhaltungssatzungswidrige Nutzung darstellen. Rechtssprechung oder Literatur im Kontext des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten gibt es – soweit ersichtlich – nicht. Es kommt daher stets auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an. Eine allgemeine Festlegung, ob ausgeübt werden kann oder nicht, kann nicht erfolgen.

4.3.2 Unbebaute Grundstücke

Die Fallgruppe der unbebauten Grundstücke bedarf einer weitergehenden Prüfung und stadtinternen Abstimmung zu möglichen Auswirkungen der Entscheidung des BVerwG. Ggf. wird ein ergänzender Grundsatzbeschluss nachgereicht. Sie werden daher bis auf Weiteres dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

4.3.3 Grundstücke mit gewerblicher Nutzung

Bei Grundstücken mit nutzungsfähigem gewerblichen Gebäudebestand wird die Prüfung des Vorkaufsrechts nach dem Grundsatzbeschluss vom 10.04.2019 (Sitzungsvorlage

Nr. 14-20/V 14193, vgl. dort Antragsziff. 5) schon in der bisherigen Praxis grundsätzlich eingestellt und das Negativattest erteilt.

Ausnahmsweise kommt gem. dem o.g. Beschluss eine Ausübung des Vorkaufsrechts bei vorhandenen Wohnbaurechtsreserven auf einem gewerblich bebauten Grundstück **oberhalb eines Schwellenwertes von 600 m² Geschossfläche (GF)** in Betracht, wenn sich der Gebäudebestand in einem **offensichtlich abbruchreifen oder offensichtlich nicht erhaltenswerten** Zustand befindet.

Bei Grundstücken mit **nutzungsfähiger** gewerblicher Nutzung hat der Stadtrat **oberhalb des Schwellenwerts von 600 m² GF** folgende Ausnahmen von obigem Grundsatz der Einstellung der Prüfung beschlossen. Danach soll eine Ausübung möglich sein, wenn

- konkrete Anhaltspunkte für einen bevorstehenden Abriss bzw. eine Beseitigung des Gebäudebestands bestehen, oder
- eine Änderung der gewerblichen Nutzung mit einfachen baulichen Maßnahmen in Wohnnutzung möglich ist, oder
- der gesamte Gebäudebestand ausschließlich aus Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, Garagen oder vergleichbaren Bauten besteht.

Die obigen **Fallgruppen** bedürfen einer weitergehenden Prüfung und stadtinternen Abstimmung zu möglichen Auswirkungen der Entscheidung des BVerwG. Ggf. wird ein ergänzender Grundsatzbeschluss nachgereicht. **Sie werden daher bis auf Weiteres dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.**

4.3.4 Grundstücke mit stark sanierungsbedürftiger Wohnbebauung

Die **Fallgruppe der Grundstücke mit stark sanierungsbedürftiger Wohnbebauung** (vgl. § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, sog. „Schrottimmobilen“) wird vom BVerwG ausdrücklich als verbleibender Anwendungsfall der Vorkaufsrechtsausübung erwähnt. Nach dem Wortlaut des Ausschlussstatbestands des § 26 Nr. 4 2. Alt. BauGB ist die Ausübung bei diesen Objekten grds. möglich. Diese Fälle werden daher dem Stadtrat immer zur Entscheidung vorgelegt werden. Es dürfte sich jedoch um Einzelfälle handeln. Im Rahmen der Ermessensausübung wird sich die Frage nach der Wirtschaftlichkeit der Ausübung und die Frage, welche Anforderungen an die Abwendung des Vorkaufsrechts durch den bzw. die Käufer_in rechtlich zulässig gestellt werden können, stellen. Dies wird je nach Einzelfall in der konkreten Beschlussvorlage erörtert werden.

4.4 Folgen der Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021 für die Münchner Vorkaufsrechtspraxis außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten

4.4.1 BauGB

Die Entscheidung des BVerwG erging zu einem Vorkaufsrecht auf der Grundlage einer Erhaltungssatzung und hat in erster Linie im Kontext dieses Vorkaufsrechtstatbestands Auswirkungen. Die Vorkaufsrechtsstelle wird jedoch **bei anderen Vorkaufsrechten** nach

dem Baugesetzbuch (wie z. B. im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung oder im Geltungsbereich einer Vorkaufssatzung) stets zur Sicherheit prüfen, ob das Urteil auch dort Auswirkungen hat oder nicht und den Stadtrat entsprechend informieren.

4.4.2 BayNatSchG

Bei den Vorkaufsrechten nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz hat das Urteil **keine Auswirkungen**, da der hier maßgebliche Vorkaufsrechtstatbestand im Bayerischen Landesrecht keine Regelung enthält, die mit dem vor dem BVerwG strittigen Ausschlussstatbestand des § 26 Nr. 4 2. Alt. BauGB vergleichbar wäre.

4.5 Handlungsoptionen

Das BVerwG spricht eine Handlungsoption in den Entscheidungsgründen selbst an:

„Eine solche [Anmerkung Vorkaufsrechtsstelle: berichtigende Interpretation des Gesetzeswortlauts] vor dem Hintergrund neuer Entwicklungen und drängender Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen, ist Sache des Gesetzgebers.“

Im Koalitionsvertrag der Ampel-Parteien vom 08.12.2021 ist Folgendes festgehalten (vgl. S. 89/90):

„Wir werden prüfen, ob sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 zum gemeindlichen Vorkaufsrecht in Gebieten einer Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergibt.“

Nach Kenntnis der Vorkaufsrechtsstelle soll ein (Gesetzes-) Antrag des Landes Berlin zeitnah im Bundesrat behandelt werden, der eine Änderung des Ausschlussstatbestands des § 26 Nr. 4 2. Alt. BauGB vorsieht und ggf. zu einer Gesetzesinitiative des Bundesrats führen könnte. Der Antrag wurde noch zeitlich vor dem Vorliegen der Begründung der Entscheidung auf der Grundlage der Pressemitteilung des BVerwG und der Prozessbeobachtung verfasst.

Nach Ansicht der Vorkaufsrechtsstelle wird eine Änderung des Ausschlussstatbestands des § 26 Nr. 4 2. Alt. BauGB aufgrund weiterer allgemeiner, nicht entscheidungserheblicher Anmerkungen des BVerwG in den Entscheidungsgründen voraussichtlich nicht ausreichend sein. Die Vorkaufsrechtsstelle ist dazu auf fachlicher Ebene in Kontakt mit den Kolleg_innen anderer Anwenderstädte und dem Deutschen Städtetag.

Sollte der Gesetzgeber eine Änderung des BauGB mit Auswirkungen auf die Vorkaufsrechte beschließen, wird der Stadtrat unmittelbar mit einem Entscheidungsvorschlag zum weiteren Vorgehen befasst werden.

4.6 Beauftragung Oberbürgermeister für eine Gesetzesänderung zu Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten

Im Hinblick auf die Auswirkungen für München wird vorgeschlagen, Herrn Oberbürgermeister seitens des Stadtrats zu bitten, sich bei der Bundesregierung für eine Änderung der das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten betreffenden Normen einzusetzen

und auf die erheblich nachteiligen Konsequenzen der Entscheidung des BVerwG für die Münchner Vorkaufsrechtspraxis hinzuweisen.

Ziel dieser Änderung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sollte sein, dass die Anwenderstädte künftig bei in Erhaltungssatzungsgebieten liegenden Grundstücken vollumfänglich von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen können, wenn eine nicht erhaltungssatzungskonforme Nutzung durch den bzw. die Käufer_in und damit eine Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung zu befürchten ist. Diese Voraussetzung kann beispielsweise bei vorhandenen Mietsteigerungs- und Modernisierungspotenzialen gegeben sein. Die Klarstellung sollte auch beinhalten, dass die Anforderungen an die erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigung nach § 172 BauGB (grds. Verzicht auf eine Aufteilung nach dem Wohnungselgentumsgesetz und auf Luxusmodernisierung) nicht bzw. nicht allein maßgeblich für die Inhalte einer Abwendungserklärung des bzw. der Käufer_in sind.

4.7 Entscheidungsvorschlag

1. Bei Grundstücken mit überwiegend vermieteten **Wohngebäuden** wird bis auf Weiteres auf eine Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten aus rechtlichen Gründen verzichtet. Von einer überwiegenden Vermietung wird ausgegangen, wenn eine Belegung von mindestens 51 % der Wohneinheiten (Zählung nur ganzer Wohneinheiten) erreicht wird. Die Prüfung wird in diesen Fällen ohne Stadtratsbefassung eingestellt und das Negativattest erteilt.

Wenn besondere Umstände des Einzelfalls vorliegen, die bei einer 51 %-igen und darüber hinausgehenden Belegung dennoch eine Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen können, wird der Stadtrat befasst werden.

Eine weitere Ausnahme gilt dann, wenn im Rahmen der Vorprüfung erhebliche Mängel und/oder Missstände im Sinne des Sanierungsrechts (vgl. § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB) festgestellt werden. In diesen Fällen wird der Stadtrat unabhängig von der Belegungsquote stets befasst.

Vorkaufsrechtsfälle in Erhaltungssatzungsgebieten, bei denen bezogen auf ganze Wohneinheiten ein Leerstand von 50 % und mehr vorliegt, werden dem Stadtrat weiterhin zur Entscheidung vorgelegt.

2. Bei
 - a) unbebauten Grundstücken,
 - b) Grundstücken mit gewerblicher Bestandsnutzung bzw. einer Bebauung, die keine Wohnbebauung ist, wo in bestimmten Ausnahmefällen auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses vom 10.04.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193) eine Ausübung in Betracht kommt,
 - c) und bei bebauten Grundstücken mit sanierungsrechtlichen Missständen oder Mängeln im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB

wird der Stadtrat bis auf Weiteres mit der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten befasst.

3. Sollte der Gesetzgeber eine Änderung des BauGB mit Auswirkungen auf die Vorkaufsrechte beschließen, wird der Stadtrat unmittelbar mit einem Entscheidungsvorschlag zum weiteren Vorgehen befasst.
4. Herr Oberbürgermeister wird vom Stadtrat gebeten, sich bei der Bundesregierung für eine Änderung der das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten betreffenden Normen einzusetzen und auf die erheblich nachteiligen Auswirkungen der Entscheidung des BVerwG für die Münchner Vorkaufsrechtspraxis hinzuweisen.

5. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage wurde dem PLAN und dem SOZ zur Stellungnahme zugeleitet. Zum Zeitpunkt der Drucklegung lagen dem KR noch keine Stellungnahmen vor. Diese werden ggf. nachgereicht.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht **kein** Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

8. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da das Urteil des BVerwG vom 09.11.2021 erst am 02.12.2021 öffentlich bekanntgegeben wurde und die Abstimmungen zu den rechtlichen Inhalten bzw. mit anderen Fachstellen kurzfristig erfolgen mussten.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um aufgrund des o.g. Urteils die Richtlinien für die Ausübung der Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten festzulegen und den Umgang mit derzeit laufenden Prüfungsfällen zu definieren.

9. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil über die Änderungen der Vorkaufsrechtspraxis im Zusammenhang mit dem Urteil des BVerwG mit dieser Beschlussvorlage abschließend entschieden wird.

II. Antrag der Referentin

1. Bei Grundstücken mit überwiegend vermieteten Wohngebäuden wird bis auf Weiteres auf eine Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten aus rechtlichen Gründen verzichtet. Von einer überwiegenden Vermietung wird ausgegangen, wenn eine Belegung von mindestens 51 % der Wohneinheiten (Zählung nur ganzer Wohneinheiten) erreicht wird. Die Prüfung wird in diesen Fällen ohne Stadtratsbefassung eingestellt und das Negativattest erteilt.

Wenn besondere Umstände des Einzelfalls vorliegen, die bei einer 51 %-igen und darüber hinausgehenden Belegung ausnahmsweise dennoch eine Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen können, wird der Stadtrat befasst werden.

Eine weitere Ausnahme gilt dann, wenn im Rahmen der Vorprüfung erhebliche Mängel und/oder Missstände im Sinne des Sanierungsrechts (vgl. § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB) festgestellt werden. In diesen Fällen wird der Stadtrat unabhängig von der Belegungsquote stets befasst.

Vorkaufsrechtsfälle in Erhaltungssatzungsgebieten, bei denen bezogen auf ganze Wohneinheiten ein Leerstand von 50 % und mehr vorliegt, werden dem Stadtrat weiterhin zur Entscheidung vorgelegt.

2. Bei
 - a) unbebauten Grundstücken,
 - b) Grundstücken mit gewerblicher Bestandsnutzung bzw. einer Bebauung, die keine Wohnbebauung ist, wo in bestimmten Ausnahmefällen auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses vom 10.04.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193) eine Ausübung in Betracht kommt,
 - c) und bei bebauten Grundstücken mit sanierungsrechtlichen Missständen oder Mängeln im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB

wird der Stadtrat bis auf Weiteres mit der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten befasst.

3. Sollte der Gesetzgeber eine Änderung des BauGB mit Auswirkungen auf die Vorkaufsrechte beschließen, wird der Stadtrat unmittelbar mit einem Entscheidungsvorschlag zum weiteren Vorgehen befasst werden.
4. Herr Oberbürgermeister Reiter wird vom Stadtrat gebeten, sich bei der Bundesregierung für eine Änderung der das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten betreffenden Normen einzusetzen und auf die erheblich nachteiligen Auswirkungen der Entscheidung des BVerwG für die Münchner Vorkaufsrechtspraxis hinzuweisen.
5. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss siehe Beschlussseite

~~nach Antrag~~

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/In

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/IV – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat - Recht und Verwaltung - Vorkaufsrechtsstelle

Kommunalreferat

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

II. An

das Kommunalreferat – Bewertungsamt
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA-I
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA-II
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA-III
das Sozialreferat – S-III-W
die GEWOFAG Wohnen GmbH
die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
z.K.

Am. _____

Beschluss (gegen die Stimmen von FDP - BAYERNPARTEI):

1. Bei Grundstücken mit überwiegend vermieteten Wohngebäuden wird bis auf Weiteres auf eine Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten aus rechtlichen Gründen verzichtet. Von einer überwiegenden Vermietung wird ausgegangen, wenn eine Belegung von mindestens 51 % der Wohneinheiten (Zählung nur ganzer Wohneinheiten) erreicht wird. Die Prüfung wird in diesen Fällen ohne Stadtratsbefassung eingestellt und das Negativattest erteilt.

Der Stadtrat wird, soweit diese Daten vorliegen und rechtlich zulässig weiter gegeben werden dürfen, weiterhin über die Eckdaten (Lage, Kaufpreis, Anzahl der Wohnungen, Grund- und Wohnfläche, Käufer) der betroffenen Wohngebäude informiert.

Wenn besondere Umstände des Einzelfalls vorliegen, die bei einer 51 %-igen und darüber hinausgehenden Belegung ausnahmsweise dennoch eine Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen können, wird der Stadtrat befasst werden.

Eine weitere Ausnahme gilt dann, wenn im Rahmen der Vorprüfung erhebliche Mängel und/oder Missstände im Sinne des Sanierungsrechts (vgl. § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB) festgestellt werden. In diesen Fällen wird der Stadtrat unabhängig von der Belegungsquote stets befasst.

Vorkaufsrechtsfälle in Erhaltungssatzungsgebieten, bei denen bezogen auf ganze Wohneinheiten ein Leerstand von 50 % und mehr vorliegt, werden dem Stadtrat weiterhin zur Entscheidung vorgelegt.

2. Bei

- a) unbebauten Grundstücken,
- b) Grundstücken mit gewerblicher Bestandsnutzung bzw. einer Bebauung, die keine Wohnbebauung ist, wo in bestimmten Ausnahmefällen auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses vom 10.04.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V.14193) eine Ausübung in Betracht kommt,
- c) und bei bebauten Grundstücken mit sanierungsrechtlichen Missständen oder Mängeln im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB

wird der Stadtrat bis auf Weiteres mit der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten befasst.

- 3. Sollte der Gesetzgeber eine Änderung des BauGB mit Auswirkungen auf die Vorkaufsrechte beschließen, wird der Stadtrat unmittelbar mit einem Entscheidungsvorschlag zum weiteren Vorgehen befasst werden, **der zur bisher gängigen Praxis der Vorkaufsrechtsausübung zurückkehrt.**
- 4. Herr Oberbürgermeister Reiter wird vom Stadtrat gebeten, sich **mit allem ihm zur Verfügung stehenden Mitteln und auf allen Ebenen** bei der Bundesregierung für eine Änderung der das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten betreffenden Normen einzusetzen und auf die erheblich nachteiligen Auswirkungen der Entscheidung des BVerwG für die Münchner Vorkaufsrechtspraxis hinzuweisen.
Uns als Stadtrat ist ein sehr wichtiges Instrument des Mieter*innen und Milieuschutzes genommen worden, damit können wir als Stadtrat in vielen Fällen Menschen nicht vor Verdrängung aus ihren angestammten Wohnvierteln schützen. Die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz geschaffenen Verbesserungen wie die Kaufpreislimitierung und die Fristverlängerung auf drei Monate bei Vorkaufsrechtsfällen wären ebenso nutzlos. Schnelles Handeln seitens der Bundesregierung ist zwingend geboten, um das kommunale Vorkaufsrecht als eines der

wichtigsten Instrumente der Stadt, im Bestand leistbare Mieten mittel- und langfristig zu sichern, wieder auf eine rechtssichere Grundlage zu stellen.

5. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.12.2021
Öffentliche Sitzung, TOP 52

Auswirkungen der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom
09.11.2021 auf die Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05277

Änderungs-/Ergänzungsantrag

Punkt 1 geändert	<p>Bei Grundstücken mit überwiegend vermieteten Wohngebäuden wird vorerst auf eine Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten aus rechtlichen Gründen verzichtet. Von einer überwiegenden Vermietung wird ausgegangen, wenn eine Belegung von mindestens 51 % der Wohneinheiten (Zählung nur ganzer Wohneinheiten) erreicht wird. Die Prüfung wird in diesen Fällen ohne Stadtratsbefassung eingestellt und das Negativattest erteilt.</p> <p>Der Stadtrat wird weiterhin über die Eckdaten (Lage, Kaufpreis, Verkehrs- und Ertragswert, Anzahl der Wohnungen, Grund- und Wohnfläche, Käufer) der betroffenen Wohngebäude informiert.</p> <p>Wenn besondere Umstände des Einzelfalls vorliegen, die bei einer 51%-igen und darüber hinausgehenden Belegung ausnahmsweise dennoch eine Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen können, wird der Stadtrat befasst werden.</p> <p>Eine weitere Ausnahme gilt dann, wenn im Rahmen der Vorprüfung erhebliche Mängel und/oder Missstände im Sinne des Sanierungsrechts (vgl. § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB) festgestellt werden. In diesen Fällen wird der Stadtrat unabhängig von der Belegungsquote stets befasst.</p> <p>Vorkaufsrechtsfälle in Erhaltungssatzungsgebieten, bei denen bezogen auf ganze Wohneinheiten ein Leerstand von 50 % und mehr vorliegt, werden dem Stadtrat weiterhin zur Entscheidung vorgelegt.</p>
Punkt 2	Wie im Antrag der Referentin.
Punkt 3 geändert	Sollte der Gesetzgeber eine Änderung des BauGB mit Auswirkungen auf die Vorkaufsrechte beschließen, wird der Stadtrat unmittelbar mit einem Entscheidungsvorschlag zum weiteren Vorgehen befasst werden, der zur bisher gängigen Praxis der Vorkaufsrechtsausübung zurückkehrt.
Punkt 4 geändert	Herr Oberbürgermeister Reiter wird vom Stadtrat gebeten, sich mit allem ihm zur Verfügung stehenden Mitteln und auf allen Ebenen bei der Bundesregierung für eine Änderung der das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten betreffenden Normen einzusetzen und auf die erheblich nachteiligen

	Auswirkungen der Entscheidung des BVerwG für die Münchner Vorkaufsrechtspraxis hinzuweisen. Uns als Stadtrat ist ein sehr wichtiges Instrument des Mieter*innen und Milieuschutzes genommen worden, damit können wir als Stadtrat in vielen Fällen Menschen nicht vor Verdrängung aus ihren angestammten Wohnvierteln schützen. Die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz geschaffenen Verbesserungen wie die Kaufpreislimitierung und die Fristverlängerung auf drei Monate bei Vorkaufrechtsfällen wären ebenso nutzlos. Schnelles Handeln seitens der Bundesregierung ist zwingend geboten, um das kommunale Vorkaufsrecht als eines der wichtigsten Instrumente der Stadt, im Bestand leistbare Mieten mittel- und langfristig zu sichern, wieder auf eine rechtssichere Grundlage zu stellen.
Punkt 5	Wie im Antrag der Referentin.

gez.

Kathrin Abele

Nikolaus Gradl

Simone Burger

Christian Vorländer

Lars Mentrup

SPD/Volt-Fraktion

gez.

Anna Hanusch

Sibylle Stöhr

Gudrun Lux

Angelika Pütz-Strasser

Bernd Schreyer

Christlari Smolka

Fraktion Die Grünen – rosa liste

gez.

Stadtrat Stefan Jagel

Stadträtin Marie Burneleit

Stadträtin Brigitte Wolf

Stadtrat Thomas Lechner

Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI

Telefon: 0 233-22339
Telefax: 0 233-27833

Kommunalreferat
Recht und Verwaltung

Belegexemplar

Übereinstimmung mit
Original geprüft
10. April 2019

Am
D-II-V
Stadtratsprotokoll

**Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten
Gebäuden bebauten Grundstücken und vorhandenen
Wohnbaurechtsreserven bei Vorkaufsrechtsausübungen
in Erhaltungssatzungsgebieten**

Finanzierung (Personalbedarf)

**Keine automatische Ausübung des Vorkaufsrechts mehr
Antrag Nr. 14-20 / A 04984 von Herrn StR Fritz Schmude
vom 12.02.2019**

**Wird durch die fortgesetzte Ausübung des Vorkaufsrechts,
auch im Rahmen dringlicher Anordnungen, der haushalts-
rechtliche Handlungsspielraum des Stadtrats eingeschränkt?
Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 von Herrn StR Johann Altmann,
Herrn StR Dr. Josef Assal, Frau StRin Eva Maria Caim,
Herrn StR Richard Progl, Herrn StR Mario Schmidbauer,
Herrn StR Andre Wächter vom 07.03.2019**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193

5 Anlagen:

- A Änderungs-/Ergänzungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion für den Kommunalausschuss am 28.03.2019
- B1 Änderungsantrag der CSU-Stadtratsfraktion für den Kommunalausschuss am 28.03.2019
- B2 Stellungnahme der Rechtsabteilung des Direktoriums
- C Änderungsantrag der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/ROSA LISTE für den Kommunalausschuss am 28.03.2019
- D Beschlussvorlage für den Kommunalausschuss am 28.03.2019

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 10.04.2019
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

wie in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 28.03.2019:

Der Kommunalausschuss hat den Beratungsgegenstand diskutiert und ohne Beschlussfassung in der Sache zur Entscheidung in die heutige Vollversammlung vertagt. Gegen-

stand der Diskussion waren u.a. die Änderungs- bzw. Ergänzungsanträge der SPD-Stadtratsfraktion, der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/ROSA LISTE sowie die Frage der kommunalrechtlichen Zulässigkeit des Änderungsantrages der CSU-Stadtratsfraktion (s. Anlagen). Die Änderungs- bzw. Ergänzungsanträge gelten jeweils als eingebracht.

1. Änderungs-/Ergänzungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion

Der Änderungs-/Ergänzungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion (Anlage A) lautet wie folgt und wurde übernommen (s. Antrag Ziffer 7):

„Ziffer 1 bis 6 Wie im Antrag der Referentin

Ziffer 7 geändert. Soll bei einem Neubau von Wohnraum nach einem geplanten Abbruch der (Bestands-)Wohnbebauung durch den Neubau insgesamt mehr Wohnraumfläche als bisher geschaffen werden, unterliegt diese Maßnahme nicht dem Abbruchverbot. Diese Festlegung kann jedoch nur mit der Maßgabe gelten, dass bestehender Bestandswohnraum in jedem Fall zahlenmäßig nach betroffenen Wohneinheiten **und entsprechender Wohnfläche** in dem Neubau kompensiert („Ersatzwohnraum“) wird und vollständig den Bindungen der Abwendungserklärung unterliegt. Auf den über den Ersatzwohnraum hinausgehenden weiter neu geschaffenen Wohnraum findet der in diesem Grundsatzbeschluss enthaltene neue Verfahrensvorschlag zur Bindung der Wohnbaurechtsreserven (Schwellenwert in Höhe von 600 m²; 30 % Bindung) Anwendung.

Ziffer 8 bis 19 Wie im Antrag der Referentin“

2. Änderungsantrag der CSU-Stadtratsfraktion

Der Änderungsantrag der CSU-Stadtratsfraktion (Anlage B1) wurde im Kommunalausschuß hinsichtlich der Frage der kommunalrechtlichen Zulässigkeit diskutiert. Die Rechtsabteilung des Direktoriums wurde daraufhin vom Kommunalreferat um Überprüfung gebeten. Die Stellungnahme liegt als Anlage B2 bei. Das Ergebnis lautet wie folgt:

*„Aus Sicht der Rechtsabteilung des Direktoriums ist der Antrag der CSU-Fraktion nämlich **derart auszulegen**, dass lediglich eine Beschlussfassung über die Abwendungserklärungen bei Grundstücken mit Baurechtsreserven gewollt ist. [...]“*

***Im Ergebnis** könnte der Antrag dann als Änderungsantrag in rechtmäßiger Weise zur Abstimmung gestellt werden. Zur Vermeldung von Missverständnissen wäre allerdings eine Klarstellung des Inhalts des Änderungsantrags durch die CSU-Fraktion im Vorfeld der bzw. in der Vollversammlung wünschenswert.“*

Stellungnahme des Sozialreferates

Das Sozialreferat führt in seiner Stellungnahme vom 03.04.2019 Folgendes aus:

"Über den vorliegenden Antrag hat der Stadtrat bereits in der Vollversammlung am 27.06.2018 entschieden. Er wurde damals abgelehnt."

3. Änderungsantrag der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/ROSA LISTE

Dem Änderungsantrag der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/ROSA LISTE (Anlage C) sollte aus folgenden Gründen **nicht** entsprochen werden:

Die im Änderungsantrag vorgesehene Absenkung des Schwellenwerts bei der Bindung von Wohnbaurechtsreserven in der Abwendungserklärung von 600 m² GF auf 300 m² GF und die beantragte Bindung von 100% statt 30% des neu hinzukommenden oder neu geschaffenen Wohnraums würde mit hoher Wahrscheinlichkeit den auch in Erhaltungssatzungsgebieten grundsätzlich erwünschten Bau neuer Wohnungen erheblich erschweren. Insbesondere die seit Juli 2018 geltenden Mietpreisbindungen der Abwendungserklärung würden bei einer 100%-igen Bindung den wirtschaftlichen Anreiz zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums deutlich vermindern. Zudem ist bei der Prüfung, ob ein Vorkaufsrecht ausgeübt bzw. eine Abwendungserklärung eingefordert werden kann, stets das städtebaulich begründete Allgemeinwohlinteresse an der Ausübung des Vorkaufsrechts bzw. an der Abgabe einer Abwendungserklärung mit den gegenläufigen Interessen der Käuferin bzw. des Käufers am Erwerb des Grundstücks abzuwägen.

Vor dem obigen Hintergrund stellt die im Antrag der Referentin vorgesehene Kombination des Schwellenwerts von 600 m² GF und der 30%-igen Bindung des neu geschaffenen Wohnbaurechts bzw. der Wohnbaurechtsreserven einen Interessengerechten und angemessenen Ausgleich zwischen dem Allgemeinwohlinteresse der Erhaltung der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung und den Käuferinteressen dar. Zudem trägt sie auch dem ebenfalls öffentlichen Interesse an der Schaffung neuen Wohnraums in einer Stadt mit generellem Wohnraummangel Rechnung. Die Annahme des Änderungsantrags würde zudem die Bereitschaft der Käuferinnen und Käufer zur Abgabe der Abwendungserklärung sinken lassen. Eine höhere Belastung des Stadthaushalts durch notwendige Ausübungen wäre die Folge.

Es ergibt sich folgender, in Ziffer 7 ergänzter Referentinnenantrag (fett und kursiv):

II. Antrag der Referentin

1. Das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten wird künftig auch bei unbebauten Grundstücken und Grundstücken mit Wohnbaurechtsreserven geprüft.
2. Beträgt die auf einem bebauten Grundstück vorhandene Wohnbaurechtsreserve bis zu 600 m² GF, unterliegt diese nicht den Bindungen der Abwendungserklärung.

3. Beträgt das auf einem unbebauten Grundstück vorhandene Wohnbaurecht bis zu 600 m² GF, wird von der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungs-satzungsgebieten und damit auch von der Einholung einer Abwendungserklärung abgesehen. Unbebauten Grundstücken stehen Grundstücke mit nicht erhaltenswerter (Bestands-)Wohnbebauung gleich.
4. Sind an einem bebauten Grundstück mehr als 600 m² GF Wohnbaurechtsreserven oder an einem unbebauten Grundstück mehr als 600 m² GF Wohnbaurecht vorhanden, so werden von den möglicherweise neu hinzukommenden bzw. neu entstehenden Wohneinheiten 30 % den Bindungen der Abwendungserklärung unterworfen. Werden die Wohnbaurechtsreserven bzw. das Wohnbaurecht nur teilweise verwirklicht, so gelten die Bindungen für den jeweils neu hinzukommenden bzw. neu geschaffenen Wohnraum.
5. Bei Grundstücken mit Bestandsgebäuden, die ausschließlich mit **Nichtwohnnutzungen** belegt sind (z.B. Büro-/Gewerbegebäude) besteht trotz vorhandenen Wohnbaurechts grundsätzlich kein Interesse an der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten. Sofern sich der Gebäudebestand in einem nutzungsfähigen Zustand befindet (keine offensichtlich abbruchreifen oder nicht erhaltenswerten Objekte) wird daher in der Regel ein Negativattest im Sinne des Vorkaufsrechts erteilt. Wenn dies nicht der Fall ist, wird die Käuferin bzw. der Käufer zur Abgabe einer Abwendungserklärung aufgefordert.

Die Einforderung einer Abwendungserklärung kommt jedoch bei einem **nutzungsfähigen** (gewerblichen) Gebäudebestand oberhalb des Schwellenwerts von 600 m² GF vorhandenen Wohnbaurechts dann ausnahmsweise in Betracht, wenn

- konkrete Anhaltspunkte für einen bevorstehenden Abriss bzw. eine Beseitigung des Gebäudebestands bestehen, z.B. eine Abrissanzeige gem. Art. 57 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung („BayBO“) oder ein Antrag auf Bauvorbescheid zu einem Neubau, oder
 - eine Änderung der bisher gewerblichen Nutzung mit einfachen baulichen Maßnahmen in Wohnnutzung möglich ist, oder
 - der gesamte Gebäudebestand ausschließlich aus Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, Garagen oder vergleichbaren Bauten besteht.
6. Ist die Bebauung eines verkauften Anwesens bereits durch einen städtebaulichen Vertrag, der die Bindungen der SoBoN für den geförderten Wohnungsbau beinhaltet, geregelt, erfolgt unabhängig von der Größe der Wohnbaurechtsreserven keine zusätzliche Bindung in einer Abwendungserklärung. Entsprechendes gilt für Wohnbaurecht, das über eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB neu geschaffen wird und bei dem der sog. 40%-Beschluss für Befreiungen zur Anwendung kommt.
 7. Soll bei einem Neubau von Wohnraum nach einem geplanten Abbruch der (Bestands-)Wohnbebauung durch den Neubau insgesamt mehr Wohnraumfläche als bis-

her geschaffen werden, unterliegt diese Maßnahme nicht dem Abbruchverbot. Diese Festlegung kann jedoch nur mit der Maßgabe gelten, dass bestehender Bestandswohnraum in jedem Fall zahlenmäßig nach betroffenen Wohneinheiten **und entsprechender Wohnfläche** in dem Neubau kompensiert („Ersatzwohnraum“) wird und vollständig den Bindungen der Abwendungserklärung unterliegt. Auf den über den Ersatzwohnraum hinausgehenden weiter neu geschaffenen Wohnraum findet der in diesem Grundsatzbeschluss enthaltene neue Verfahrensvorschlag zur Bindung der Wohnbaurechtsreserven (Schwellenwert in Höhe von 600 m²; 30 % Bindung) Anwendung.

8. Die „Vier-Wohnungs-Schwelle“ für die Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten wird belassen. Bei Objekten mit weniger als vier Wohneinheiten wird der Stadtrat im Ausnahmefall befasst.
9. Die Abwendungserklärung, die Verpflichtungserklärung und die Reprivatisierungsbindungen werden entsprechend angepasst.
10. Die mit Beschluss der Vollversammlung vom 01.10.2014 beschlossenen Richtlinien zur Vorkaufsrechtspraxis werden entsprechend den Grundsatzbeschlüssen vom 27.06.2018 und diesem Grundsatzbeschluss abgeändert.
11. Der Stadtrat nimmt die Notwendigkeit, ggf. auch künftig für die Bearbeitung der Vorkaufrechtsfälle im Kommunalreferat zusätzliches Personal zur Verfügung zu stellen, zur Kenntnis.
12. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und vorläufigen Haushaltsführung im Vortrag unter Ziffer 9 (Finanzielle Abwicklung) wird zugestimmt.
13. Das Kommunalreferat wird beauftragt, gemäß Ziffer 9 des Vortrags der Referentin die Einrichtung von vier Stellen (4,0 VZÄ) zu beantragen sowie deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Die Evaluierung des zu befristenden Stellenbedarfs i.H.v. 1,0 VZÄ erfolgt mittels einer analytischen Bemessung und unter Einbindung des Personal- und Organisationsreferats. Das Kommunalreferat wird beauftragt, nach erfolgter Stellenbemessung die ggf. erforderlichen Stellenentfristungen oder Kapazitätsreduzierungen beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Eine erneute Stadtratsbefassung ist nicht erforderlich. Sofern sich darüber hinausgehende Kapazitäten errechnen, wird der Stadtrat erneut befasst.
14. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die in 2019 erforderlichen einmaligen Haushaltsmittel i.H.v. 150.590,- €, die ab 2020 dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 214.800,- € sowie die ab 2020 befristet erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 86.380,- € im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanung 2019/Haushaltsplanung 2020 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamtinnen / Beamten zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von bis zu 40 % des Jahresmittelbetrages.

15. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die mit der Schaffung der Stellen verbundenen einmaligen (investiven) Sachauszahlungsmittel für die Ersteinrichtung der Arbeitsplätze i.H.v. 8.000,- € und die für laufende Büroarbeitsplatzkosten erforderlichen Auszahlungsmittel (1.600 € in 2019, 3.200 € ab 2020) im Rahmen der Nachtragshaushaltsplan aufstellung 2019/Haushaltsplanung 2020 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Außerdem wird das Kommunalreferat beauftragt, die Ersteinrichtungskosten im Rahmen der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes entsprechend bei der Stadtkämmerei anzumelden.
16. Die in der Vollversammlung am 27.06.2018 erteilten Aufträge des Stadtrats sind damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
17. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04984 von Herrn StR Fritz Schmude vom 12.02.2019 wird nicht stattgegeben, er ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
18. Die Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 von Herrn StR Johann Altmann, Herrn StR Dr. Josef Assal, Frau StRin Eva Maria Calm, Herrn StR Richard Progl, Herrn StR Mario Schmidbauer, Herrn StR Andre Wächter vom 07.03.2019 ist geschäftsordnungsgemäß erledigt.
19. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

II. **Beschluss** gegen die Stimmen von BAYERNPARTEI FDP DIE LINKE,
 Die Grünen - rosa liste Stadtratsfraktion /
 nach Antrag *und* StR Schmude

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

gez. Pretzl

Ober-/Bürgermeister/-in

Die Referentin

hV

gez. Grodeke

Kristina Frank

Berufsmäßige Stadträtin

III. Abdruck von I; und II.
über das Direktorium HAll/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

IV. Wv. Kommunalreferat - Recht und Verwaltung - G

Kommunalreferat

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

II. An

Personal- und Organisationsreferat
Referat für Arbeit und Wirtschaft
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Sozialreferat
Kommunalreferat – GL2
Kommunalreferat – GL1
Kommunalreferat – BewA
z.K.

Am 18. APR. 2019

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Kommunalausschuss am 28.03.2019: öffentliche Sitzung TOP 3

Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten Gebäuden bebauten Grundstücken und vorhandenen Wohnbaurechtsreserven bei Vorkaufsrechtsausübungen in Erhaltungssatzungsgebieten

Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193

Änderungs-/ Ergänzungsantrag

Ziffer 1 bis 6	Wie im Antrag der Referentin.
Ziffer 7 geändert	Soll bei einem Neubau von Wohnraum nach einem geplanten Abbruch der (Bestands-)Wohnbebauung durch den Neubau insgesamt mehr Wohnraumfläche als bisher geschaffen werden, unterliegt diese Maßnahme nicht dem Abbruchverbot. Diese Festlegung kann jedoch nur mit der Maßgabe gelten, dass bestehender Bestandswohnraum in jedem Fall zahlenmäßig nach betroffenen Wohneinheiten und entsprechender Wohnfläche in dem Neubau kompensiert („Ersatzwohnraum“) wird und vollständig den Bindungen der Abwendungserklärung unterliegt. Auf den über den Ersatzwohnraum hinausgehenden weiter neu geschaffenen Wohnraum findet der in diesem Grundsatzbeschluss enthaltene neue Verfahrensvorschlag zur Bindung der Wohnbaurechtsreserven (Schwellenwert in Höhe von 600 m ² ; 30 % Bindung) Anwendung.
Ziffer 8 bis 19	Wie im Antrag der Referentin.

gez.

Ulrike Boesser
Alexander Reissl
Renate Kürzdörfer
Helde Rieke

Haimo Lieblich
Jens Röver

Stadtratsmitglieder



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus
80331 München

**Änderungsantrag
für den Kommunalausschuss
am 28.03.2019**

TOP Ö 3

**Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten
Gebäuden bebauten Grundstücken und vorhandenen
Wohnungsbaurechtsreserven bei Vorkaufrechtsausübungen
in Erhaltungssatzungsgebieten**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14193

Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert:

Ziffer 1 neu	Das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten wird künftig auch bei unbebauten Grundstücken und Grundstücken mit Wohnbaurechtsreserven geprüft. Die Abwendung des Vorkaufsrechts ist nur durch die Abgabe einer Abwendungserklärung möglich, die im Sinne des Änderungsantrags der CSU-Fraktion in der Vollversammlung am 27. Juni 2018 zu TOP A8 Ö – Neufassung der Abwendungserklärung – geändert ist (siehe Anlage).
Ziffer 2 bis 19	Wie Antrag der Referentin

Heike Kainz
Anja Burkhardt
Otto Seidl
Dorothea Wiepcke
Alexandra Gaßmann

CSU-Fraktion



Fraktion im Münchner Stadtrat

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus
80331 München

**Änderungsantrag
für die Stadtratsvollversammlung
am 27. Juni 2018**

**TOP 8 öffentlich
Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten
Neufassung der Abwendungserklärung**

Der Antrag des Referenten wird wie folgt geändert:

Ziffer 1	wie Referentenantrag
Ziffer 1.1 geändert	<p>Die Abwendung des Vorkaufsrechts durch Abgabe einer Abwendungserklärung ist nur dann möglich, wenn der Käufer die in diesem Beschluss unter Ziffer 5. aufgeführten Konditionen unter den folgenden Maßgaben anerkennt.</p> <p>Ziffern 5. (2. Spiegelstrich) und 5.2 des Beschlusses werden wie folgt geändert: Neuvermietungen dürfen bei Wohnungen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs bis zu einem Mietzins i.H. des ersten Spiegelstriches vermietet waren, nur noch an berechtigte Personen vorgenommen werden, deren Einkommen die Grenzen entsprechend den im jeweils aktuellen Beschluss zu „Wohnen in München (derzeit „Wohnen in München VI“) festgelegten Grenzen für das München Modell Miete nicht überschreiten (vgl. Ziffer 5.2). Durch diese Regelung ist gewährleistet, dass 50-60 % der Münchner Bevölkerung diese Einkommensgrenzen erfüllen. So darf hier z.B. das Jahreseinkommen einer 4-köpfigen Familie (2 Erwachsene, 2 Kinder) 94.300,- € betragen. (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Wohnen in München VI)</p> <p>Ziffern 5. (3. und 4. Spiegelstrich) und 5.2 des Beschlusses werden wie folgt geändert: Maximal eine Leerstehende oder während der Bindungsdauer leer werdende Wohnungen können auch ohne Einhaltung der Einkommensgrenze an Verwandte in gerader Linie vermietet oder selbst genutzt werden. Eine Eigenbedarfskündigung ist in jedem Fall unzulässig. Eigenbedarfskündigungen sind für die Dauer von 10 Jahren im Bereich der Familienangehörigen auf Verwandte in gerader Linie beschränkt.</p> <p>Ziffern 5. (9. Spiegelstrich) und 5.4 des Beschlusses werden wie folgt geändert: Der Abbruch von Wohnanwesen ist grundsätzlich zu unterlassen. Kompletter oder teilweiser Abbruch von Wohnanwesen ist zulässig, sofern</p>

	<p>mehr Wohnfläche generiert und die sonstigen Voraussetzungen der Abwendungserklärung eingehalten werden.</p> <p>Ziffern 5. (11. Spiegelstrich) und 5.8 des Beschlusses werden wie folgt geändert:</p> <p>Die Bindungen der Abwendungserklärung gelten, solange das Anwesen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt, max. aber 15 Jahre.</p> <p>Die Abwendungserklärung wird entsprechend abgeändert. Vor der erstmaligen Verwendung wird sie in ihrem Volltext dem Stadtrat zur Kenntnis vorgelegt.</p> <p>Dies gilt für Vorkaufsrechtsfälle, bei denen der Kaufvertrag nach dem Inkrafttreten der neuen Abwendungserklärung geschlossen wurde.</p>
Ziffern 1.2 bis 3	wie Referentenantrag

Kristina Frank, Stadträtin
Marian Offman, Stadtrat

CSU-Fraktion

Datum: 01.04.2019
Telefon: 0 233-26006
Telefax: 0 233-28606

|
" " s " @muenchen.de

Direktorium
Rechtsabteilung
D-R

Anlage B2

**Kommunalrechtliche Zulässigkeit des Änderungsantrags der CSU-Stadtratsfraktion
zu TOP 3 im Kommunalausschuss am 28.03.2019
(Sitzungsvorlagen Nr. 14-29 / V-14193)**

I. Per E-Mail an KR-RV, I

Sehr geehrte

Sie haben die Rechtsabteilung des Direktoriums um Prüfung gebeten, ob über den im Betreff genannte Änderungsantrag der CSU-Fraktion aus kommunalrechtlicher Sicht in zulässiger Weise abgestimmt werden darf bzw. dürfte.

1. Sachverhalt

Zur Sitzung des Kommunalausschusses am 28.03.2019 wurde ordnungsgemäß geladen. Unter **TOP 3** wurde der folgende Tagesordnungspunkt aufgenommen:

„Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten Gebäuden, bebauten Grundstücken und vorhandenen Wohnbaurechtsreserven bei Vorkaufsrechtsausübungen in Erhaltungssatzungsgebieten

Finanzierung (Personalbedarf)“

Die zu TOP 3 verteilte **Beschlussvorlage** des Kommunalreferats enthält auf Seite 11 unter der Überschrift 6. „Anpassung von Abwendungs- und Verpflichtungserklärung und Reprivatisierungsbindungen“ die folgende Textpassage:

„Zur Umsetzung einer Entscheidung für die Ausweitung der Vorkaufsrechtspraxis auf unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke mit Wohnbaurechtsreserven müssen die Abwendungs- und Verpflichtungserklärung sowie die Reprivatisierungsbindungen entsprechend angepasst werden.“

Der Antrag der Referentin Ziffer 9. lautet:

„Die Abwendungserklärung, die Verpflichtungserklärung und die Reprivatisierungsbindungen werden entsprechend angepasst.“

Die CSU-Fraktion hat zu diesem Tagesordnungspunkt einen als **Änderungsantrag** bezeichneten Antrag mit folgendem Wortlaut eingebracht:

„[...] Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert:

Ziffer 1 neu

Das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten wird künftig auch bei unbebauten Grundstücken und Grundstücken mit Wohnbaurechtsreserven geprüft. Die Abwendung des Vorkaufrechts ist nur durch Abgabe einer Abwendungserklärung möglich, die im Sinne des Änderungsantrags der CSU-Fraktion in der Vollversammlung am 27. Juni 2018 zu TOP A8 Ö – Neufassung der Abwendungserklärung – geändert ist (siehe Anlage).[...]“

In der Sitzung des Kommunalausschusses vom 28.03.2019 gab es **unterschiedliche Auffassungen** darüber, ob über den Änderungsantrag der CSU-Fraktion zulässigerweise abgestimmt werden darf.

Auf der einen Seite wurde betont, dass es ausweislich der Tagesordnung nur um einen Teilspekt der Ausübung von Vorkaufsrechten gehe, nämlich um den Umgang bei Baurecht und Baurechtsreserven auf Vorverkaufsgrundstücken. Man könne deshalb bei diesem Tagesordnungspunkt nicht eine allgemeine Beschlussfassung der Vollversammlung über die Neuregelung der Abwendungserklärung revidieren.

Auf der anderen Seite wurde auf die bisherige Praxis bei der Zulassung von Änderungsanträgen hingewiesen. Man habe in vielen Ausschüssen großzügig über Themen abstimmen lassen, die nur am Rande etwas mit dem Beratungsgegenstand zu tun gehabt hätten, sei also bislang mit Änderungsanträgen sehr großzügig umgegangen.

Der Tagesordnungspunkt wurde **letztlich** in die nächste Vollversammlung verlagert.

2. Rechtliche Würdigung

Im Ergebnis neigt die Rechtsabteilung des Direktoriums zu der Auffassung, dass der Antrag der CSU-Fraktion als Änderungsantrag in rechtlich zulässiger Weise zur Abstimmung gestellt werden kann. Im Einzelnen stellt sich die Rechtslage wie folgt dar:

a. Keine Regelung in der GeschO

Die Geschäftsordnung des Münchner Stadtrats enthält **keine ausdrückliche Bestimmung zur Zulässigkeit** von Änderungs- oder Zusatzanträgen. Eine Regelung findet sich lediglich bei der Abstimmungsreihenfolge sowie in § 60 Abs. 7 GeschO:

„Änderungs- und Zusatzanträge können während der Sitzung auch mündlich gestellt werden. Auf Verlangen der vorsitzenden Person ist ihr Wortlaut jedoch unverzüglich schriftlich nachzureichen. [...]“

Bei der Beantwortung der Frage, wann über einen Änderungs- oder Zusatzantrag in zulässiger

Welse abgestimmt werden darf, ist daher im Wesentlichen auf **kommunalverfassungsrechtliche Grundsätze** abzustellen.

b. Abgrenzung Änderungsantrag / Zusatzantrag

Der **Änderungsantrag** zeichnet sich dadurch aus, dass er am Wortlaut des Hauptantrages ansetzt, ihn umgestalten oder einschränken will, ohne ihn im Kern aufzuheben.

Ein **Zusatzantrag** bzw. Ergänzungsantrag geht dagegen über den Hauptantrag hinaus, erweitert beispielsweise die Zielsetzung des Hauptantrages oder den Umfang des Beratungsgegenstandes,

(vgl. *Handbuch der Gemeinderatssitzung 2017, Höhle/Manns/Psczolle/Stubenrauch*, S. 253f).

c. Allg. Voraussetzungen der Zulässigkeit von Änderungs- und Zusatzanträgen

Da Änderungs- und Zusatzanträge - unter Verzicht auf eine gesonderte Ladung - noch während der Sitzung gestellt werden können, setzt die Zulässigkeit der Abstimmung voraus, dass zum Beschlussinhalt ordnungsgemäß geladen worden sein muss. Daraus wird gefolgert, dass sich Änderungs- und Zusatzanträge **im Rahmen des Beratungsgegenstandes** halten müssen. Der Beratungsgegenstand wird dabei **nicht nur** durch die Bezeichnung in der Tagesordnung, **sondern auch** durch etwaige weitere Sitzungsunterlagen (wie z.B. Beschlussvorlagen) bestimmt.

Dies ist unproblematisch bei Änderungsanträgen, die ein quantitatives Mehr oder Weniger zum Ausgangsantrag enthalten, schwieriger aber festzustellen bei qualitativen Änderungsanträgen und Zusatzanträgen.

Entscheidend ist, ob die Abstimmungsberechtigten aufgrund der Ladung und Sitzungsunterlagen mit derartigen Anträgen „rechnen mussten“,

(vgl. zum Ganzen: *Widmann/Grasser/Glaser Art. 51 BayGO Rn. 2*).

d. Beratungsgegenstand im konkreten Fall

Aus Sicht der Rechtsabteilung des Direktoriums mussten die Ausschussmitglieder damit rechnen, dass unter TOP 3 **auch der Inhalt bzw. die Reichweite der Abwendungserklärungen** zur Diskussion und Abstimmung kommen kann.

Zum einen wurde zum Thema „*Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten Gebäuden, bebauten Grundstücken und vorhandenen Wohnbaurechtsreserven bei Vorkaufsrechtsausübungen in Erhaltungssatzungsgebieten*“ geladen. Die genaue Reichweite der Abwendungserklärungen stellt einen wesentlichen Teilaspekt des Verwaltungsvollzugs bei städtischen Vorkaufsrechtsausübungen dar. Sie definiert letztlich, unter welchen Bedingungen die

LHM auf die Ausübung von Vorkaufsrechten verzichtet bzw. unter welchen Bedingungen ein potentieller Grundstückserwerber die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden kann.

Dass das Wort „Abwendungserklärung“ im Tagesordnungspunkt nicht selbst genannt wird, ist schon deshalb nicht rechtserheblich, da allgemein zum „Umgang“ bei der Vorkaufsrechtsausübung geladen wurde. Zudem ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Änderungs- bzw. Zusatzanträgen auch auf die Inhalte der weiteren Sitzungsunterlagen abzustellen (s.o.). Dass über eine Abänderung des Inhalts der Abwendungserklärungen Beschluss zu fassen war, ergibt sich unzweifelhaft aus der weiter oben zitierten Ziffer 6 der Beschlussvorlage sowie aus Ziffer 9 des Referentinnenantrags:

„Die Abwendungserklärung; die Verpflichtungserklärung und die Reprivatisierungsbindungen werden entsprechend angepasst.“

Inhaltlich war der **Beratungsgegenstand allerdings dadurch beschränkt**, dass es thematisch nicht um die allgemeinen Inhalte der Abwendungserklärungen für alle Fälle der städtischen Vorkaufsrechtsausübung ging, sondern lediglich um die Inhalte der Abwendungserklärung bei unbebauten Grundstücken, Abrissgrundstücken bzw. Grundstücken mit Wohnbaurechtsreserven.

e. Auslegung des Antrags der CSU-Fraktion

Wie sich diese inhaltliche Beschränkung auswirkt, hängt von der **Auslegung** des Antrags der CSU-Stadtratsfraktion ab:

aa. nur Anpassung der Abwendungserklärungen bei Grundstücken mit Baurechtsreserven beabsichtigt

Sowohl mit dem Antrag gemeint ist, dass **lediglich diejenigen Abwendungserklärungen** inhaltlich anzupassen sind, die im Rahmen der Vorkaufsrechtsausübung bei unbebauten Grundstücken, Abrissgrundstücken bzw. Grundstücken mit Wohnbaurechtsreserven relevant werden, ist er ohne Weiteres zulässig.

Im Kommunalausschuss hätte dann in rechtlich zulässiger Weise über den Antrag der CSU-Fraktion als „Änderungsantrag“ abgestimmt werden dürfen. Der Antrag könnte dann zudem in der nächsten Vollversammlung zur Abstimmung gestellt werden.

bb. allgemeine Anpassung aller Abwendungserklärungen beabsichtigt

Sowohl mit dem Antrag das Ziel verfolgt wird, **sämtliche Abwendungserklärungen** im Rahmen von städtischen Vorkaufsrechtsausübungen anzupassen, also auch solche bei Grundstücken ohne irgendwie geartete Baurechtsreserven, ist die Rechtslage differenzierter zu beurteilen.

In diesem Fall kann der CSU-Antrag nicht als Änderungsantrag zur Abstimmung gestellt werden.

den, sondern lediglich als Zusatzantrag bzw. Ergänzungsantrag, da er über den Hauptantrag der Referentin hinausgeht. Es handelt sich dann um einen **Zusatzantrag** im Rechtssinne.

Dann kommt es aber entscheidungserheblich darauf an, ob die Ausschussmitglieder damit rechnen mussten, dass diese allgemeine Frage erneut zur Abstimmung gestellt wird. Dies ist aus Sicht der Rechtsabteilung des Direktoriums **fraglich**.

Dagegen spricht, dass über diese allgemeine Fragestellung bereits mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.06.2018 entschieden wurde.

Allerdings dürfen Beschlüsse der Vollversammlung grundsätzlich jederzeit geändert werden. Ebenso dürfen vorbereitende Ausschüsse der Vollversammlung vorschlagen, einen vergangenen Beschluss zu ändern. Im Übrigen ist der enge Zusammenhang zwischen der Beschlussfassung im Kommunalausschuss am 28.03.2019 und dem Beschluss der Vollversammlung vom 27.06.2018 zu beachten. Der Beschluss des Kommunalausschusses stellt nämlich die Umsetzung des Auftrags aus der Vollversammlung dar. Dort wurde unter Ziffer 1.3 beschlossen, dass ein Konzept zur möglichen Ausweitung der Vorkaufsrechtspraxis auf unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Baurechtsreserven zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen ist.

Auf Grund dieses engen Zusammenhangs mit dem Beschluss der Vollversammlung **neigt die Rechtsabteilung zu der Auffassung**, dass es zumindest erwartbar war, dass beim Beschluss über das erstellte Konzept die Frage der Reichweite der Abwendungserklärungen noch einmal insgesamt auf den Prüfstand gestellt wird. Eine Abstimmung über den Antrag als „Zusatzantrag“ wäre dann zulässig.

Ob ein Gericht diese Frage ebenso beantworten würde, lässt sich mangels einschlägiger Rechtsprechung nicht sicher prognostizieren.

cc. Ansicht der Rechtsabteilung des Direktoriums

Letztlich kann dies aber dahin stehen.

Aus Sicht der Rechtsabteilung des Direktoriums ist der Antrag der CSU-Fraktion nämlich **derart auszulegen**, dass lediglich eine Beschlussfassung über die Abwendungserklärungen bei Grundstücken mit Baurechtsreserven gewollt ist.

Dies ergibt sich **zum einen** daraus, dass er ausdrücklich als „Änderungsantrag“ bezeichnet wurde. Ein echter Änderungsantrag liegt aber nur vor, wenn er über den Beratungsgegenstand nicht hinausgeht (s.o.). **Zum anderen** spricht auch der Wortlaut des Antrags für diese Auslegung. Der Satz „Die Abwendung des Vorkaufsrechts(I) ist nur durch Abgabe einer Abwendungserklärung möglich, die im Sinne des Änderungsantrags der CSU-Fraktion in der VV am 27. Juni 2018 zu TOP A8 Ö geändert ist“ (Hervorhebung vom Verfasser) nimmt Bezug auf den vorangehenden Satz. Dort geht es aber nur um das Vorkaufsrecht bei unbebauten Grundstücken und Grundstücken mit Wohnbaurechtsreserven.

Im Ergebnis könnte der Antrag dann als Änderungsantrag in rechtmäßiger Weise zur Abstimmung gestellt werden. Zur Vermeidung von Missverständnissen wäre allerdings eine Klarstellung des Inhalts des Änderungsantrags durch die CSU-Fraktion im Vorfeld der bzw. in der Vollversammlung wünschenswert.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

II. Abdruck von I. - per E-Mail.

an B-OB

an B-2.BM

an D-L, P

an D-II-V.

jeweils z.K.

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

**DIE GRÜNEN
ROSA LISTE**
STADTRATSFRAKTION MÜNCHEN

**Beschluss des Kommunalausschusses
vom 28.03.2019**

**Top 3: Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten Gebäuden bebauten
Grundstücken und vorhandenen Wohnbaurechtsreserven bei
Vorkaufsrechtsausübungen in Erhaltungssatzungsgebieten**

Änderungsantrag

- Punkt 1 Wie Antrag der Referentin
- Punkt 2 neu Beträgt die auf einem bebauten Grundstück vorhandene Wohnbaurechtsreserve bis zu 300 m2 GF, unterliegt diese nicht den Bindungen der Abwendungserklärung.
- Punkt 3 neu Beträgt das auf einem unbebauten Grundstück vorhandene Wohnbaurecht bis zu 300 m2 GF, wird von der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten und damit auch von der Einholung einer Abwendungserklärung abgesehen. Unbebauten Grundstücken stehen Grundstücke mit nicht erhaltenswerter (Bestands-)Wohnbebauung gleich.
- Punkt 4 neu Sind an einem bebauten Grundstück mehr als 300 m2 GF Wohnbaurechtsreserven oder an einem unbebauten Grundstück mehr als 300 m2 GF Wohnbaurecht vorhanden, so werden von den möglicherweise neu hinzukommenden bzw. neu entstehenden Wohneinheiten 100 % den Bindungen der Abwendungserklärung (**München Modell Miete**) unterworfen. Werden die Wohnbaurechtsreserven bzw. das Wohnbaurecht nur teilweise verwirklicht, so gelten die Bindungen für den jeweils neu hinzukommenden bzw. neugeschaffenen Wohnraum.
- Punkt 5 neu Bei Grundstücken mit Bestandsgebäuden, die ausschließlich mit Nichtwohnnutzungen belegt sind (z.B. Büro-/Gewerbegebäude) besteht trotz vorhandenen Wohnbaurechts grundsätzlich kein Interesse an der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten. Sofern sich der Gebäudebestand in einem nutzungsfähigen Zustand befindet (keine offensichtlich abbruchreifen oder nicht erhaltenswerten Objekte) wird daher in

der Regel ein Negativattest im Sinne des Vorkaufsrechts erteilt. Wenn dies nicht der Fall ist, wird die Käuferin bzw. der Käufer zur Abgabe einer Abwendungserklärung aufgefordert. Die Einforderung einer Abwendungserklärung kommt jedoch bei einem nutzungsfähigen (gewerblichen) Gebäudebestand oberhalb des Schwellenwerts von 300 m² GF vorhandenen Wohnbaurechts dann ausnahmsweise in Betracht, wenn

- konkrete Anhaltspunkte für einen bevorstehenden Abriss bzw. eine Beseitigung des Gebäudebestands bestehen, z.B. eine Abrissanzeige gem. Art. 57 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung („BayBO“) oder ein Antrag auf Bauvorbescheid zu einem Neubau, oder
- eine Änderung der bisher gewerblichen Nutzung mit einfachen baulichen Maßnahmen in Wohnnutzung möglich ist; oder
- der gesamte Gebäudebestand ausschließlich aus Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, Garagen oder vergleichbaren Bauten besteht.

Punkt 6 Wie Punkt 6 des Antrags der Referentin

Punkt 7 **neu** Soll bei einem Neubau von Wohnraum nach einem geplanten Abbruch der (Bestands-)Wohnbebauung durch den Neubau insgesamt mehr Wohnraumfläche als bisher geschaffen werden, unterliegt diese Maßnahme nicht dem Abbruchverbot. Diese Festlegung kann jedoch nur mit der Maßgabe gelten, dass bestehender Bestandswohnraum in jedem Fall zahlenmäßig nach betroffenen Wohneinheiten in dem Neubau kompensiert („Ersatzwohnraum“) wird und vollständig den Bindungen der Abwendungserklärung unterliegt. Auf den über den Ersatzwohnraum hinausgehenden weiter neu geschaffenen Wohnraum findet der in diesem Grundsatzbeschluss enthaltene neue Verfahrensvorschlag zur Bindung der Wohnbaurechtsreserven (Schwellenwert in Höhe von **300 m²; 100 %** Bindung) Anwendung.

Punkte 9-18 Wie Punkte 9-18 des Antrags der Referentin.

ergänzt: nach betroffene Wohnfläche

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Herbert Danner

Anna Hanusch

Angelika Pilz-Strasser

Mitglieder des Stadtrates

Telefon: 0 233-22339
Telefax: 0 233-27833

Kommunalreferat
Recht und Verwaltung

Anlage D

Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten Gebäuden bebauten Grundstücken und vorhandenen Wohnbaurechtsreserven bei Vorkaufsrechtsausübungen in Erhaltungssatzungsgebieten

Finanzierung (Personalbedarf)

Keine automatische Ausübung des Vorkaufsrechts mehr
Antrag Nr. 14-20 / A 04984 von Herrn StR Fritz Schmude vom 12.02.2019

Wird durch die fortgesetzte Ausübung des Vorkaufsrechts, auch im Rahmen dringlicher Anordnungen, der haushaltsrechtliche Handlungsspielraum des Stadtrats eingeschränkt?
Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 von Herrn StR Johann Altmann, Herrn StR Dr. Josef Assal, Frau StRin Eva Maria Caim, Herrn StR Richard Progl, Herrn StR Mario Schmidbauer, Herrn StR Andre Wächter vom 07.03.2019

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.03.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Auftrag aus der Vollversammlung am 27.06.2018
Inhalt	Umgang mit unbebauten Grundstücken und Wohnbaurechtsreserven in der Vorkaufsrechtspraxis; Stellenbedarf bei der Vorkaufsstelle und beim Bewertungsamt; Antrag Nr. 14-20 / A 04984 vom 12.02.2019; Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 vom 07.03.2019
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Dauerhaft ab 2020: 217.200,- € Befristet ab 2020: 87.180,- € Einmally in 2019: 152.190,- €
Entscheidungs- vorschlag	Teilweise Erstreckung der Vorkaufsrechtspraxis auch auf Wohnbaurechtsreserven.

Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Erhaltungssatzung; Vorkaufsrecht; Wohnbaurechtsreserve
Ortsangabe	./.

I. Vortrag der Referentin**2**

1.	Vorbemerkung	2
2.	Zu behandelnde Aufträge	3
3.	Umgang mit unbebauten Grundstücken und Wohnbaurechtsreserven	3
3.1	Rechtliche Zulässigkeit	4
3.1.1	Behandlung in Rechtsprechung und Kommentarliteratur	4
3.1.2	Befassung des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr	4
3.1.3	Abfrage Meinungsbild in der Fachkommission "Baurecht" des Deutschen Städtetags	4
3.1.4	Rechtliche Würdigung	5
3.2	Abwägung	6
3.3	Entscheidungsvorschlag	6
3.3.1	Keine Berücksichtigung von Wohnbaurechtsreserven mit bis zu 600 m² GF (Schwellenwert)	6
3.3.2	Oberhalb des Schwellenwerts: Teilweise Bindung der Wohnbaurechtsreserven	7
3.3.3	Umgang mit Grundstücken, die einen nutzungsfähigen Gebäudebestand mit ausschließlich Nichtwohnnutzungen aufweisen	8
3.3.4	Keine zusätzliche Bindung von Wohnbaurechtsreserven bei Regelung in städtebaulichem SoBoN-Vertrag	9
3.3.5	Einschätzung des konkret vorhandenen Wohnbaurechtspotenzials	9
4.	Ausnahme von dem grundsätzlichen Abrissverbot für Bestandswohnraum	10
5.	Schwelle der Vorkaufsrechtsausübung ab vier Wohneinheiten	11
6.	Anpassung von Abwendungs- und Verpflichtungserklärung und Reprivatisierungsbindungen	11
7.	Abänderung der Richtlinien zur Vorkaufsrechtsausübung	12
8.	Finanzielle Auswirkungen	12
9.	Zusätzlicher Personalbedarf im Kommunalreferat	12
9.1	Abteilung Recht und Verwaltung – Vorkaufsrechte (RV:G-Vorkaufsrechte)	12
9.1.1	Derzeitige Personalsituation	12
9.1.2	Entwicklung der Anforderungen und Aufgaben	14
9.1.3	Erforderliche Personalressourcen	14
9.2	Bewertungsamt	15
9.2.1	Derzeitige Personalsituation	15
9.2.2	Entwicklung der Anforderungen und Aufgaben	15
9.2.3	Erforderliche Personalressourcen	16
9.3	Finanzierung	16
9.4	Unabweisbarkeit und Nichtplanbarkeit des Personalbedarfs	18
9.5	Arbeitsplatzbedarfe	18
10.	Zusätzlicher Personalbedarf anderer Referate	19
11.	Antrag Nr. 14-20 / A 04984 vom 12.02.2019	19
12.	Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 vom 07.03.2019	20
13.	Entscheidungsvorschlag	21
14.	Beteiligung anderer Referate	22
15.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	22
16.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsrates	22
17.	Beschlussvollzugskontrolle	23

II. Antrag der Referentin**23****III. Beschluss****26**

Telefon: 0 233-22339
Telefax: 0 233-27833

Kommunalreferat
Recht und Verwaltung

Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten Gebäuden bebauten Grundstücken und vorhandenen Wohnbaurechtsreserven bei Vorkaufsausübungen in Erhaltungssatzungsgebieten

Finanzierung (Personalbedarf)

**Keine automatische Ausübung des Vorkaufsrechts mehr
Antrag Nr. 14-20 / A 04984 von Herrn StR Fritz Schmude
vom 12.02.2019**

**Wird durch die fortgesetzte Ausübung des Vorkaufsrechts, auch im Rahmen dringlicher Anordnungen, der haushaltsrechtliche Handlungsspielraum des Stadtrats eingeschränkt?
Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 von Herrn StR Johann Altmann, Herrn StR Dr. Josef Assal, Frau StRin Eva Maria Caim, Herrn StR Richard Progl, Herrn StR Mario Schmidbauer, Herrn StR Andre Wächter vom 07.03.2019**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193

5 Anlagen:

1. Schreiben des Kommunalreferats an das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 09.07.2018
2. Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 06.11.2018
3. Stellungnahme des POR vom 28.02.2019
4. Antrag Nr. 14-20 / A 04984 vom 12.02.2019
5. Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 vom 07.03.2019

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.03.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung

Seit 1987 wurden durch die Landeshauptstadt München zahlreiche Erhaltungssatzungen (sog. „Milleusatzungen“) erlassen, in deren Schutzbereich derzeit etwa 281.000 Münchnerinnen und Münchner in etwa 160.000 Wohnungen (Stand: Februar 2019) fallen. Ziel dieser Satzungen ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und die darauf basierende Infrastruktur in dem jeweiligen Gebiet zur Vermeidung städtebaulicher Nachteile möglichst zu erhalten.

Ein wichtiges Instrument zur Durchsetzung der Ziele der Erhaltungssatzung sind dabei die gesetzlichen Vorkaufsrechte. Wird ein solches Vorkaufsrecht bei einem Grundstücksverkauf ausgeübt, erwirbt die Landeshauptstadt München das betroffene Anwesen direkt zugunsten der jeweils gebietszuständigen städtischen Wohnungsgesellschaft (GWG bzw. GEWOFAG), welche sich jeweils im Vorfeld auf die Einhaltung der Erhaltungssatzungsziele verpflichtet (sog. „**Verpflichtungserklärung**“). Verpflichtet sich hingegen die Käuferin bzw. der Käufer gegenüber der Landeshauptstadt München zur Einhaltung dieser Ziele in der sog. „**Abwendungserklärung**“, ist eine Ausübung des Vorkaufsrechts nach den Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht mehr möglich (§ 27 a BauGB).

Durch den Grundsatzbeschluss zum Umgang mit Vorkaufsrechtsfällen vom 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734) wurden die Bindungen der Abwendungserklärung, die bis dato im Wesentlichen in dem Verbot von Luxusmodernisierungen und dem Verbot der Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestanden, durch die Aufnahme von zusätzlichen Bindungen (u.a. Mietpreis- und Belegungsbindung, grds. Verbot von Eigenbedarfskündigungen) erheblich erweitert.

Im Fokus der bisherigen Vorkaufsrechtspraxis stand die Bestandsbebauung. Bei bebauten Grundstücken haben sich die Bindungen der Abwendungserklärung folglich früher nur auf den zum Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung vorhandenen (Bestands-) Wohnraum erstreckt. Zum Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung noch nicht verwirklichte Wohnbau-rechtsreserven, die etwa durch Aufstockungen, Dachgeschossausbauten oder Anbauten ausgeschöpft werden könnten, sind hingegen derzeit nicht von den Bindungen der Ab-wendungserklärung erfasst. Dies hatte z.B. zur Folge, dass die im Verhältnis zum Altbe-stand zusätzlich geschaffenen Wohnungen nicht den Bindungen des Grundsatzbeschlus-ses vom 27.06.2018 (u.a. dessen Mietpreis- und Belegungsbindungen) unterlagen.

Infolge der bisherigen auf die Bestandsbebauung beschränkten Ausübung machte die Landeshauptstadt München konsequenterweise auch bei unbebauten Grundstücken kein Vorkaufsrecht auf der Grundlage von Erhaltungssatzungen geltend (keine Ausübung und damit keine Abwendungserklärung abzugeben). Dies galt auch für Grundstücke mit nicht erhaltenswerter Wohnbebauung bzw. nicht nutzungsfähigem/abbruchreifem sonstigen Gebäudebestand – die im Folgenden den unbebauten Grundstücken gleichgestellt wer-den – und mit Bestandsgebäuden anderweiltiger Nutzung (z.B. gewerblicher Nutzung).

2. Zu behandelnde Aufträge

Kommunal- und Sozialreferat haben in der Vollversammlung am 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734) vom Stadtrat den Auftrag erteilt bekommen, „ein Konzept zur möglichen Ausweitung der Vorkaufsrechtspraxis auf unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Baurechtsreserve sowie auf Ausbauten und Aufstockungen zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.“

Dieser Auftrag wird in **Ziffer 3** behandelt.

Des Weiteren wurde die Behandlung der Frage, ob eine Ausübung des Vorkaufsrechts künftig auch bei Gebäuden mit weniger als vier Wohneinheiten stattfinden soll, in der Vollversammlung am 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11565) verabschiedet und beschlossen, dass diese gemeinsam mit der Frage einer Ausweitung auf Baurechtsreserven behandelt werden soll.

Dieser Auftrag wird in **Ziffer 5** behandelt.

3. Umgang mit unbebauten Grundstücken und Wohnbaurechtsreserven

Die bisherige Vorkaufsrechtspraxis mit dem erwähnten Fokus auf der Bestandsbebauung hat sich für den damit beabsichtigten Schutz und Erhalt der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zunehmend als nicht mehr ausreichend erwiesen. Es liegen immer wieder Fälle zur Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts vor, in denen ohne bzw. neben einem vorhandenen Wohnungsbestand zum Teil nicht unerhebliche Wohnbaurechtsreserven vorhanden sind. Diese können u.a. in Form einer möglichen Neubebauung, einer Nachverdichtung oder einer zusätzlichen Wohnnutzung durch Aus-/Umbau des Gebäudebestands vorliegen.

Die spätere Verwirklichung der Wohnbaurechtsreserven kann eine Entwicklung in Gang setzen oder befördern, die die vorhandene Bewohnerstruktur und damit auch den Bestand der Erhaltungssatzungen insgesamt gefährdet. Damit wären nachteilige städtebauliche Folgen wie insbesondere unerwünschte Auswirkungen auf die im Gebiet vorhandene öffentliche und private Infrastruktur verbunden, deren Eintritt mit dem Instrument der Erhaltungssatzung nach dem Willen des Gesetzgebers gerade verhindert werden soll.

Es gibt zahlreiche Fälle, in denen ein nicht unerhebliches Wohnbaurechtspotenzial vorhanden ist, dessen bindungsfreie Verwirklichung eine negative Entwicklung für die vorhandene Bevölkerungsstruktur einleiten oder fördern kann. So war die Vorkaufsstelle des Kommunalreferats beispielsweise Ende 2018 mit einer Voranfrage zu einem Objekt befasst, bei dem ein Wohnbaurechtspotenzial in Höhe von ca. 100 Wohnungen vorliegt.

Es stellt sich daher die Frage, ob Vorkaufsrechte künftig generell auch bei unbebauten Grundstücken und bei bebauten Grundstücken mit Wohnbaurechtsreserven ausgeübt werden sollten, um den Zielen der Erhaltungssatzung besser gerecht zu werden. Die neue Vorgehensweise würde insofern einen Paradigmenwechsel in der Vorkaufsrechtspraxis bedeuten, in dem nicht mehr alleine auf die Bestandsbebauung, sondern daneben

auch auf das auf dem jeweiligen Grundstück vorhandene Wohnbaurecht bzw. die vorhandene Wohnbaurechtsreserve abgestellt würde.

Dabei empfiehlt sich jedoch eine angemessene, sowohl den berechtigten Interessen der Käuferin bzw. des Käufers als auch der Allgemeinheit Rechnung tragende Vorgehensweise, die hinreichende wirtschaftliche Anreize für die auch auf Seiten der Stadt erwünschte bauliche Nachverdichtung beinhaltet.

3.1 Rechtliche Zulässigkeit

3.1.1 Behandlung in Rechtsprechung und Kommentarliteratur

Nach Auffassung des Kommunalreferats ist eine Erstreckung der Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten auch auf unbebaute Grundstücke (Frage der Ausübung) und bebaute Grundstücke mit Wohnbaurechtsreserven (Frage der Einbeziehung der Wohnbaurechtsreserven in die Bindungen der Abwendungserklärung) rechtlich zulässig, da die verdrängungsgefährdeten Bevölkerungsschichten auf Wohnraum zu tragbaren Bedingungen angewiesen sind und fehlende Bindung bei einer baulichen Nachverdichtung die Gentrifizierung beschleunigen kann.

Zu der genannten Problematik gibt es bisher – soweit ersichtlich – jedoch noch keine Rechtsprechung. Die juristische Kommentarliteratur zu dieser Frage ist uneinheitlich.

Wie die Gerichte bei der hier vorgesehenen Ausdehnung der Vorkaufsrechtspraxis entscheiden würden, lässt sich nicht sicher vorhersehen. Es besteht daher ein gewisses Prozessrisiko.

3.1.2 Befassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

Mit E-Mail vom 09.07.2018 (**Anlage 1**) hat sich das Kommunalreferat im Anschluss an den in der Vollversammlung am 27.06.2018 erteilten Auftrag an das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr gewandt und um rechtliche Beratung gebeten. Dieses hat mit Schreiben vom 06.11.2018 (**Anlage 2**) geantwortet, eine Ausweitung der Vorkaufsrechtspraxis auf unbebaute Grundstücke erscheine „durchaus vertretbar“.

3.1.3 Abfrage Meinungsbild in der Fachkommission "Baurecht" des Deutschen Städtetags

Eine Abfrage durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) in der Sitzung der Fachkommission "Baurecht" des Deutschen Städtetags am 08. und 09.11.2018 ergab ein uneinheitliches Meinungsbild hinsichtlich der Frage der Zulässigkeit der Ausweitung der Vorkaufsrechtspraxis (teils pro, teils contra). Keine andere Stadt hat bislang eine solche Vorkaufsrechtspraxis.

3.1.4 Rechtliche Würdigung

Die ablehnenden Literaturstimmen, die den Anwendungsbereich der Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten bei unbebauten Grundstücken von vornherein für nicht eröffnet sehen, übersehen, dass die maßgebliche Regelung des § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB dem Wortlaut nach nicht zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken differenziert. Die Beschränkung auf unbebaute Grundstücke bei anderen gesetzlichen Vorkaufsrechten zeigt zudem, dass der Gesetzgeber die Relevanz der Bebauung eines Grundstücks für die Vorkaufsrechte gesehen und auf diese Einschränkung bei den Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten bewusst verzichtet hat. Auf der Grundlage einer Auslegung des Wortlauts der Norm und der Gesetzessystematik spricht viel für den Willen des Gesetzgebers, sowohl unbebaute als auch bebaute Grundstücke mit der Regelung des § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB vom Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten zu erfassen.

Für diejenigen Stimmen, die eine Ausweitung der Vorkaufsrechtspraxis auf unbebaute Grundstücke – und damit konsequenterweise auch auf Wohnbaurechtsreserven bei bebauten Grundstücken – wegen fehlender Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl ablehnen, könnte zunächst sprechen, dass die „vorhandene“ Wohnbevölkerung im Quartier von der Bebauung eines bislang unbebauten Grundstücks bzw. von der Realisierung relevanter Wohnbaurechtsreserven bei einem bebauten Grundstück nicht unmittelbar betroffen ist (es gibt ja in diesen Fällen auf den betroffenen Grundstücken im Bereich von Wohnbaurechtsreserven noch keine „vorhandene“ bzw. Wohnbevölkerung).

Das Wohl der Allgemeinheit kann jedoch eine Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten immer dann „rechtfertigen“, wenn mit dem Erwerb des Kaufgrundstücks durch die Gemeinde *„die mit der Erhaltungssatzung verfolgten Ziele verwirklicht oder gefördert oder deren Erreichen gesichert werden soll“* (vgl. Kronisch, in Brügmann, Baugesetzbuch, 108. Lfg. Oktober 2018, § 24 Rdn. 174). Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt es, punktuell bei einem Grundstück eine Verbesserung für das zu schützende Milieu herbeizuführen, um damit nachteiligen Änderungen für diesen Personenkreis an anderer Stelle im Erhaltungssatzungsgebiet entgegenzuwirken. Sinn und Zweck des Instruments der Erhaltungssatzung ist der Erhalt der vorhandenen gebietsspezifischen Bevölkerungsstruktur im gesamten Quartier und nicht auf dem einzelnen Grundstück.

Der Erhalt der Bevölkerungsstruktur soll nach dem Willen des Gesetzgebers dazu dienen, nachteilige städtebauliche Folgen, die naturgemäß mit einer veränderten Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur im Viertel verbunden wären, zu vermeiden. Nachteilige städtebauliche Folgen können auch unerwünschte Auswirkungen auf die im Viertel vorhandene öffentliche und private Infrastruktur darstellen.

Im Ergebnis sprechen daher die überwiegenden Argumente dafür, dass die Ausdehnung der Vorkaufsrechtspraxis auf unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke mit relevanten Wohnbaurechtsreserven nach den einschlägigen Regelungen des Baugesetzbuchs rechtlich zulässig und durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist. Sie beinhaltet jedoch aufgrund der fehlenden grundsätzlichen gerichtlichen Klärung und der von

einem Teil der Literatur vertretenen abweichenden Ansicht ein gewisses rechtliches Risiko.

3.2 Abwägung

Die Ausdehnung wird die Akzeptanz der durch den Grundsatzbeschluss vom 27.06.2018 eingeführten neuen Vorkaufsrechtspraxis bei den Käuferinnen und Käufern nicht erhöhen und gegebenenfalls eine zusätzliche Hürde für die Abgabe der Abwendungserklärung darstellen.

Für die Ausdehnung spricht das Wohl der Allgemeinheit, nämlich die Sicherung der angestammten Bevölkerungsstruktur. Diese Sicherung ist ohne Einbeziehung der Wohnbaurechtsreserven in die Bindungen der Abwendungserklärung nicht im erforderlichen Umfang gewährleistet.

3.3 Entscheidungsvorschlag

Sofern sich der Stadtrat dem Grunde nach für eine Ausweitung der Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten auf unbebaute Grundstücke mit (noch nicht verwirklichtem) Wohnbaurecht und bebaute Grundstücke mit (noch nicht verwirklichten) Wohnbaurechtspotenzialen aussprechen sollte, empfiehlt es sich sicherzustellen, dass nach wie vor ein ausreichender wirtschaftlicher Anreiz für den ebenfalls im öffentlichen Interesse stehenden privaten Wohnungsbau erhalten bleibt.

Daher muss eine Regelung gefunden werden, die einen angemessenen Ausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse des Milieuschutzes auf der einen Seite und dem Interesse an Wohnungsbau auf der anderen Seite bietet. Als ein Lösungsweg bietet sich die Zulassung eines bindungsfreien Anteils der Neubebauung in Anlehnung an die im Münchner Modell der Sozialgerechten Bodennutzung („SoBoN“) festgelegten Grenzen einer angemessenen Belastung des Grundstückseigentümers bzw. der Grundstückseigentümerin an.

3.3.1 Keine Berücksichtigung von Wohnbaurechtsreserven mit bis zu 600 m² GF (Schwellenwert)

Befindet sich die auf einem bereits **bebauten Grundstück** tatsächlich vorhandene und zum Zeitpunkt der Abgabe der Abwendungserklärung noch nicht baulich verwirklichte Wohnbaurechtsreserve innerhalb einer Größenordnung von bis zu 600 m² Geschossfläche (GF), unterliegt sie **nicht** den Bindungen der Abwendungserklärung. Der Schwellenwert entspricht einer Größenordnung von ca. 6,5 Wohnungen mit 91 m² Wohnfläche. Der angesetzte Flächenwert von 91 m² stellt den Durchschnittswert von der kleinsten bis zur größten Wohnung (1-4- oder 5-Zimmer-Wohnungen) in typischen SoBoN-Gebieten dar (durchschnittlich 2,4 Personen).

Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grundstücks hat in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob sie bzw. er bei einer Verwirklichung von Wohnbaurechtsreserven die vorgenannte Schwelle überschreitet oder nicht. Insbesondere im unbeplanten Innenbereich

(§ 34 BauGB-Gebiete) ist die Wohnbaurechtsreserve nicht statisch. Sie kann sich durch eine Änderung der Umgebungsbebauung verändern.

Mit der obigen Mindestschwelle für die Erfassung der Wohnbaurechtsreserven werden verhältnismäßig kleinere Fälle der Verwirklichung von Wohnbaurechtspotenzialen wie z.B. ein Dachgeschossausbau **nicht** den Bindungen der Abwendungserklärung unterworfen.

Bei **unbebauten Grundstücken** – denen Grundstücke mit nicht erhaltenswerter (Bestands-)Wohnbebauung gleichstehen – wird bei einem Wohnbaurecht bis zur Höhe des vorgenannten Schwellenwerts von der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten und damit auch von der Einholung einer Abwendungserklärung **abgesehen, d.h. es wird ein Negativtest im Sinne des Vorkaufsrechts erteilt**. In diesem Fall ist allein das zum Zeitpunkt der Prüfung des Vorkaufsrechtsfalls tatsächlich vorhandene Wohnbaurecht maßgeblich.

3.3.2 Oberhalb des Schwellenwerts: Teilweise Bindung der Wohnbaurechtsreserven

Wird bei einem bebauten oder unbebauten Grundstück der Schwellenwert von 600 m² GF der Wohnbaurechtsreserven erkennbar überschritten, werden von den möglicherweise bei bebauten Grundstücken neu hinzukommenden und bei unbebauten Grundstücken neu geschaffenen Wohneinheiten insgesamt 30% den Bindungen der Abwendungserklärung unterworfen. Bei Bruchteilen sind Wohneinheiten, die vollständig innerhalb einer Grenze von 30,4% liegen, noch von der Bindung umfasst. Werden die Wohnbaurechtsreserven nur teilweise verwirklicht, so gelten die Bindungen für den jeweils neu hinzukommenden oder neu geschaffenen Wohnraum. Auch hier hat die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grundstücks in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob sie bzw. er bei einer Verwirklichung von Wohnbaurechtsreserven die vorgenannte Schwelle überschreitet oder nicht. Sie bzw. er ist verantwortlich für die Einhaltung der Bindungen. In der Abwendungserklärung verpflichtet sie bzw. er sich, die Baugenehmigung bzw. Pläne, die in einem Genehmigungsverfahren eingereicht worden sind, dem Sozialreferat, Abteilung Wohnraumerhalt, vorzulegen.

Durch die Beschränkung auf 30% des neu hinzukommenden oder neu geschaffenen Wohnraums wird dem wirtschaftlichen Interesse der Käuferin bzw. des Käufers Rechnung getragen, da andernfalls zu befürchten ist, dass der auch in einem Erhaltungssatzungsgebiet grundsätzlich erwünschte Bau neuer Wohnungen verhindert wird. Zugleich wird sichergestellt, dass der künftig neu hinzukommende Wohnraum zumindest teilweise dem verdrängungsgefährdeten Milieu zur Verfügung steht und einer Verdrängung daher über den Erhalt des Bestandes hinaus entgegengewirkt wird.

Der Stadtrat hat bereits in einzelnen Vorkaufsrechtsfällen sowohl dem Schwellenwert von 600 m² GF als auch der oben dargestellten 30%-igen Bindung zugestimmt.

3.3.3 Umgang mit Grundstücken, die einen nutzungsfähigen Gebäudebestand mit ausschließlich Nichtwohnnutzungen aufweisen

Bei Grundstücken mit Bestandsgebäuden, die ausschließlich mit **Nichtwohnnutzungen** belegt sind (z.B. Büro-/Gewerbegebäude), gilt Folgendes:

Bei einem vorhandenen Wohnbaurecht in Höhe von bis zu 600 m² GF wird entsprechend der Vorgehensweise bei unbebauten Grundstücken (vgl. Ziffer 3.3.1) generell von der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten abgesehen, d.h. es wird ein Negativattest im Sinne des Vorkaufsrechts erteilt.

Auch oberhalb des Schwellenwerts von 600 m² GF besteht grundsätzlich kein Interesse an der Vorkaufsausübung. Eine Realisierung von geeignetem Wohnraum würde in diesen Fällen zudem einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern. Sofern sich der Gebäudebestand in einem nutzungsfähigen Zustand befindet (keine offensichtlich abbruchreifen oder nicht erhaltenswerten Objekte), wird in der Regel ein Negativattest im Sinne des Vorkaufsrechts erteilt. Wenn dies **nicht** der Fall ist, wird die Käuferin bzw. der Käufer zur Abgabe einer Abwendungserklärung aufgefordert.

Die Einforderung einer Abwendungserklärung kommt jedoch bei einem **nutzungsfähigen** (gewerblichen) Gebäudebestand oberhalb des Schwellenwerts dann **ausnahmsweise** in Betracht, wenn

- konkrete Anhaltspunkte für einen bevorstehenden Abriss bzw. eine Beseitigung des Gebäudebestands bestehen, z.B. eine Abrissanzeige gem. Art. 57 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung („BayBO“) oder ein Antrag auf Bauvorbescheid zu einem Wohnungsneubau, oder
- eine Änderung der bisher gewerblichen Nutzung mit einfachen baulichen Maßnahmen in Wohnnutzung möglich ist, oder
- der gesamte Gebäudebestand ausschließlich aus Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ (vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 lit. a) BayBO), Garagen oder vergleichbaren Bauten besteht.

Sofern einer der obigen Ausnahmefälle einschlägig ist, wird die Käuferin bzw. der Käufer zur Abgabe einer Abwendungserklärung aufgefordert. Diese zwingt sie bzw. ihn – ebenso wie bei abbruchreifen oder nicht erhaltenswerten Objekten – selbstverständlich nicht, die vorhandenen Gebäude zu beseitigen, eine bestehende gewerbliche Nutzung aufzugeben oder eine Wohnnutzung umzusetzen. Sie stellt nur sicher, dass für den Fall der Errichtung einer Wohnnutzung diese den Bindungen im oben dargestellten Umfang unterliegt. Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer verpflichtet sich in der Abwendungserklärung Nutzungsänderungen von Gewerbe in Wohnen und von Wohnen in Gewerbe dem Sozialreferat, Abteilung Wohnraumerhalt, insbesondere in Form von Baugenehmigungen, mitzutellen.

Eine Unterstützung der Vorkaufsrechtsstelle durch das PLAN wird bei der Prüfung, ob einer der oben genannten Ausnahmefälle vorliegt, erforderlich sein.

3.3.4 Keine zusätzliche Bindung von Wohnbaurechtsreserven bei Regelung in städtebaulichem SoBoN-Vertrag

Ist die Bebauung eines verkauften Anwesens bereits durch einen die Aufstellung eines Bebauungsplanes begleitenden städtebaulichen Vertrag geregelt, der die Bindungen der SoBoN für den geförderten Wohnungsbau beinhaltet, soll unabhängig von der Größe der Baurechtsreserven **keine** zusätzliche Bindung über die Abwendungserklärung erfolgen, da dem Milieuschutz in diesen Fällen bereits über die Bindungen der SoBoN hinreichend Rechnung getragen wird, wonach 30 % des neuen Wohnbaurechts im geförderten Wohnungsbau und 10 % im preisgedämpften Mietwohnungsbau zu errichten sind.

Gleiches gilt auch für Wohnbaurecht, das über eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB neu geschaffen wird. Hier kommt der sog. 40%-Beschluss für Befreiungen – zuletzt in „Wohnen in München VI“ aufgegriffen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) – zur Anwendung, der dem Milieuschutz über die dort festgelegte 40%-Bindung für den geförderten Wohnungsbau bereits Rechnung trägt. Eine zusätzliche Bindung dieses neu geschaffenen Wohnbaurechts über die Abwendungserklärung ist daher **nicht** erforderlich.

3.3.5 Einschätzung des konkret vorhandenen Wohnbaurechtspotenzials

Die Kenntnis des konkret vorhandenen Wohnbaurechtspotenzials ist vor allem bei

- unbebauten Grundstücken – denen Grundstücke mit nicht erhaltenswerter (Bestands-)Wohnbebauung gleichstehen –,
- Grundstücken mit Nichtwohnnutzungen, bei denen die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß obiger Nr. 3.3.3 möglich ist, und
- Grundstücken, bei denen die bisherige Ausübungsschwelle von vier Wohneinheiten bei der Bestandswohnbauung nicht erreicht wird (siehe nachfolgende Nr. 5),

erforderlich.

In den vorgenannten Fällen muss entschieden werden, ob die Schwelle für eine Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten in Höhe von 600 m² GF überschritten ist oder nicht. Diese Einschätzung kann durch das PLAN erfolgen. Bei baurechtlichen Beurteilungen, insbesondere im unbeplanten Innenbereich, kann es jedoch im Einzelfall schwierig und unsicher sein, das genaue Maß des Wohnbaurechtspotenzials zu ermitteln. Kann daher die Überschreitung des Schwellenwerts nicht **eindeutig** festgestellt werden, unterbleibt die Ausübung des Vorkaufsrechts, falls nicht ohnehin wegen des Bestands eine Ausübung erfolgt. Eine punktgenaue Feststellung der Überschreitung des Schwellenwerts kann nicht geleistet werden.

In der Mehrzahl der Fälle mit vorhandener (Bestands-)Wohnbebauung, bei denen die derzeitige Regelausübungsschwelle bei Bestandswohnbauung von vier Wohneinheiten erreicht wird, ist hingegen keine Feststellung des/der konkreten Wohnbaurechtspotenzials/-reserve zum Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsprüfung erforderlich. Hier genügt die

vertragsstrafenbewehrte Regelung in der Abwendungserklärung, dass bei Überschreiten der vorgenannten Schwelle 30% der möglicherweise neu hinzukommenden Wohneinheiten den Bindungen der Abwendungserklärung unterworfen werden. Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grundstücks hat in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob sie bzw. er bei einer Verwirklichung von Wohnbaurechtsreserven die vorgenannte Schwelle überschreitet oder nicht. Sie bzw. er ist verantwortlich für die Einhaltung der Bindungen.

4. Ausnahme von dem grundsätzlichen Abrissverbot für Bestandswohnraum

Der Stadtrat hat in dem Grundsatzbeschluss vom 27.06.2018 betreffend die Neufassung der Abwendungserklärung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V.11734) der Aufnahme eines Abbruchverbots des Bestandswohnraums mit Einschränkungen in Ausnahmefällen zugestimmt. Als Begründung für das neu eingeführte Abbruchverbot wurde damals vorgetragen, dass durch dieses der Erhalt des jeweils bestehenden Wohnraums sichergestellt und dieser nicht nach einem Abbruch durch einen Neubau ersetzt werde, in dem der Wohnraum dann zu einem gegebenenfalls höheren Mietzins als vorher vermietet wird. Durch einen Neubau werde die ohnehin schon bestehende Verdrängungsgefahr erhöht. Es bestehe in diesen Fällen eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die im jeweiligen abzubrechenden Gebäude angestammte Bewohnerschaft nicht immer ohne Weiteres im Stand sei, auch die künftig höhere Miete im Ersatzneubau finanziell zu tragen.

Das Abbruchverbot soll auf der Grundlage des vorgenannten Beschlusses jedoch dann nicht gelten, wenn kein geeigneter Wohnraum im Objekt vorliegt, wenn das Objekt nicht mehr erhaltenswürdig oder ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist. Darüber hinaus besteht im Rahmen des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes die Möglichkeit, in begründeten Einzelfällen eine Ausnahme vom Abbruchverbot auch im Falle einer schon vorliegenden Abwendungserklärung zu ermöglichen.

Es hat sich jedoch in dem noch relativ kurzen Anwendungszeitraum der neuen Abwendungserklärung gezeigt, dass aus städtebaulichen Gründen jedenfalls eine weitere Ausnahme von dem Abbruchverbot auch dann angezeigt ist, wenn bei einer Überkompensation durch den neu erstellten Wohnraum eine städtebaulich gesehen verbesserte Situation geschaffen wird, d.h. wenn im Neubau über die bisherigen (Bestands-)Wohnungen hinaus weiterer Wohnraum geschaffen wird.

Das Sozialreferat (SoZ) schlägt daher folgende Quotenlösung für die Beurteilung eines Abbruchvorhabens vor: Soll bei einem Neubau von Wohnraum nach einem geplanten Abbruch der (Bestands-)Wohnbebauung eine Mehrung **um mehr als 50 % der Fläche des bisherigen Bestandswohnraums** geschaffen werden, unterliegt diese Maßnahme **nicht** dem Abbruchverbot. Eine verbindliche Beurteilung des jeweiligen Einzelfalls kann erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Aus Sicht des Kommunalreferats (KR) und des PLAN sollte ein Abbruch hingegen bereits dann zulässig sein, wenn durch den Neubau **insgesamt mehr Wohnraumfläche als bisher** geschaffen wird. Die hier vorgeschlagene niedrigere Schwelle für eine Ausnahme vom Abbruchverbot ermöglicht in einem weiteren Umfang die städtebaulich erwünschte Schaffung neuen Wohnraums.

Sofern daher künftig die von Seiten des KR und des PLAN vorgeschlagenen Voraussetzungen für einen Abbruch vorliegen, sind in dem Neubau zahlenmäßig die bisherigen Wohneinheiten des Bestands vor Abbruch nachzuweisen („Ersatzwohnraum“) und unterliegen vollständig den Bindungen der Abwendungserklärung. Der über den Ersatzwohnraum hinausgehende Wohnraum unterliegt erst bei einer Überschreitung des Schwellenwerts von 600 m² GF im Umfang von 30% den Bindungen der Abwendungserklärung (s.o.).

5. Schwelle der Vorkaufsrechtsausübung ab vier Wohneinheiten

Im Beschluss für die Vollversammlung am 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11565) wurde die Frage, ob das Vorkaufsrecht wie nach der bisherigen Praxis in der Regel erst ab vier Wohneinheiten oder alternativ schon ab zwei Wohneinheiten ausgeübt werden soll, vertagt. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass diese Frage gemeinsam mit der Frage einer Ausweitung auf Baurechtsreserven behandelt werden soll.

Die 2002 zunächst abgeschaffte „Vier-Wohnungs-Schwelle“ wurde 2009 mit der Begründung wieder eingeführt, dass bei sehr kleinen Gebäuden mit weniger als vier Wohnungen die Wirkung zugunsten der schützenswerten Bevölkerungsstruktur als eher gering anzusehen sei. Auch Gründe der Verwaltungsökonomie und eine geringere finanzielle Belastung spielten dabei eine Rolle. Diese Gründe sind auch heute noch gültig.

Das KR hat vor dem Hintergrund der bisherigen Erfahrungen mit der durch den Grundsatzbeschluss vom 27.06.2018 herbeigeführten Änderung der Vorkaufsrechtspraxis die städtischen Wohnungsbaugesellschaften um Stellungnahme gebeten, wie sie zu der Frage der Beibehaltung der Vier-Wohnungs-Schwelle stehen. Diese sind der Ansicht, dass der Aufwand im Rahmen der Finanzierung und bei der Prüfung des Objekts sowie der Aufwand bei der Erstellung der internen Dokumentationen und Kalkulationen nur wenig mit der Größe des Objekts zusammenhänge, somit bei Objekten mit weniger als vier Wohneinheiten überproportional groß wäre. Auch die Betreuung von Kleinobjekten sei u.a. wegen der Anfahrt weit überproportional aufwändig. Eine Aufnahme von Kleinobjekten in die Vorkaufsrechtspraxis werde daher nicht befürwortet.

Die „Vier-Wohnungs-Schwelle“ soll daher beibehalten werden. Diese Sicht wird auch vom SoZ und vom PLAN geteilt.

Bei Objekten mit weniger als vier Wohneinheiten wird der Stadtrat daher nur noch im Ausnahmefall befasst. Eine Befassung des Stadtrats erfolgt in diesen Fällen zusätzlich auch dann, wenn auf dem Grundstück deutlich erkennbar mehr als 600 m² GF vorhandenes Wohnbaurecht (über den Bestand hinaus) besteht.

6. Anpassung von Abwendungs- und Verpflichtungserklärung und Reprivatisierungsbindungen

Zur Umsetzung einer Entscheidung für eine Ausweitung der Vorkaufsrechtspraxis auf unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke mit Wohnbaurechtsreserven müssen die Abwendungs- und Verpflichtungserklärung sowie die Reprivatisierungsbindungen entsprechend angepasst werden.

7. Abänderung der Richtlinien zur Vorkaufsrechtsausübung

Die mit Beschluss der Vollversammlung vom 01.10.2014 beschlossenen Richtlinien zur Vorkaufsrechtspraxis sind entsprechend den Grundsatzbeschlüssen vom 27.06.2018 und diesem Grundsatzbeschluss anzupassen.

8. Finanzielle Auswirkungen

Die Änderungen der Vorkaufsrechtspraxis durch den Grundsatzbeschluss vom 27.06.2018 führten zu einer erheblichen Mehrbelastung des städtischen Haushalts. Durch die Einbeziehung der Wohnbaurechtsreserven wird in manchen Fällen für die KäuferInnen und Käufer die Abgabe einer Abwendungserklärung wirtschaftlich erschwert.

Die Stadtspitze hat daher die Stadtkämmerei und daneben auch das PLAN sowie das KR beauftragt, ein Finanzierungskonzept zu erarbeiten. So soll beispielsweise überprüft werden,

- den Fremdkapitalanteil bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu erhöhen.
- die Mittel für Instandhaltung/Instandsetzung, von unabweislichen Sofortmaßnahmen abgesehen, erst nach gesonderter Prüfung und Beschlussfassung bereit zu stellen. Entsprechendes gilt für etwaige Kompensationszahlungen als Ausgleich für die sozialen Bindungen in der Abwendungserklärung.
- die Ausübung der Vorkaufsrechte bzw. Reprivatisierung der Vorkaufsrechtsanwesen zugunsten Privater.

9. Zusätzlicher Personalbedarf im Kommunalreferat

Aufgrund der umfassenden Änderungen bezüglich der Abwendungsmöglichkeiten von Vorkaufsrechten im Juli 2018 und der damit verbundenen erhöhten Anforderungen in der Sachbearbeitung im Kommunalreferat ist es dringend notwendig, zusätzliches Personal bei der Vorkaufsrechtsstelle und im Bewertungsamt zuzuschalten.

9.1 Abteilung Recht und Verwaltung – Vorkaufsrechte (RV-G-Vorkaufsrechte)

9.1.1 Derzeitige Personalsituation

Die Vorkaufsrechtsstelle der Abteilung Recht und Verwaltung des Kommunalreferates besteht laut Stellenplan derzeit aus drei Stellen (2,375 VZÄ), die mit der Leitung der Vorkaufsrechtsstelle, der Sachbearbeitung/Organisation sowie der juristischen Betreuung von Vorkaufsrechten befasst sind.

Die Arbeit der Vorkaufsrechtsstelle umfasst u.a.

- die Anforderung und Auswertung von Kaufvertragsurkunden,
- die Verhandlungen mit den Kaufvertragspartnern,

- die Beauftragung von Gutachten,
- die konkrete fachliche und juristische Prüfung des Vorkaufsrechts mit Auswertung der Gutachten,
- Abstimmungen innerhalb des Kommunalreferats, mit dem jeweils zuständigen Fachreferat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften,
- die Vorbereitung der Beschlussvorlagen für den Stadtrat,
- die Herbeiführung und Umsetzung der Stadtratsentscheidungen in Form von (Ausübungs-)Beschwerden oder Negativattesten,
- die Beantwortung von Bürger- und Stadtrats-/Bezirksausschussanfragen,
- die Mitzeichnung zu Beschlüssen anderer Referate (insbesondere zu Beschlüssen über Erhaltungssatzungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung) und
- die juristische Betreuung bei Klageverfahren.

In vielen Fällen ist aufgrund der komplizierten Sachverhalte und Strukturen der Verkaufsfälle und intensiver Gespräche mit den Parteien eine ausführliche juristische Prüfung und Beratung erforderlich. Zudem erfolgt eine Koordination und Steuerung der Vorkaufsrechtsfälle im Rahmen von regelmäßigen und außerordentlichen Teambesprechungen. Eine Priorisierung von Fällen ist kaum möglich, da für alle die vergleichsweise kurze gesetzliche **Ausübungsfrist von zwei Monaten** gilt.

Die Verhandlungen mit den KäuferInnen und Käufern haben vorrangig das Ziel, mit diesen eine geeignete „Abwendungserklärung“ gemäß § 27 BauGB abzuschließen. In dieser Erklärung verpflichten sich die KäuferInnen und Käufer, die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Maßnahme (wie z.B. eine Erhaltungssatzung) einzuhalten. Wenn diese Erklärung nicht rechtzeitig innerhalb der gesetzlichen 2-monatigen Ausübungsfrist abgegeben wird, hat der Stadtrat über eine Ausübung des Vorkaufsrechts zu entscheiden.

Der weit überwiegende Teil der der Vorkaufsrechtsstelle zur Prüfung der Ausübung eines Vorkaufsrechts vorgelegten Kaufverträge betreffen das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten. Bis Mitte 2018 enthielt die in diesen Fällen verwendete Abwendungserklärung im Wesentlichen nur das Verbot der Luxusmodernisierung und das Verbot einer Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Es bestand eine hohe Bereitschaft der KäuferInnen und Käufer zur Abgabe der Abwendungserklärung. Der Aufwand für die Abstimmung und Verhandlung der Abwendungserklärungen war vergleichsweise gering.

Die vom Stadtrat am 27.06.2018 beschlossene Neufassung der Abwendungserklärung enthält im Vergleich zur vorherigen Version wesentlich weitergehende Bindungen, wie z.B. Mietpreis- und Belegungsbindungen und das grundsätzliche Verbot von Eigenbedarfskündigungen. Diese neuen Bindungen reduzierten **erheblich** die Bereitschaft der ErwerberInnen und Erwerber von betroffenen Immobilien, eine Abwendungserklärung zu unterzeichnen. Der Zeitaufwand für die interne und referatsexterne Abstimmung und Verhandlung der Abwendungserklärungen mit den KäuferInnen und Käufern ist seit der Neufassung der Abwendungserklärung erheblich angestiegen. Bei der juristischen Bearbeitung ist zudem auch ein höherer Aufwand für die Bearbeitung von Grundsatzfragen zur neuen Vorkaufsrechtspraxis entstanden.

Im Jahr 2018 wurden 30 Erklärungen nach der „alten Vorkaufsrechtspraxis“, aber nur vier Abwendungserklärungen nach der „neuen Vorkaufsrechtspraxis“ bei insgesamt 43 Fällen

unterzeichnet. Seit der Verschärfung der Abwendungserklärung wurde das Vorkaufsrecht bis Ende 2018 in acht Fällen ausgeübt. Zum Vergleich dazu wurde es in der ersten Hälfte des Jahres 2018 nur einmal ausgeübt, im Jahr 2017 kein einziges Mal. Die Vorbereitung und Erstellung der Beschlussvorlagen für den Stadtrat stellt eine arbeits- und zeitintensive sowie herausfordernde Aufgabe dar. Aufgrund der individuellen Ausgestaltung des jeweiligen Vorkaufsrechtsfalls müssen die Sachverhalte der einzelnen Beschlussentwürfe für jeden Fall ausführlich beschrieben, geprüft und dargestellt werden. Auch die erfolgreiche Ausübung des Vorkaufsrechts mit der Erstellung von einzelfallbezogenen Bescheiden und der Vollzug der Ausübungsfälle ist mit erheblichem Zeitaufwand verbunden.

Für die Vorkaufsrechtsstelle bedeutet die neue Praxis sowohl in der fachlichen, als auch in der juristischen Bearbeitung eine erhebliche Aufgabenmehrung.

9.1.2 Entwicklung der Anforderungen und Aufgaben

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass der Stadtrat künftig in der Mehrzahl der Verkaufsfälle in Erhaltungssatzungsgebieten, bei denen kein gesetzlicher Ausschlussstatbestand im Sinne von § 26 BauGB vorliegt (z.B. Verkauf unter Angehörigen), mit der Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts befasst werden wird. Gesetzliche Ausschlussstatbestände liegen durchschnittlich in etwa zehn Prozent der Fälle vor. Dadurch wird der durch die Neufassung der Abwendungserklärung in Erhaltungssatzungsgebieten deutlich angestiegene Arbeitsaufwand für die Vorbereitung der Beschlussvorlagen für den Stadtrat und für die Ausübung und den Vollzug der Vorkaufsrechte fortbestehen. Rechnet man die Anzahl der Stadtratsbefassungen in der zweiten Jahreshälfte 2018 auf das Jahr 2019 hoch, wird 2019 mit mindestens 20 Stadtratsbefassungen zu rechnen sein (in 2018: 1. Jahreshälfte: eine Stadtratsbefassung, 2. Jahreshälfte: 10 Stadtratsbefassungen).

Auch die Verhandlung der Abwendungserklärungen wird weiterhin – wie oben unter Ziffer 9.1.1. bereits dargestellt – neben einer ausführlichen juristischen Prüfung einen hohen internen und externen Abstimmungsbedarf erfordern. Gegebenenfalls wird auch ein zusätzlicher Aufwand für mögliche Klageverfahren zur neuen Vorkaufsrechtspraxis anfallen.

Gleiches gilt auch für Bürger- sowie für Stadtrats- und Bezirksausschussanfragen. Das Kommunalreferat will hier auch weiterhin aktiv und dienstleistungsorientiert gegenüber allen Betroffenen und anfragenden Stellen auftreten.

Wie sich – im Falle einer positiven Beschlussfassung – die Einbeziehung der Wohnbaurechtsreserven auf das zu leistende Arbeitspensum auswirken wird, kann derzeit noch nicht beurteilt werden. Ggf. muss auch an dieser Stelle personell nachjustiert werden.

9.1.3 Erforderliche Personalressourcen

Der sowohl in fachlicher als auch in juristischer Hinsicht erhöhte Arbeitsanfall, der auch vor dem Hintergrund der gesetzlichen Vorgabe einer Vorkaufsrechtsentscheidung innerhalb von zwei Monaten zu sehen ist, kann nur durch eine entsprechende Stellen- und Personalausstattung bewältigt werden.

Die Abteilung Recht und Verwaltung benötigt daher eine Zuschaltung für die Sachbearbeitung bei den **Vorkaufsrechten von einer Stelle (1,0 VZÄ) in der Besoldungsgruppe A11** sowie für die **juristische Betreuung eine zusätzliche Stelle (1,0 VZÄ) in der Besoldungsgruppe A14**.

9.2 Bewertungsamt

9.2.1 Derzeitige Personalsituation

Die Abteilung Städtische Immobilienbewertung (SIB) im Bewertungsamt (BewA) erstellt Wertgutachten für alle Bereiche des Münchner Immobilienmarktes. Dies umfasst neben den klassischen Gutachten für Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken auch Erbbaurechte, Dienstbarkeiten, Mieten und Pachten sowie Entschädigungen und Sondernutzungsentgelte. Die Gutachten dienen sowohl klassischen Immobilien-geschäften, Entelgnungsfällen, Beleihungsfragen und SoBoN-Berechnungen, aber auch bei Vorkaufsrechtsprüfungen und Reprivatisierungen als wichtige Grundlage für das weitere Vorgehen. Daneben erstellt das Bewertungsamt immer häufiger umfangreiche Berechnungen zu Fragen der Wirtschaftlichkeit im Rahmen der Begleitung von Projekten wie etwa dem Neubau, dem Ankauf oder der Anmietung von Verwaltungsgebäuden.

Diese umfangreichen Aufgaben nimmt die Abteilung SIB mit derzeit rd. 16 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wahr. Dies entspricht rd. 14,54 VZÄ. Bereinigt um Führungsaufgaben stehen für die reine Sachbearbeitung 14 Dienstkräfte mit rd. 12,54 VZÄ zur Verfügung.

Das Bewertungsamt fertigte im Jahr 2018 mit der vorstehend dargestellten Personalausstattung ca. 365 Gutachten und Stellungnahmen mit Geschäftswerten in Höhe von rund 3.071.000.000 €. Mit diesen Leistungskennzahlen hat das Bewertungsamt jedoch seine Leistungsgrenzen erreicht bzw. bereits überschritten. Aktuell werden Gutachten für Vorkaufsrechte daher nur als Übersicht (anstelle eines voll ausformulierten Gutachtens) erstellt, weil eine angemessene Ausfertigung angesichts der Personalsituation nicht zu leisten ist.

9.2.2 Entwicklung der Anforderungen und Aufgaben

Aktuell hat das Bewertungsamt rund 480 offene Aufträge. Teilweise haben zahlreiche Aufträge bereits jetzt Wartezeiten von mehreren Jahren, da laufend dringende Sonderaufträge anfallen, die aus politischen und/oder wirtschaftlichen Gründen vorrangig zu bearbeiten sind.

Durch die Neufassung der Abwendungserklärung in Erhaltungssatzungsgebieten durch den Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 27.06.2018 werden voraussichtlich weiterhin weniger Abwendungserklärungen eingehen und entsprechend mehr Vorkaufsrechtsausübungen vorzunehmen sein.

Im Jahr 2017 wurde das Bewertungsamt mit 39 Vorkaufsrechten befasst, von denen 36 auf der Grundlage von Erhaltungssatzungen bestanden. Hierzu wurden 17 Gutachten gefertigt. 12 Aufträge wurden storniert, da die Abwendungserklärungen zwischenzeitlich ein-

gingen. Im Jahr 2016 wurden 34 Aufträge an das Bewertungsamt gestellt, von denen 19 Aufträge während der Bearbeitung storniert wurden. Weitere 19 Fälle wurden in 2016 noch nicht einmal als Auftrag an das Bewertungsamt gestellt, da die Abwendungserklärung sofort einging. Seit Mitte 2018, also mit Inkrafttreten der neuen Regelungen, wurden 14 Aufträge gestellt. Von diesen Aufträgen wurde kein einziger storniert, da entweder keine Abwendungserklärung erfolgte oder diese so spät kam, dass die Gutachten bereits angefertigt waren.

Dies bedeutet, dass das Bewertungsamt künftig mindestens mit einer Verdoppelung der Aufträge im Bereich der Vorkaufsrechte zu rechnen hat. Dabei ist anzumerken, dass in den oben genannten Fällen diejenigen nicht erfasst wurden, bei denen eine Beauftragung des Bewertungsamtes erst gar nicht stattgefunden hatte, weil die Abwendungserklärung die Landeshauptstadt München nahezu zeitgleich mit dem Kaufvertrag erreichte.

Wie sich – im Falle einer positiven Beschlussfassung – die Einbeziehung der Wohnbau-rechtsreserven auf die Anzahl der anzufertigenden Gutachten auswirken wird, kann derzeit noch nicht beurteilt werden.

9.2.3 Erforderliche Personalressourcen

Die Bearbeitung der zusätzlichen Gutachten in notwendiger Qualität kann nur mit einer entsprechenden Stellen- und Personalausstattung bewältigt werden.

Das Bewertungsamt beantragt daher, **zwei Stellen (2,0 VZÄ) im Technischen Dienst für die Sachbearbeitung (E12)**. Eine Stelle und somit 1,0 VZÄ ist gemäß Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats (POR; Anlage 3) zunächst auf 18 Monate ab Stellenbesetzung zu befristen, da insoweit noch der tatsächliche Bedarf in diesem Zeitraum mittels einer analytischen Bemessung unter Einbindung des POR zu evaluieren ist.

Die Zuschaltung von zwei Stellen für erfahrene Sachverständige für die Bewertung von Immobilien ist vor allem auch darin begründet, dass im Falle von Vorkaufsrechten die Gutachten immer in einem besonders engen zeitlichen Rahmen (2-monatige Ausführungsfrist) gefertigt werden müssen und dies ungeachtet der Frage, welche sonstigen Aufträge im gleichen Zeitraum anhängig sind.

9.3 Finanzierung

Zur Deckung des unter Ziffer 9.1 und 9.2 dargestellten Personalbedarfs stehen im Budget des Kommunalreferats keine Mittel zur Verfügung; es ist deshalb die nachstehend dargestellte Finanzierung aus dem allgemeinen Finanzmittelbestand notwendig.

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft ab 2020	einmalig in 2019	befristet ab 2020
Summe zahlungswirksame Kosten	217.200,- €	152.190,- €	87.180,- €
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)* Recht und Verwaltung (RV-V) (Produkt 54130)			
1,0 VZÄ (A 14)	73.240,- €	36.620,- €	
1,0 VZÄ (A11)	55.180,- €	27.590,- €	
Bewertungsamt (BewA-SIB) (Produkt 54142)			
2,0 VZÄ (E12)	86.380,- €	86.380,- €	86.380,- €
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)** - Ausschreibungskosten - Fortbildungskosten - lfd. Arbeitsplatzkosten	2.400,- €	1.600,- €	800,- €
Transferauszahlungen (Zeile 12)	0,-	0,-	0,-
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	0,-	0,-	0,-
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	0,-	0,-	0,-
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	3,0	4,0	1,0

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden. Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit:

	dauerhaft	einmalig in 2019	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S 5 des Finanzrechnungsschemas)		8.000,- €	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)			
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)			
Ersteinrichtung Arbeitsplatz (UA 0350/6121)		8.000,- €	

	dauerhaft	einmalig in 2019	befristet
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

Die für 2019 einmalig und ab 2020 dauerhaft bzw. befristet erforderlichen Auszahlungsmittel werden vom Kommunalreferat im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanung 2019/Haushaltsplanung 2020 bei der Stadtkämmerei angemeldet.

Bei den beantragten VZÄ sind die Ersteinrichtungskosten der Arbeitsplätze zusätzlich zu finanzieren.

9.4 Unabweisbarkeit und Nichtplanbarkeit des Personalbedarfs

Die genannten Personalbedarfe des Kommunalreferats (vgl. 9.1 und 9.2) sind insgesamt unabweisbar (Art. 66 GO) und im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung zulässig, da es sich um die Fortsetzung notwendiger Aufgaben handelt (Art. 69 GO). Nur durch eine sofortige Zuschaltung der beantragten Stellen kann sichergestellt werden, dass eine umfassende und gründliche Bearbeitung der Vorkaufsrechtsfälle in der Vorkaufsrechtsstelle weiterhin innerhalb der gesetzlichen Frist von zwei Monaten erfolgt. Es muss sichergestellt werden, dass alle Gutachten des Bewertungsamtes rechtzeitig für die jeweiligen Vorkaufsrechtsausübungen erstellt werden können, da sonst letztendlich das Vorkaufsrecht nur wegen Versäumnen der Frist – bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen und bei gegebener Notwendigkeit – nicht mehr ausgeübt werden könnte. Erklärter politischer Wille ist es, die Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzungen in der Landeshauptstadt München effektiv umzusetzen. Die Geltendmachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ist hierzu ein Mittel.

Die Nichtplanbarkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass die Auswirkungen der geänderten Abwendungserklärung auf die Arbeitsweise im Kommunalreferat nicht absehbar waren (vgl. hierzu auch Ziffer 7 des Grundsatzbeschlusses vom 27.06.2018 – Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734); insbesondere erfolgte die Beschlussfassung des vorgenannten Grundsatzbeschlusses erst nach Ablauf der Meldefrist zum Eckdatenbeschluss 2019.

Eine weitergehende Planbarkeit insbesondere in Hinblick auf die Auswirkungen der zukünftigen Berücksichtigung von Wohnbaurechtsreserven auf den Personalbedarf besteht zum heutigen Zeitpunkt nicht.

9.5 Arbeitsplatzbedarfe

Die unter Ziffer 9.3 beantragten Arbeitsplatzbedarfe müssen in den Verwaltungsgebäuden des Kommunalreferats untergebracht werden. Die Unterbringung des beantragten

Personals kann in den bereits zugewiesenen Flächen erfolgen. Es sind daher keine zusätzlichen Flächen für die Unterbringung der Arbeitsplätze notwendig.

10. Zusätzlicher Personalbedarf anderer Referate

Aufgrund des deutlich erhöhten Arbeitsaufwands durch den Anstieg der Vorkaufsrechtsfälle sieht auch das PLAN zusätzlichen Personalbedarf und wird diesen zum Eckdatenabschluss Haushalt 2020 entsprechend anmelden.

Auch das SoZ sieht aufgrund der Aufgabenmehrung durch den Anstieg der Vorkaufsrechtsfälle und den sowohl qualitativen als auch quantitativen Mehraufwand beim Vollzug der Abwendungserklärungen (Überwachung der eingegangenen Verpflichtungen und ggf. Ahndung von Verstößen) die dringende Notwendigkeit, zusätzlichen Personalbedarf anzumelden.

11. Antrag Nr. 14-20 / A 04984 vom 12.02.2019

Der Stadtrat Schmude hat am 12.02.2019 den Antrag Nr. 14-20 / A 04984 (Anlage 4) gestellt. Hierin wird gefordert, dass

1. *das Vorkaufsrecht, das die Landeshauptstadt München für jeden Hauskauf in Erhaltungssatzungs-Gebieten hat, im Zweifelsfall nicht mehr ausgeübt wird,*
2. *eine Ausübung des Vorkaufsrechts nur dann stattfindet, wenn der Erwerb der Immobilie für die Stadt günstig ist.*
3. *Günstig hierbei bedeutet, dass weder die Stadtkämmerei noch die jeweils einsetzende städtische Gesellschaft Einwände gegen den Kauf erheben.*

Das Kommunalreferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die derzeit 23 Erhaltungssatzungen mit rund 160.000 Wohnungen, in denen etwa 281.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben (Stand: Februar 2019), dienen dem städtebaulichen Ziel des Erhalts der vorhandenen Bevölkerungs- und der darauf zugeschnittenen Infrastruktur. Sie sind ein anerkanntes und bewährtes Mittel zum Erhalt der bekannten „Münchner Mischung“. Neben dem gesetzlichen Vollzug der Erhaltungssatzungen stellt auch das Instrument des gesetzlichen Vorkaufsrechts ein wichtiges Instrument zur Durchsetzung der Satzungsziele dar.

Die Käuferinnen und Käufer haben die Möglichkeit, sich in der sog. Abwendungserklärung auf die Einhaltung der Ziele und der Zwecke der Erhaltungssatzung zu verpflichten. Nur, wenn sie nicht bereit sind eine Abwendungserklärung abzugeben, wird dem Stadtrat die Ausübung des Vorkaufsrechts vorgeschlagen. Die beantragte Begrenzung der Vorkaufsausübung auf Fälle, in denen der Erwerb der Immobilie für die Stadt günstig ist, würde Zweifel daran aufkommen lassen, ob die Stadt die Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzungen weiter durchsetzen will. Zudem könnte die im jeweiligen Einzelfall vorhandene angestammte Bevölkerungsstruktur im Quartier entgegen der mit diesen Satzungen verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen kurz- oder mittelfristig verdrängt wer-

den. Dadurch müsste für die von der Verdrängung Betroffenen wieder preiswerter Wohnraum an anderer Stelle im Stadtgebiet geschaffen werden.

Die Ausgaben im Falle einer Vorkaufsrechtsausübung sind keine konsumptiven Ausgaben, da in Form der zu erwerbenden Grundstücke ein Gegenwert besteht. Im Übrigen erfolgt keine automatische Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Verwaltung. In jedem Einzelfall wird der Stadtrat mit der Ausübung befasst.

12. Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 vom 07.03.2019

Die Anfrage-Nr. 14-20 / F 01432 von Herrn StR Johann Altmann, Herrn StR Dr. Josef Assal, Frau StRln Eva Maria Caim, Herrn StR Richard Progl, Herrn StR Marlo Schmidbauer, Herrn StR Andre Wächter (Anlage 5) kann wie folgt beantwortet werden:

Frage 1:

„Für welche Summen wurden seit der Verschärfung der Abwendungserklärung Immobilien angekauft und wie viele Käufe in welcher Gesamthöhe sind noch in der Schwebe?“

Antwort:

Seit der Verschärfung der Abwendungserklärung wurden im Zeitraum 01.07.2018 bis 31.01.2019 Immobilien im Gesamtwert von rd. 212.550.000 € angekauft.

Das Ankaufovolumen bei schwebenden Fällen, d.h. bei vorgesehenen bzw. noch nicht vollständig abgeschlossenen Ankäufen, beläuft sich auf rd. 27.100.000 € (Stand: 08.03.2019). Der vorstehende Wert kann sich u.a. aufgrund des möglichen Eingangs von Abwendungserklärungen noch verändern.

Frage 2:

„Wie hat sich das Verhältnis unterzeichnete Abwendungserklärung / Ankauf durch die LHM seit dem verschoben?“

Antwort:

Die Frage lässt sich für das Jahr 2018 wie folgt beantworten:

	1. Halbjahr 2018	2. Halbjahr 2018
Anzahl der Ankäufe	2	6
Anzahl der Abwendungserklärungen	27	7

Frage 3:

Wenn man das Volumen der Ankäufe für 2019/20 hochrechnet, welcher Wert wäre anzusetzen?

Antwort:

Aufgrund des relativ kurzen Zeitraums besteht derzeit noch keine ausreichende Datenbasis für eine valide Hochrechnung. Zudem gab es im 2. Halbjahr 2018 einen in Bezug auf den Kostenrahmen stark abweichenden Einzelfall.

Frage 4:

Ist dieser Betrag bereits zum Haushalt angemeldet?

Antwort:

Nein, siehe Antwort zu Frage 3.

13. Entscheidungsvorschlag

Sind an einem von einem Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten betroffenen bebauten und unbebauten Grundstück **mehr als 600 m² GF Wohnbaurechtsreserven** (bebautes Grundstück) bzw. Wohnbaurecht (unbebautes Grundstück) vorhanden, so werden 30% der möglicherweise bei bebauten Grundstücken neu hinzukommenden und bei unbebauten Grundstücken neu geschaffenen Wohninhalten den Bindungen der Abwendungserklärung unterworfen. Werden die vorhandenen Wohnbaurechtsreserven bzw. das vorhandene Wohnbaurecht nur teilweise verwirklicht, so gelten die Bindungen für den jeweils neu hinzukommenden oder neu geschaffenen Wohnraum.

Liegt die vorhandene Wohnbaurechtsreserve **bei bebauten Grundstücken unter der vorgenannten Grenze**, bleibt sie von den Bindungen der Abwendungserklärung frei. Liegt das vorhandene Wohnbaurecht **bei unbebauten Grundstücken unter dieser Grenze**, wird von der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten und damit auch von der Einholung einer Abwendungserklärung abgesehen; es wird ein Negativattest im Sinne des Vorkaufsrechts erteilt. Unbebauten Grundstücken stehen Grundstücke mit nicht erhaltenswerter (Bestands-)Wohnbebauung gleich.

Bei Grundstücken mit Bestandsgebäuden, die ausschließlich mit **Nichtwohnnutzungen** belegt sind (z.B. Büro-/Gewerbegebäude) besteht trotz vorhandenen Wohnbaurechts grundsätzlich kein Interesse an der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten. Sofern sich der Gebäudebestand in einem nutzungsfähigen Zustand befindet (keine offensichtlich abbruchreifen oder nicht erhaltenswerten Objekte) wird daher in der Regel ein Negativattest im Sinne des Vorkaufsrechts erteilt. Wenn dies nicht der Fall ist, wird die Käuferin bzw. der Käufer zur Abgabe einer Abwendungserklärung aufgefordert.

Die Einforderung einer Abwendungserklärung kommt jedoch bei einem nutzungsfähigen (gewerblichen) Gebäudebestand oberhalb des Schwellenwerts von 600 m² GF vorhanden Wohnbaurechts dann ausnahmsweise in Betracht, wenn

- konkrete Anhaltspunkte für einen bevorstehenden Abriss bzw. eine Beseitigung des Gebäudebestands bestehen, z.B. eine Abrissanzeige gem. Art. 57 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung („BayBO“) oder ein Antrag auf Bauvorbescheid zu einem Neubau, oder

- eine Änderung der bisher gewerblichen Nutzung mit einfachen baulichen Maßnahmen in Wohnnutzung möglich ist, oder

der gesamte Gebäudebestand, ausschließlich aus Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, Garagen oder vergleichbaren Bauten besteht.

Ist die Bebauung eines verkauften Anwesens bereits durch einen städtebaulichen Vertrag, der die Bindungen der SoBoN für den geförderten Wohnungsbau beinhaltet, geregelt, erfolgt unabhängig von der Größe der Wohnbaurechtsreserve **keine** zusätzliche Bindung in einer Abwendungserklärung. Gleiches gilt für Wohnbaurecht, das über eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB neu geschaffen wird und bei dem der sog. 40%-Beschluss für Befreiungen zur Anwendung kommt.

Soll bei einem Neubau von Wohnraum nach einem geplanten Abbruch der (Bestands-) Wohnbebauung durch den Neubau insgesamt **mehr Wohnraumfläche als bisher** geschaffen werden, unterliegt diese Maßnahme **nicht** dem Abbruchverbot. Diese Festlegung kann dabei jedoch nur mit der Maßgabe gelten, dass bestehender Bestandswohnraum in jedem Fall zahlenmäßig nach betroffenen Wohneinheiten in dem Neubau kompensiert wird („Ersatzwohnraum“) und vollständig den Bindungen der Abwendungserklärung unterliegt. Auf den über den Ersatzwohnraum hinausgehenden neu geschaffenen Wohnraum findet der in diesem Grundsatzbeschluss enthaltene neue Verfahrensvorschlag zur Bindung der Wohnbaurechtsreserven (Schwellenwert in Höhe von 600 m²; 30 % Bindung) Anwendung.

Die „Vier-Wohnungs-Schwelle“ für die Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten wird beibehalten. In diesen Fällen wird der Stadtrat im Ausnahmefall befasst.

14. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage wurde mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem PLAN, dem SozRef und dem POR abgestimmt. Der Stadtkämmerer wurde diese Vorlage zugeleitet. Zum Zeitpunkt der Drucklegung lag noch keine Mitzelzeichnung vor.

15. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

16. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

17. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, da der Stadtrat mit den einzelnen Fällen von Vorkaufsrechtsausübungen ohnehin befasst wird.

II. Antrag der Referentin

1. Das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten wird künftig auch bei unbebauten Grundstücken und Grundstücken mit Wohnbaurechtsreserven geprüft.
2. Beträgt die auf einem bebauten Grundstück vorhandene Wohnbaurechtsreserve bis zu 600 m² GF, unterliegt diese nicht den Bindungen der Abwendungserklärung.
3. Beträgt das auf einem unbebauten Grundstück vorhandene Wohnbaurecht bis zu 600 m² GF, wird von der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten und damit auch von der Einholung einer Abwendungserklärung abgesehen. Unbebauten Grundstücken stehen Grundstücke mit nicht erhaltenswerter (Bestands-)Wohnbebauung gleich.
4. Sind an einem bebauten Grundstück mehr als 600 m² GF Wohnbaurechtsreserven oder an einem unbebauten Grundstück mehr als 600 m² GF Wohnbaurecht vorhanden, so werden von den möglicherweise neu hinzukommenden bzw. neu entstehenden Wohneinheiten 30 % den Bindungen der Abwendungserklärung unterworfen. Werden die Wohnbaurechtsreserven bzw. das Wohnbaurecht nur teilweise verwirklicht, so gelten die Bindungen für den jeweils neu hinzukommenden bzw. neu geschaffenen Wohnraum.
5. Bei Grundstücken mit Bestandsgebäuden, die ausschließlich mit **Nichtwohnnutzungen** belegt sind (z.B. Büro-/Gewerbegebäude) besteht trotz vorhandenen Wohnbaurechts grundsätzlich kein Interesse an der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten. Sofern sich der Gebäudebestand in einem nutzungsfähigen Zustand befindet (keine offensichtlich abbruchreifen oder nicht erhaltenswerten Objekte) wird daher in der Regel ein Negativtest im Sinne des Vorkaufsrechts erteilt. Wenn dies nicht der Fall ist, wird die Käuferin bzw. der Käufer zur Abgabe einer Abwendungserklärung aufgefordert.

Die Einforderung einer Abwendungserklärung kommt jedoch bei einem **nutzungsfähigen** (gewerblichen) Gebäudebestand oberhalb des Schwellenwerts von 600 m² GF vorhandenen Wohnbaurechts dann ausnahmsweise in Betracht, wenn

- konkrete Anhaltspunkte für einen bevorstehenden Abriss bzw. eine Beseitigung des Gebäudebestands bestehen, z.B. eine Abrissanzeige gem. Art. 57 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung („BayBO“) oder ein Antrag auf Bauvorbescheid zu einem Neubau, oder
- eine Änderung der bisher gewerblichen Nutzung mit einfachen baulichen Maßnahmen in Wohnnutzung möglich ist, oder

- der gesamte Gebäudebestand ausschließlich aus Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, Garagen oder vergleichbaren Bauten besteht.
- 6. Ist die Bebauung eines verkauften Anwesens bereits durch einen städtebaulichen Vertrag, der die Bindungen der SoBoN für den geförderten Wohnungsbau beinhaltet, geregelt, erfolgt unabhängig von der Größe der Wohnbaurechtsreserven keine zusätzliche Bindung in einer Abwendungserklärung. Entsprechendes gilt für Wohnbaurecht, das über eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB neu geschaffen wird und bei dem der sog. 40%-Beschluss für Befreiungen zur Anwendung kommt.
- 7. Soll bei einem Neubau von Wohnraum nach einem geplanten Abbruch der (Bestands-)Wohnbebauung durch den Neubau insgesamt mehr Wohnraumfläche als bisher geschaffen werden, unterliegt diese Maßnahme nicht dem Abbruchverbot. Diese Festlegung kann jedoch nur mit der Maßgabe gelten, dass bestehender Bestandswohnraum in jedem Fall zahlenmäßig nach betroffenen Wohneinheiten in dem Neubau kompensiert („Ersatzwohnraum“) wird und vollständig den Bindungen der Abwendungserklärung unterliegt. Auf den über den Ersatzwohnraum hinausgehenden weiter neu geschaffenen Wohnraum findet der in diesem Grundsatzbeschluss enthaltene neue Verfahrensvorschlag zur Bindung der Wohnbaurechtsreserven (Schwellenwert in Höhe von 600 m²; 30 % Bindung) Anwendung.
- 8. Die „Vier-Wohnungs-Schwelle“ für die Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungs-satzungsgebieten wird beibehalten. Bei Objekten mit weniger als vier Wohneinheiten wird der Stadtrat im Ausnahmefall befasst.
- 9. Die Abwendungserklärung, die Verpflichtungserklärung und die Reprivatisierungsbindungen werden entsprechend angepasst.
- 10. Die mit Beschluss der Vollversammlung vom 01.10.2014 beschlossenen Richtlinien zur Vorkaufsrechtspraxis werden entsprechend den Grundsatzbeschlüssen vom 27.06.2018 und diesem Grundsatzbeschluss abgeändert.
- 11. Der Stadtrat nimmt die Notwendigkeit, ggf. auch künftig für die Bearbeitung der Vorkaufsrechtsfälle im Kommunalreferat zusätzliches Personal zur Verfügung zu stellen, zur Kenntnis.
- 12. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und vorläufigen Haushaltsführung im Vortrag unter Ziffer 9 (Finanzielle Abwicklung) wird zugestimmt.
- 13. Das Kommunalreferat wird beauftragt, gemäß Ziffer 9 des Vortrags der Referentin die Einrichtung von vier Stellen (4,0 VZÄ) zu beantragen sowie deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Die Evaluierung des zu befristenden Stellenbedarfs i.H.v. 1,0 VZÄ erfolgt mittels einer analytischen Bemessung und unter Einbindung des Personal- und Organisationsreferats. Das Kommunalreferat wird beauftragt, nach erfolgter Stellenbemessung die ggf. erforderlichen Stellenentfristungen oder Kapazitätsreduzierungen beim Personal- und Organisationsreferat zu

verlassen. Eine erneute Stadtratsbefassung ist nicht erforderlich. Sofern sich darüber hinausgehende Kapazitäten erschließen, wird der Stadtrat erneut befasst.

14. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die in 2019 erforderlichen einmaligen Haushaltsmittel i.H.v. 150.590,- €, die ab 2020 dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 214.800,- € sowie die ab 2020 befristet erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 86.380,- € im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanung 2019/Haushaltsplanung 2020 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamtinnen / Beamten zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von bis zu 40 % des Jahresmittelbetrages.
15. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die mit der Schaffung der Stellen verbundenen einmaligen (investiven) Sachauszahlungsmittel für die Ersteinrichtung der Arbeitsplätze i.H.v. 8.000,- € und die für laufende Büroarbeitsplatzkosten erforderlichen Auszahlungsmittel (1.600 € in 2019, 3.200 € ab 2020) im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanaufstellung 2019/Haushaltsplanung 2020 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Außerdem wird das Kommunalreferat beauftragt, die Ersteinrichtungskosten im Rahmen der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes entsprechend bei der Stadtkämmerei anzumelden.
16. Die in der Vollversammlung am 27.06.2018 erteilten Aufträge des Stadtrats sind damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
17. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04984 von Herrn StR Fritz Schmude vom 12.02.2019 wird nicht stattgegeben, er ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
18. Die Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 von Herrn StR Johann Altmann, Herrn StR Dr. Josef Assal, Frau StRin Eva Maria Calm, Herrn StR Richard Progl, Herrn StR Mario Schmidbauer, Herrn StR Andre Wächter vom 07.03.2019 ist geschäftsordnungsgemäß erledigt.
19. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

gez. Pretzl

Manuel Pretzl
2. Bürgermeister

Die Referentin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat – Recht und Verwaltung - G

Kommunalreferat

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

- II. An

Personal- und Organisationsreferat
Referat für Arbeit und Wirtschaft
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Sozialreferat
Kommunalreferat – GL2
Kommunalreferat – BewA
z.K.

Am _____

Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken in Erhaltungssatzungsgebieten

Mo 09.07.2018 08:10

Einbeziehung von unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten Gebäuden bebauten Grundstücken in die Vorkaufsrechtsausübung der Gemeinde in Erhaltungssatzungsgebieten gem. § 24 Abs. 1 S.1 Nr. 4 BauGB)

Sehr geehrter Herr

wie am 26.06.2018 telefonisch besprochen würden wir sehr gerne mit Ihnen die Frage abstimmen, ob und inwieweit unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Baurechtsreserven für die Ausübung von Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten in Betracht kommen.

Die Landeshauptstadt München praktiziert seit 1987 die Ausübung von Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten gemäß § 24 BauGB. Die Münchner Erhaltungssatzungen dienen jeweils dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung i.S.d. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 mit Abs. 4 BauGB (sog. Milieuschutz-Satzungen).

Nach der aktuellen Verwaltungspraxis der Landeshauptstadt München findet beim Verkauf von unbebauten Grundstücken kein weitergehendes Vorkaufsrechtsprüfungsverfahren statt. Gleiches gilt für Grundstücke mit marodem und daher abzureißendem Gebäudebestand. Weder Baurechtsreserven noch das mögliche Neubaurecht nach Abriss bestehender Gebäude werden in der derzeitigen Praxis berücksichtigt.

Seitens des Kommunalreferats, Abteilung Recht und Verwaltung – Vorkaufsrechtsstelle, gibt es allerdings seit längerem die Überlegung, die Vorkaufsrechtspraxis dahingehend anzupassen, dass auch das noch nicht ausgenutzte bzw. künftige Bauvorhaben bei unbebauten, erweiterbaren oder abzureißenden Objekten beachtet wird. Eine Einbeziehung von solchen Grundstücken ist aus unserer Sicht jedoch gerechtfertigt, da die Erhaltungssatzung in München nicht einen Gebäudebestand schützt, sondern auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gerichtet ist. Gerade unbebaute Grundstücke oder Grundstücke mit einer Bebauung, die zum Abbruch und Neubau anstehen, können einen wichtigen Beitrag für die Schaffung von Wohnmöglichkeiten für die verdrängungsgefährdeten Personengruppen schaffen und so der zunehmenden Gentrifizierung entgegenwirken.

Die Kommentarliteratur ist in dieser Frage noch zurückhaltend. Insbesondere Roos in Brügemann BauGB § 24 Rz.: 55 bezweifelt, dass bei unbebauten Grundstücken der Milieuschutz gefährdet werden könnte. Diese Auslegung erscheint jedoch zu eng. Denn das Vorkaufsrecht ist nicht daran gebunden, dass bei Nichtausübung eine Verschlechterung drohen würde, sondern daran, dass das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertigt. Dass das Wohl der Allgemeinheit nicht nur bei drohenden Verschlechterungen gegeben sein kann, sondern auch begründet ist, wenn mit einem Grundstück Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation verfolgt werden, zeigt das Vorkaufsrecht des § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Im Umkehrschluss zu § 26 Nr. 4 BauGB folgt auch, dass typischerweise mit einem Vorkaufsrecht eine Verbesserung der bestehenden Situation für die Zielerreichung der jeweiligen Satzung im „Normalfall“ angestrebt werden soll und kann.

Selbst wenn man aber der engen Auslegung der Kommentarliteratur folgen möchte, ist das Wohl der Allgemeinheit bei einer bindungsfreien Neubebauung gefährdet. Primäres städtebauliches Ziel der Vorkaufsrechtspraxis der Landeshauptstadt München in Erhaltungssatzungsgebieten ist, die gewachsene gebietsspezifische Infrastruktur zu bewahren, die sich aus den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung in ihrer Eigenart und Zusammensetzung gebildet hat. Städtebaulichen Spannungen und Nachteilen, die aus der Umstrukturierung des gewachsenen „Milieus“ resultieren, soll entgegengewirkt werden. Durch die Schaffung neuer Wohnungen in nicht unerheblicher Anzahl, die über dem Erhaltungssatzungsstandard liegen, wird die Verschlebung bzw. Verdrängung des angestammten Milieus zumindest in Gang gesetzt, indem die vorhandenen Strukturen und Einrichtungen nicht mehr auf das neu zusammengesetzte Milieu passen. Die gewachsenen Bindungen und schließlich das gesamte soziale Geflecht in dem betreffenden Stadtviertel könnte weitgehend aufgelöst werden. Diese – ohne regulierende Maßnahmen der öffentlichen Hand zu erwartenden – aufwertungsbedingten Umstrukturierungsprozesse würden neben den individuellen Folgen für die betroffene Wohnerschaft insbesondere (auch) zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen. So würde sich z. B. der Bedarf an Infrastruktureinrichtungen verändern; funktionslos gewordene müssten an anderer Stelle neu geschaffen werden. Im Satzungsgebiet entstünde Bedarf nach neuen Einrichtungen.

Im Ergebnis sprechen Sinn und Zweck des Vorkaufsrechts – die Erhaltung der sozialen Bevölkerungsstruktur in ihrer jeweiligen gebietsspezifischen Zusammensetzung – klar dafür, dass auch solche Grundstücke erfasst werden, die unbebaut sind, oder die nach Abriss der Bestandsgebäude neu bebaut werden sollen.

Geht man davon aus, dass ein unbebautes Grundstück nach seinem Verkauf bebaut werden kann, so könnte eine Vorkaufsrechtsausübung durch die Stadt insgesamt in zweierlei Hinsicht ganz erheblich zur Erhaltung der Bevölkerungsstruktur im Satzungsgebiet beitragen. Zum einen könnte hierdurch nämlich eine künftige erhaltungssatzungswidrige Bebauung durch Private verhindert werden. Zum anderen könnte aber auch die Stadt selbst oder im Falle einer Weiterveräußerung ein Käufer der entsprechenden Bindungen akzeptiert auf einem solchen Grundstück Wohnraum für die verdrängungsgefährdete Bevölkerung schaffen und so der Prozess der fortlaufenden Gentrifizierung im Satzungsgebiet entgegengewirkt werden.

Wie schon besprochen würden wir uns freuen, wenn wir dieses Thema in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen abstimmen könnten. Einen entsprechenden Prüfauftrag hat der Münchner Stadtrat vor kurzem der Verwaltung erteilt. Daher wären wir für eine zeitnahe Rückmeldung sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Kommunalreferat - Abteilung Recht und Verwaltung

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Postfach 22 12 53 • 80502 München

Per E-Mail
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat
Abteilung Recht und Verwaltung

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 09.07.2018	Unser Zeichen	Bearbeiter	München 08.11.2018
	Telefon / - Fax	Zimmer	E-Mail

**Einbeziehung von unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten bebauten
Grundstücken in die Vorkaufrechtsausübung der Gemeinde in Erhaltungssatzungen gem. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB**

Sehr geehrter

In oben bezegneter Angelegenheit kommen wir zurück auf Ihre E-Mail vom 09.07.2018 sowie die zwischenzeitlich geführten Telefonate.

Die betreffende Rechtsfrage ist bislang - soweit ersichtlich - in der Rechtsprechung ungeklärt, die Kommentarliteratur stellt sich uneinheitlich dar. Aus unserer Sicht erscheint die von Ihnen skizzierte Auslegung, wonach das Vorkaufsrecht im Geltungsbereich dieser Satzungen auch bei unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten bebauten Grundstücken Anwendung finden soll, durchaus vertretbar. Die in der Literatur vertretenen restriktiveren Auffassungen (z.B. die von Ihnen bereits zitierte Fundstelle bei Brügemann, sowie Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt BauGB § 24 Rn. 11 unter Verweis auf Stock, ZfBR 1987, 10, 12, wonach „das Vorkaufsrecht bei Erhaltungssatzungen „zumeist nicht in Frage kommen“ werde) fußen letztlich auf der Annahme, dass die Ziele und Zwecke der Mietschutzsat-

Telefon: 089 2192-02
Telefax: 089 2192-13350

poststelle@slmb.bayern.de
www.slmb.bayern.de

Franz-Josef-Strauß-Ring 4 • 80539 München
U4, U5 (Lehel), Bus 100 (Königsstraße)

zung nur auf bebauten Grundstücken verwirklicht werden können. Dies lässt sich aber unseres Erachtens durchaus hinterfragen. Gerade in Hochpreislagen adressieren Neubauvorhaben - schon aus Renditegründen - vielfach das gehobene bzw. Luxussegment und können dementsprechend der Gentrifizierung des Quartiers durchaus Vorschub leisten. Der „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ können solche Vorhaben, wenn man nicht nur das betreffende Grundstück, sondern das Quartier insgesamt betrachtet, also durchaus abträglich sein. Andererseits ist es sicherlich richtig, dass die „vorhandene“ Wohnbevölkerung im Quartier von der Bebauung eines bislang unbebauten Grundstücks nicht unmittelbar betroffen ist, die Effekte sich also nur mittelbar darstellen.

Wohl die Rechtsprechung im Falle einer gerichtlichen Klärung tendieren wird, lässt sich freilich aus unserer Sicht nicht vorhersagen, da es eine völlig offene Frage ist und beide Sichtweisen durchaus vertretbar sind. So haben wir beispielsweise anlässlich Ihrer Anfrage eine formlose Sondierung auf Arbeitsebene der Fachkommission Städtebau vorgenommen und auch dabei ein völlig heterogenes Meinungsbild als Rücklauf erhalten. Ob und ggf. mit welchem Inhalt im Übrigen hier der (Bundes-)Gesetzgeber aufgrund dieser Rechtsunsicherheit de lege ferenda tätig werden sollte, wäre eine politisch zu entscheidende Frage, der wir an dieser Stelle nicht vorgreifen können. Über etwaige Entwicklungen in diesem Bereich würden wir Sie aber ggf. zu gegebener Zeit gerne unterrichten. Umgekehrt wären wir Ihnen auch verbunden, wenn Sie uns über etwaige künftige Erkenntnisse aus der Anwendungspraxis bzw. etwaige verwaltungsgerichtliche Verfahren formlos informieren würden.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Datum: 28.02.19
 Telefon: 0 233-30763
 Telefax: 0 233-67968

DieBe	Uf	RS	EA	Rcg.
Kommunalreferat				
- 4. März 2019				
SB	IM	IS	GSM	AWM
IR	RV	ID	BewA	SgM
				FV

Personal- und
 Organisationsreferat
 PÖR-P3.222

Anlage 3

Stellungnahme zur Beschlussvorlage „Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten Gebäuden bebauten Grundstücken und vorhandenen Wohnbaurechtsreserven bei Vorkaufsausübungen in Erhaltungssatzungsgebieten“
 (Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20 / V)

Kommunalausschuss am 28.03.2019
 Vollversammlung am 10.04.2019

				Uml.
Kommunalreferat				
Recht u. Verwaltung				
06. März 2019				
00760				
V	VP	VR	Z	Rspr.

An das Kommunalreferat

Die im Betreff genannte Sitzungsvorlage wurde dem Personal- und Organisationsreferat mit E-Mail vom 18.02.2019 zur Stellungnahme zugeleitet.

In der Sitzungsvorlage (Finanzierungsbeschluss) werden Kapazitätsmehrbedarfe für folgende Bereiche geltend gemacht:

1. Abteilung Recht und Verwaltung - Vorkaufsrechte
2. Bewertungsamt

zu 1.

1.1 Abteilung Recht und Verwaltung – Vorkaufsrechte (vgl. Punkt 9.1)

Nach Aussage des Kommunalreferats ist davon auszugehen, dass der Stadtrat künftig in der Mehrzahl der Verkaufsfälle in Erhaltungssatzungsgebieten, bei denen kein gesetzlicher Ausschlussstatbestand nach § 26 BauGB vorliegt, mit der Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts befasst werden wird. Gesetzliche Ausschlussstatbestände liegen durchschnittlich in etwa 10 Prozent der Fälle vor. Dadurch wird der durch die Neufassung der Abwenderklärungen in Erhaltungssatzungsgebieten deutlich angestiegene Arbeitsaufwand für die Vorbereitung der Beschlussvorlagen für den Stadtrat und für die Ausübung und den Vollzug der Vorkaufsrechte fortbestehen.

1.2 Geltend gemachter Kapazitätsmehrbedarf

Stellenschaffungen

- 1,0 VZÄ für SB Recht der Fachrichtung Verwaltungsdienst (4. QE).
- 1,0 VZÄ für SB Vorkaufsrechte der Fachrichtung Verwaltungsdienst (3. QE).

1.3 Beurteilung des Kapazitätsmehrbedarfs

Ergebnis

Das Personal- und Organisationsreferat stimmt **vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung** der künftig geltend gemachten Stellenkapazitäten der Beschlussvorlage zu.

Begründung:

Der Stellenbedarf kann sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach nachvollzogen werden. Bei der Stellenbemessung wurde das POR bezüglich der angewandten Methode einbezogen. Die Ergebnisse der Bemessung wurden mit E-Mail vom 15.02.2019 dem POR vorgelegt. Das Bemessungsergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.

zu 2.

2.1 Bewertungsamt (vgl. Punkt 9.2)

Die Abteilung Städtische Immobilienbewertung im Bewertungsamt erstellt Wertgutachten für alle Bereiche des Münchner Immobilienmarkts. Dies umfasst neben den klassischen Gutachten für Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken auch Erbbaurechte, Dienstbarkeiten, Mieten und Pächten sowie Entschädigungen und Sondernutzungsentgelte.

2.2 Geltend gemachter Kapazitätsmehrbedarf

Stellenschaffungen

2,0 VZÄ für SB Bewertung Grundstücke und Gebäude der Fachrichtung Technischer Dienst (3. QE).

2.3 Beurteilung des Kapazitätsmehrbedarfs

Ergebnis

Das Personal- und Organisationsreferat stimmt **vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung** der künftig geltend gemachten Stellenkapazitäten der Beschlussvorlage zu.

Die zusätzlichen Stellenbedarfe erscheinen zwar dem Grunde nach nachvollziehbar, sind aber noch exakt zu bemessen. Daher sind von den insgesamt zusätzlichen Stellenkapazitäten in Höhe von 2,0 VZÄ die Hälfte, und somit 1,0 VZÄ, zunächst **auf 18 Monate ab Stellenbesetzung zu befristen** und der tatsächliche Bedarf ist in diesem Zeitraum zu evaluieren.

Begründung

Die Bedarfsermittlung erfolgte mittels einer summarischen Schätzung. Beim summarischen Schätzen werden die erforderlichen Bedarfe pauschal für ganze Aufgaben bzw. Prozesse unter Zuhilfenahme von Vergleichswerten und Erfahrungen geschätzt.

So wurde hier die Fallzahl anhand der Fallzahlen aus dem Jahr 2018, der zu erwartenden Steigerung in 2019 und einem Durchschnitt der letzten 17 Jahre geschätzt. Die Ermittlung der durchschnittlichen Bearbeitungszeit sowie das Ergebnis des Soll-Ist-Abgleichs liegt dem Personal- und Organisationsreferat nicht vor.

Eine Evaluierung des Stellenbedarfs mittels einer analytischen Bemessung unter Einbindung des Personal- und Organisationsreferates ist somit noch erforderlich.

Der Antrag der Referentin soll um folgende Antragsziffer ergänzt werden:

„Die Evaluierung des zu befristenden Stellenbedarfs i. H. v. 1,0 VZÄ erfolgt mittels einer analytischen Bemessung und unter Einbindung des Personal- und Organisationsreferats. Das Kommunalreferat wird beauftragt, nach erfolgter Stellenbemessung die ggf. erforderlichen Stellenentfristungen oder Kapazitätsreduzierungen beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Eine erneute Stadtratsbefassung ist nicht erforderlich. Sofern sich darüber hinausgehende Kapazitäten errechnen, wird der Stadtrat erneut befasst.“

3. Unabweisbarkeit und Nicht-Planbarkeit

Aus Sicht des Personal- und Organisationsreferates können die Ausführungen zur Nicht-Planbarkeit und Unabweisbarkeit nachvollzogen werden. Nach Aussage des Kommunalreferats werden die Personalzuschaltungen bereits in 2019 benötigt, so dass eine Anmeldung zum Eckdatenbeschluss 2020 nicht in Frage kommt.

Wir bitten die Stellungnahme der Beschlussvorlage beizufügen.

Die Stadtkämmerei und das Direktorium erhalten einen Abdruck der Stellungnahme.

Dr. Dietrich
Berufsmäßiger Stadtrat

Fritz Schmude
Ehrenamtl. Stadtrat (parteilos)
<mailto:mail@fritz-schmude.de>
<http://www.fs-blog.de>

Herrn Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 12.2.2019

Antrag

Keine automatische Ausübung des Vorkaufsrechts mehr

Der Stadtrat beschließt:

1. Das Vorkaufsrecht, das die Landeshauptstadt München für jeden Hauskauf in Erhaltungssatzungs-Gebieten hat, wird im Zweifelsfall nicht mehr ausgeübt.
2. Eine Ausübung des Vorkaufsrechts findet nur dann statt, wenn der Erwerb der Immobilie für die Stadt günstig ist.
3. Günstig bedeutet hierbei, dass weder die Stadtkämmerei noch die jeweils einsteigende städtische Gesellschaft Einwände gegen den Kauf erheben.

Begründung

Seit Jahren kauft die Landeshauptstadt München in großem Stil bestehende Immobilien auf, anstatt die zur Verfügung stehenden Gelder lieber in den Neubau von preiswerten Wohnungen zu investieren. Wohnraum wird so nicht geschaffen. Die Käufe von bestehenden Häusern fanden in der Vergangenheit oft sogar gegen den ausdrücklichen Rat der Fachleute in den eigenen Reihen statt. Ideologische Denkweisen („Menschen vor Spekulation schützen“) waren dafür ausschlaggebend.

Seit die Erklärung, mit der die eigentlichen Käufer den Vorkauf durch die Stadt abwenden konnten, drastisch verschärft wurde, steigt die Belastung des städtischen Haushalts durch diese sinnlosen automatisierten Bestands-Aufkäufe stark an.

Diese Belastung muss verringert werden. Das Geld der Münchner Steuerzahler darf allenfalls dann in Bestands-Aufkäufe gesteckt werden, wenn diese begründet sinnvoll sind.

VG, Fritz Schmude



An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 07.03.2019

ANFRAGE

Wird durch die fortgesetzte Ausübung des Vorkaufsrechts; auch im Rahmen dringlicher Anordnungen, der haushaltsrechtliche Handlungsspielraum des Stadtrates eingeschränkt?

Bevor im Juni 2018 die Auflagen der Abwendungserklärung verschärft wurden konnte die Landeshauptstadt München das Ziel der Stadtratsmehrheit, die Käufer zur Unterzeichnung der Abwendungserklärung zu bewegen, mit für die Stadt verkraftbarem finanziellen Aufwand erreicht werden.

Unter den jetzt geltenden strikten Auflagen der neuen Abwendungserklärung sind aber viele Käufer nicht bereit, diese zu unterzeichnen.

Das hat dazu geführt, dass die Stadt immer öfter ihr Vorkaufsrecht ausüben muss, um ihre Linie gegenüber den Käufern aufrecht erhalten zu können. Der Oberbürgermeister tut dies mittlerweile häufiger im Rahmen einer dringlichen Anordnung.

Die Konsequenz sind große Belastungen für den städtischen Haushalt. Unter Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit erscheint eine Erreichung der „Schmerzgrenze“ zumindest denkbar.

Eine Diskussion im Stadtrat ob oder wann er diese Grenze erreicht sieht kann aber nicht erfolgen, wenn nicht grundsätzlich über einen Budgetrahmen gesprochen wird.

Wir fragen daher den Oberbürgermeister:

- Für welche Summen wurden seit der Verschärfung der Abwendungserklärung Immobilien angekauft und wie viele Käufe in welcher Gesamthöhe sind noch in der Schwebe?
- Wie hat sich das Verhältnis unterzeichnete Abwendungserklärung / Ankauf durch die LHM seit dem verschoben?

- Wenn man das Volumen der Ankäufe für 2019/20 hochrechnet, welcher Wert wäre anzusetzen?
- Ist dieser Betrag bereits zum Haushalt angemeldet?

Initiative: Johann Altmann
weitere Fraktionsmitglieder: Dr. Josef Assal, Eva Calm, Marlo Schmidbauer,
Richard Progl, Andre Wächter

Telefon: 0 233-22339
Telefax: 0 233-27833

Kommunalreferat
Recht und Verwaltung

**Ergänzung und
Berichtigung
vom 21.03.2019**

**Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten
Gebäuden bebauten Grundstücken und vorhandenen
Wohnbaurechtsreserven bei Vorkaufsrechtsausübungen
in Erhaltungssatzungsgebieten**

Finanzierung (Personalbedarf)

**Keine automatische Ausübung des Vorkaufsrechts mehr
Antrag Nr. 14-20 / A 04984 von Herrn StR Fritz Schmude
vom 12.02.2019**

**Wird durch die fortgesetzte Ausübung des Vorkaufsrechts,
auch im Rahmen dringlicher Anordnungen, der haushalts-
rechtliche Handlungsspielraum des Stadtrats eingeschränkt?
Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 von Herrn StR Johann Altmann,
Herrn StR Dr. Josef Assal, Frau StRin Eva Maria Caim,
Herrn StR Richard Progl, Herrn StR Mario Schmidbauer,
Herrn StR Andre Wächter vom 07.03.2019**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193

1 Anlage:

Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 12.03.2019

**Ergänzung und Berichtigung zum Beschluss des Kommunalausschusses
vom 28.03.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag der Referentin

1. Ergänzung

Zum Zeitpunkt der Drucklegung der oben genannten Sitzungsvorlage lag dem Kommunalreferat eine Stellungnahme der Stadtkämmerei noch nicht vor. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei, die dem Kommunalreferat am 15.03.2019 zugegangen ist, reiche ich nun als Anlage nach.

2. Berichtigung

Leider hat sich in der Tabelle auf Seite 20 der Sitzungsvorlage ein Tippfehler eingeschlichen. Die Anzahl der Abwendungserklärungen im 1. Halbjahr waren 25 (nicht 27).

- II. Abdruck von I.
über das Direktorium HAI/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
 z.K.
- III. Wv. Kommunalreferat – Recht und Verwaltung - G

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
Personal- und Organisationsreferat
Referat für Arbeit und Wirtschaft
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Sozialreferat
Kommunalreferat – GL2
Kommunalreferat – BewA
 z.K.

Am _____

Datum: 12.03.2019

Telefon: 0 233-22302

Telefax: 0 233-28998

Her

l@muenchen.de

Stadtkammer

Mehrfreshaushaltswirtschaft

Finanz- und Investitionsplanung

SKA-HAII-21

Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten
Gebäuden bebauten Grundstücken und vorhandenen
Wohnbaurechtsreserven bei Vorkaufrechtsausübungen
in Erhaltungssatzungsgebieten

Finanzierung (Personalbedarf)

Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20 / 14193

Beschlussvorlage zum Kommunalausschuss am 28.03.2019 (VB)
Nichtöffentliche Sitzungsvorlage

An das Kommunalreferat - Recht und Verwaltung

Der Beschlussvorlage wird seitens der Stadtkammer unter Vorbehalt der folgenden
Ergänzung zugestimmt:

Es wird um Ergänzung folgenden Textbausteins unter Ziffer 8 Finanzielle Auswirkungen
gebeten: „Die Stadtkammer hat verschiedene Stellschrauben zu einer möglichen Erhöhung
des Fremdkapitalanteils bei den Wohnungsbaugesellschaften identifiziert. Die Ergebnisse
sollen nun mit externer Unterstützung und den Wohnungsbaugesellschaften überprüft
werden.“

1