



Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferates

An die
Stadtratsfraktion ÖDP/München-Liste

Rathaus

17.12.2025

**Investorenglück 1 – Vorkaufsrechte im Gebiet SEM München Nord
Antrag Nr. 20-26 / A 05182 von der Fraktion ÖDP/München-Liste
vom 22.10.2024, eingegangen am 22.10.2024**

Sehr geehrte Frau Stadträtin Haider,
sehr geehrter Herr Stadtrat Ruff,
sehr geehrter Herr Stadtrat Höpner,

mit Ihrem Antrag fordern Sie die Landeshauptstadt München, Kommunalreferat, auf, Fragen im Zusammenhang mit der Vorkaufssatzung der SEM München Nord und mit dem Grundstückskauf „Auf den Schrederwiesen“ zu beantworten.

Ihren Antrag begründen Sie damit, dass die Vollversammlung des Münchner Stadtrates im Juli 2020 die Weiterführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Münchner Norden beschlossen hatte. In diesem Zusammenhang gäbe es auch eine Vorkaufssatzung für die Landeshauptstadt München.

Wiederholt sei von Seiten der Verwaltung die Bedeutung dieser Vorkaufssatzung herausgestellt und damit begründet worden, dass die Landeshauptstadt München diese Flächen erwerben kann. Deshalb hätte auch die Absicht eines Investors bestanden, für gut acht Millionen Euro einen Acker im Münchner Norden zu kaufen - vermutlich in der Hoffnung, dort einmal bauen zu können. Er hätte einen Grundstückspreis bezahlt, der 929 Prozent über Marktwert lag. Es stelle sich die Frage, ob die Landeshauptstadt München für große Investoren Ausnahmen mache.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, Ihren Antrag als Brief zu beantworten.

Die im Antrag enthaltenen Fragen werden in gestellter Reihenfolge unter Wiederholung des Fragewortlauts beantwortet. Es wird zwischen öffentlich und nichtöffentlich zu behandelnden

Denisstraße 2
80335 München

Raum und Ressourcen für München

Fragen bzw. Fragenteilen unterschieden. Dieses Schreiben enthält die **öffentlich** zu behandelnden Fragen bzw. Fragenteile sowie eine Begründung zur nichtöffentlichen Behandlung der übrigen Antragsteile. Die Beantwortung der nichtöffentlichen Fragen erfolgt zeitgleich mit einem gesonderten Schreiben an Sie.

Ihre Fragen beantworte ich Ihnen daher wie folgt:

Frage 1:

„Hätte die Landeshauptstadt München (LHM) die Möglichkeit gehabt, auf Grund der Vorkaufssatzung diese Fläche zu kaufen?“

Antwort 1:

Grundsätzlich kann die Landeshauptstadt München (LHM) in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, auf Grundlage des Baugesetzbuchs zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein gesetzliches (kommunales) Vorkaufsrecht (VKR) an den Grundstücken zusteht. Das von Ihnen in Bezug genommene Grundstück Flst. Nr. 89/0, Gemarkung Ludwigsfeld, liegt im Bereich der bestehenden Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet Feldmoching-Ludwigsfeld.

Der LHM steht ein VKR jedoch nur zu, wenn ein Grundstücksverkauf zwischen Dritten erfolgt. Erst durch eine notarielle Verkaufsanzeige für den oder die Verkäufer*in oder den oder die Käufer*in (sog. Vorkaufsrechtsanfrage) erlangt die Vorkaufsrechtsstelle des Kommunalreferats (KR) Kenntnis darüber, dass ein Verkauf erfolgt ist. Anschließend prüft sie, ob der LHM ein VKR zusteht bzw. ob sie von diesem Gebrauch machen kann (Ausübung oder Abwendung) oder nicht (Erteilung eines Negativattests). Die Entscheidung über die Ausübung des VKR obliegt bei Überschreitung der einschlägigen Wertgrenzen dem Stadtrat.

Im relevanten Zeitraum seit 11.07.2018 (Inkrafttreten der Satzung) bis zum heutigen Tag (Stand: 15.12.2025) wurde der Vorkaufsrechtsstelle des KR jedoch **kein** Verkauf des betreffenden Flurstücks angezeigt. Somit hatte die LHM mangels angezeigtem Verkaufsfall bisher nicht die Möglichkeit, ein etwaiges VKR zu prüfen und ggf. diese Fläche vorzukaufen.

Frage 2:

„Falls ja, warum hat die LHM dies nicht getan?“

Antwort 2:

Siehe Antwort zu Frage 1.

Frage 3:

„In wie vielen Fällen hat die LHM vom Vorkaufsrecht bzgl. SEM München Nord Gebrauch gemacht und welche Flurnummern und welche Größe betrifft dies?“

Antwort 3:

Im relevanten Zeitraum seit 11.07.2018 (Inkrafttreten der Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld) bis heute (Stand: 04.06.2025) wurde im Vorkaufssatzungsgebiet Feldmoching-Ludwigsfeld in **fünf Fällen bestandskräftig** das gesetzliche (kommunale) VKR ausgeübt.

Drei dieser fünf Fälle sind vollzogen, d. h. es hat bereits ein Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf die LHM stattgefunden. Es handelt sich bei diesen Fällen um die Grundstücke

- Flst. Nr. 95/1, Gemarkung Ludwigsfeld, mit einer Größe von 3.516 m²;
- Flst. 3575/2, Gemarkung Feldmoching, mit einer Größe von 2.184 m²;
- Flst. Nrn. 296/1 und 296/2, Gemarkung Feldmoching, mit einer Größe von 2.726 m².

Einer dieser fünf Fälle ist zwar bestandskräftig, jedoch noch nicht vollzogen. Mangels Vollzugs steht noch nicht sicher fest (Stand: 15.12.2025), ob die LHM das entsprechende Grundstück tatsächlich erwerben wird. **Ein weiterer Fall dieser fünf Fälle** wurde bestandskräftig ausgeübt, jedoch scheiterte der Vollzug, da von einem vertraglichen Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht wurde.

In einem **sechsten Fall** hatte die LHM das Vorkaufsrecht ausgeübt. Gegen den Ausübungsbescheid ist die Verkäuferin jedoch gerichtlich vorgegangen. Das Gericht hat zwischenzeitlich zugunsten der Verkäuferin entschieden. Die LHM konnte das Grundstück daher **nicht** erwerben. Dieser Einzelfall wurde kürzlich auch von der Presse behandelt.

In einem **siebten Fall** erfolgte die Ausübung des VKR unter Anwendung der Kaufpreislimitierung. Die LHM musste es daher nicht zum vertraglichen Kaufpreis ausüben, sondern hatte die gesetzliche Möglichkeit, die Ausübung zum niedrigeren Verkehrswert zu beschließen. In diesen Fällen steht der Verkäuferseite aber wiederum ein gesetzliches Rücktrittsrecht zu. Von diesem hat die Verkäuferseite Gebrauch gemacht. Damit konnte die LHM das Objekt **nicht** erwerben.

Hinsichtlich der o. g. noch nicht bzw. nicht vollzogenen Fälle erfolgt die Beantwortung der Frage zu konkreten Flurstücksnummern und Größen nichtöffentlich, da sie Einzelheiten ausgeübter Vorkaufsfälle und damit Rechtsgeschäfte in Grundstücksangelegenheiten betrifft, die nichtöffentlich entschieden worden sind (vgl. § 46 Abs. 2 Nr. 2 GeschO). Die Voraussetzungen des Art. 52 Abs. 3 GO (öffentliche Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse) liegen zu diesen Fällen derzeit (Stand: 04.06.2025) – anders als bei den o. g. drei vollzogenen Fällen – noch nicht vor. Im Falle der Öffentlichmachung der Flurstücksnummern und Größen könnten derzeit noch Rückschlüsse auf wirtschaftliche und/oder persönliche Verhältnisse der Parteien gezogen werden.

Frage 4:

„In wie vielen Fällen hat die LHM auf ihr Vorkaufsrecht bzgl. SEM München Nord verzichtet und welche Flurnummern und welche Größe betrifft dies?“

Antwort 4:

Im relevanten Zeitraum seit 11.07.2018 (Inkrafttreten der Satzung) bis heute (Stand: 04.06.2025) wurde im Vorkaufssatzungsgebiet Feldmoching-Ludwigsfeld nur **in einem Fall** auf das VKR verzichtet.

Hinsichtlich der Flurstücksnummer und Größe des Grundstücks erfolgt die Beantwortung der Frage nichtöffentlich. Zur Begründung der nichtöffentlichen Beantwortung wird auf die Ausführung in Antwort 3 verwiesen.

In **einem weiteren Fall** erfolgte zunächst eine Ausübung für eine Teilfläche (nur diese wurde verkauft und unterlag dem VKR). Der Ausübungsbescheid wurde jedoch aufgehoben, da das gesamte Grundstück im Wege des freihändigen Kaufs durch die LHM erworben werden konnte. Es handelt sich um das Grundstück Flst. Nr. 3057/0, Gemarkung Feldmoching, mit einer Größe von 1.740 m².

Frage 5:

„Den Landwirten steht auch ein Vorkaufsrecht zu. Wurde dieses Vorkaufsrecht in allen relevanten Fällen, besonders in dem oben angesprochenen Fall, den Landwirten auch eingeräumt?“

Antwort 5:

Ein bzw. eine Landwirt*in hat grds. selbst kein VKR beim Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen.

Nach dem Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) bedarf u. a. die Veräußerung von land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücken jedoch einer Genehmigung, die bei Lage der Hofstelle bzw. des Grundstücks innerhalb des Stadtgebiets der LHM durch das KR, Abteilung Immobilienservice, erteilt wird. Das Genehmigungserfordernis soll nach dem GrdstVG verhindern, dass die Veräußerung eine „ungesunde“ Verteilung des Grunds und Bodens zur Folge hat, dass Mehrheiten von Grundstücken unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt werden oder der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht. Daher ist bei Vorliegen einer der genannten Fälle eine Genehmigung nach dem GrdstVG zu versagen. Erst wenn diese Genehmigung versagt werden könnte und das Grundstück eine bestimmte Größe aufweist, kann dies zu einer Vorkaufsrechtsausübung auf Basis eines anderen Gesetzes, des Reichssiedlungsgesetzes (RSiedlG), durch das gemeinnützige Siedlungsunternehmen BBV LandSiedlung GmbH führen. In der Regel erfolgt dann der Weiterverkauf an einen von diesem Unternehmen ermitteltem erwerbswilligen Landwirt.

In dem Gebiet der Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld gab es seit dem 11.07.2018 bis heute nur eine Ausübung eines VKR nach dem RSiedlG. In diesem Fall war der zugrundeliegende Kaufvertrag bereits vor Inkrafttreten der Vorkaufssatzung geschlossen worden. Bei den seit Inkrafttreten der Satzung vorgelegten Grundstücksgeschäften lagen keine der oben genannten Versagungsgründe für eine Genehmigung nach dem GrdstVG vor.

Frage 6:

„Ist es richtig, dass es sich hier um eine landwirtschaftliche Fläche handelt, die besonders wertvoll ist?“

Antwort 6:

Hierzu teilt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) in Bezug auf den Bereich, in dem das Grundstück Flst. Nr. 89/0, Gemarkung Ludwigsfeld, liegt, Folgendes mit:

„Im Rahmen der Untersuchungen für eine mögliche Stadtentwicklung im Bereich Feldmoching-Ludwigsfeld wurde sowohl im Agrarstrukturgutachten Münchner Norden der BBV LandSiedlung GmbH als auch in dem Gutachten zur landschaftsplanerischen Grundlagenerhebung für das kooperative Stadtentwicklungsmodell Feldmoching-Ludwigsfeld der Dr. Schober GmbH eine Bodenbewertung durchgeführt. Die landwirtschaftliche Bodenbewertung im Agrarstrukturgutachten basiert auf der Bodenschätzung des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2020), welcher die Ertragsmesszahlen entnommen werden können. Für die umfassendere Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen wurde zudem die Informationsbrochure des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (LFU 2003, aktualisiert 2018) hinzugezogen. In die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen sind dabei eingeflossen:

- Standortpotential für natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion),
- Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen,
- Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle,
- Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzter Böden.

Das genannte Flurstück liegt im Bereich „Auf den Schrederwiesen“. Dieser Bereich wurde sowohl in Bezug auf seinen landwirtschaftlichen Ertrag als auch in Bezug auf seine natürlichen Bodenfunktionen im Untersuchungsgebiet am höchsten bewertet.“

Eine weitergehende Beantwortung der Frage erfolgt aus Gründen des Datenschutzes nichtöffentlich.

Frage 7:

„Ist es richtig, dass dieses Gebiet ökologisch als besonders wertvoll gilt?“

Antwort 7:

Hierzu teilt das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) Folgendes mit:

„Der naturschutzfachliche Wert des genannten Grundstücks besteht vor allem darin, dass es Teil einer größeren unbebauten, landwirtschaftlichen Flur mit Brutvorkommen von Kiebitz und anderen Feldvogelarten ist.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat die Feldflur nördlich der Straße auf den Schrederwiesen, darunter das Grundstück Flst. Nr. 89/0, Gemarkung Ludwigsfeld, in die „Feldvogelkulturliste Kiebitz“ aufgenommen. Die Restvorkommen des Kiebitzes in München umfassen mittlerweile nur noch weniger als zehn Brutpaare. Bodenbrütende Vögel, wie der Kiebitz und andere Arten, die auf offene Landschaften angewiesen sind, halten von benachbarten Gebäuden, Baumgruppen und anderen Horizontüberhöhungen beim Nestbau große Abstände (mindestens 50 - 100 m) ein. Durch eine Bebauung würden die hier in den letzten Jahren mehrfach nachgewiesenen Brutvorkommen der europarechtlich geschützten und gefährdeten Art Kiebitz und weiterer bodenbrütender Vogelarten verloren gehen, die auf offene, weiträumige Landschaften angewiesen sind.“

Das PLAN ergänzt wie folgt:

„Die floristisch und faunistische Grundlagenerhebung Feldmoching-Ludwigsfeld der PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH im Rahmen der in der Antwort zu Frage 6 genannten Untersuchungen hat die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Biber, Reptilien und Amphibien, Tagfalter und Heuschrecken, Libellen sowie Makrozoobenthos und Flora in dem fast 900 ha umfassenden Untersuchungsgebiet erfasst.

Bewertet wurden die kartierten Arten nach drei Kategorien entsprechend des Schutzkonzepts für Arten der Stadt München. Berücksichtigt sind hierbei Arten der Roten Liste Deutschlands und/oder Bayerns, Arten mit Schutzverantwortung auf EU-Ebene oder Arten mit besonderer Relevanz in München sowie Vorkommen von Arten, die naturschutzfachlich relevant sind. Dies sind im Wesentlichen stadtbedeutsame Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm oder artenschutzrechtlich relevante Arten.

Das oben genannte Flurstück liegt in dem nach den oben genannten Kriterien im Rahmen des Gutachtens am höchsten bewerteten und größten zusammenhängenden Bereich des Untersuchungsraums.“

Frage 8:

„Ist es richtig, dass das RKU prüft, ob diese Fläche als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden soll?“

Antwort 8:

Hierzu teilt das RKU in Abstimmung mit dem PLAN Folgendes mit:

„Das Grundstück Gemarkung Ludwigsfeld, Flst. Nr. 89/0, liegt im Suchraum für ein Landschaftsschutzgebiet „Ludwigsfelder Flur“. Die Vollversammlung des Stadtrates hat in ihrem Beschluss „Schutzgebiete in der Landeshauptstadt München – Perspektiven“ vom 02.02.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V04468) den Auftrag an das RKU erteilt, die für eine Schutzgebietsausweisung erforderlichen förmlichen Inschutznahmeverfahren zu betreiben und anschließend die jeweiligen Landschaftsschutzverordnungen der Vollversammlung des Stadtrates zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.“

Frage 9:

„Gab es im Vorfeld des Grundstückskaufes oder mit anderen Grundstücken in der Umgebung irgendwelche Vorgespräche mit dem neuen Eigentümer oder mit der Unternehmensgruppe Büschl?“

Antwort 9:

Siehe zunächst die Antwort zu Frage 1.

Der Immobilienservice des KR hatte weder zum Grundstück Flst. Nr. 89/0, Gemarkung Ludwigsfeld, noch zu sonstigen Grundstücken Verhandlungen oder Gespräche mit der Unternehmensgruppe Büschl.

Nachdem kein Erwerbsfall und demnach auch keine Informationen vorliegen, wer ein etwaiger neuer Eigentümer sein könnte, kann auch nicht beurteilt werden, ob Gespräche mit diesem etwaigen unbekannten Eigentümer auch in Bezug auf andere Grundstücke in der Umgebung stattgefunden haben.

Vor gut zwei Jahren gab es Gespräche mit einem Makler, der ein Grundstück in der näheren Umgebung der LHM angeboten hatte. Allerdings lagen die Preisvorstellungen bei zunächst gut 400,- EUR/m², in der Folge eher 600,- EUR/m². Nachdem es sich bei diesem Grundstück um eine landwirtschaftliche Fläche handelte, bot die LHM nur Preise für landwirtschaftliche Flächen. Bei diesen Gesprächen war die Unternehmensgruppe Büschl **nicht** beteiligt.

Im Übrigen teilt das PLAN Folgendes mit:

„Im Vorfeld eines etwaigen Grundstückskaufes betreffend das Flst. Nr. 89/0 durch die Büschl UG wurden keine Gespräche geführt. PLAN hat auf Arbeitsebene von einem etwaigen Grundstückskauf erst durch den hiesigen Antrag der Fraktion ÖDP/München-Liste in der Rathaus Umschau erfahren. Auf Rückfrage bei der Büschl UG wurde PLAN mitgeteilt, dass auf dieser Fläche Flüchtlingsunterkünfte entstehen sollen. Für das Grundstück wurde im September 2024 ein Bauantrag für eine Unterkunft für Asylbewerber eingereicht, welcher aber im Januar 2025 zurückgezogen wurde.“

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen zu den öffentlich zu behandelnden Fragen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferates