Landeshauptstadt
München
**Kommunalreferat**

**Edwin Grodeke**
Leiter des Kommunalreferats

**I.**

An die Vorsitzende des BA
03 - Maxvorstadt
Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz
Marienplatz 8
80331 München

19.01.2026

**Augustenstraße 105 – gibt es hier im Erhaltungssatzungsgebiet einen Eigentümerwechsel seit Ernennung zum Erhaltungssatzungsgebiet**

**BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08285 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 14.10.2025**

Anlage

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 15.12.2021

Sehr geehrte Frau Dr. Jarchow-Pongratz,

der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt fordert mit dem oben genannten Antrag die Landeshauptstadt München (LHM), Kommunalreferat, auf:

„Das markante Gebäude in der Augustenstraße 105 wurde sehr kurzfristig vor ein paar Jahren abgerissen, um vor der Ernennung zum Erhaltungssatzungsgebiet Fakten zu schaffen, die womöglich Denkmalschutz oder Ensembleschutz ermöglicht hätten. Es wurde eine Voranfrage zu Bebauung erstellt.
Seither ist nichts passiert und es gibt ein brachliegendes Grundstück. Aus der Nachbarschaft heißt es, dass es seit dem Bauantrag vermutlich einen Eigentümerwechsel gegeben hat und der nächste geplant ist bzw. eine Bebauung nicht erfolgt, um das Grundstück mit Gewinn weiter zu veräußern.
Gibt es hier einen Eigentümerwechsel seitdem das Erhaltungssatzungsgebiet besteht?
Hat die Landeshauptstadt München das Grundstück im Blick, um bei einem Veräußerungsvorhaben das Vorkaufsrecht wahrnehmen zu können?

Denisstraße 2
80335 München
Telefon: 089 233-722871
Telefax: 089 233-726057
r.kom@muenchen.de

Könnte die Landeshauptstadt München hier das Vorkaufsrecht für das noch bestehende, subjektiv als Schrottimmobilie zu bezeichnende Restgebäude auf dem Grundstück ausüben und hier bezahlbaren Wohnraum errichten[?]“

Begründet wird der Antrag damit, dass seit dem (Teil-)Abriss des Gebäudes noch vor Inkrafttreten der Erhaltungssatzung keine Bebauung erfolgt sei. Dies, da darauf spekuliert werde, zu gegebener Zeit das Grundstück mit dem restlichen Altbestand an einen Investor gewinnbringend zu verkaufen. In diesem Fall würde der Mietspiegel nach oben getrieben und der Status als Erhaltungssatzungsgebiet gefährdet werden.

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

Die o. g. Fragen können wir wie folgt beantworten:

**„Gibt es hier einen Eigentümerwechsel seitdem das Erhaltungssatzungsgebiet besteht?“**

Das Objekt „Augustenstraße 105“ liegt seit dem 15.12.2021 in einem Erhaltungssatzungsgebiet und aktuell im Geltungsbereich der Erhaltungs-(Milieuschutz-)satzung „Maxvorstadt/Josephsplatz“, welche am 21.07.2022 unbefristet in Kraft getreten ist. Vor deren Erlass lag es im Geltungsbereich der Milieuschutzsatzung „Maxvorstadt“, welche in der Vollversammlung am 15.12.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04698)vorläufig auf ein Jahr befristet beschlossen wurde. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 29.06.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05949) wurde die Milieuschutzsatzung „Maxvorstadt“ mit der Milieuschutzsatzung „Josephsplatz“ zu der o.g. Milieuschutzsatzung „Maxvorstadt/ Josephsplatz“ zusammengeführt. Sämtliche Milieuschutzsatzungen sind unbefristet gültig. Die Eignung der Gebiete wird jedoch alle fünf Jahre überprüft und in einem Jahresbericht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) dokumentiert.

Ein Eigentümerwechsel seit Inkrafttreten der Milieuschutzsatzung ist der Vorkaufsrechtsstelle (Stand: 14.01.2026) nicht bekannt. Eine abschließende Auskunft zur Frage eines Eigentumsübergangs kann jedoch nicht erteilt werden. In der Regel erhält die LHM von einem Verkaufsfall durch eine sog. Vorkaufsrechtsanfrage eines beurkundenden Notariats Kenntnis. Mit dieser teilt ein Notariat der LHM mit, dass ein Grundstücksverkauf zwischen Dritten stattgefunden hat und bittet um Erteilung des sog. „Negativattests“ für den Fall, dass ihr aus rechtlichen Gründen kein Vorkaufsrecht (VKR) zusteht oder sie auf dieses verzichtet. Erst mit dem Negativattest kann ein Kaufvertrag durch Übertragung des Eigentums am Objekt grundbuchamtlich vollzogen werden (sog. „Grundbuchsperre“). Ein Verkaufsfall, anlässlich dessen eine Vorkaufsrechtsprüfung seitens der LHM durchgeführt worden wäre, wurde der Vorkaufsrechtsstelle im angefragten Betrachtungszeitraum (seit Inkrafttreten der Milieuschutzsatzung) **nicht** angezeigt (Stand: 14.01.2026). Daneben gibt es jedoch auch andere Formen der Eigentumsübertragung an Grundstücken, wie z. B. durch Schenkung, Tausch oder die Übertragung von

Gesellschaftsanteilen sowie die Möglichkeit des Eigentumsübergangs kraft Gesetzes, z. B. im Wege der Erbfolge. In solchen Fällen ist ein Negativattest für den grundbuchamtlichen Vollzug der Eigentumsübertragung grundsätzlich nicht erforderlich. Die Vorkaufsrechtsstelle der LHM erhält in diesen Fällen i. d. R. keine Kenntnis hiervon. Zudem gibt es auch gesetzliche Ausschlusstatbestände, bei denen das Notariat ebenfalls keine Vorkaufsrechtsanfrage stellt (wie z. B. der Ausschluss des VKR bei engen Verwandtschaftsverhältnissen).

**„Hat die Landeshauptstadt München das Grundstück im Blick, um bei einem Veräußerungsvorhaben das Vorkaufsrecht wahrnehmen zu können?“**

Grundvoraussetzung für das Bestehen eines VKR ist das Vorliegen eines rechtswirksamen Kaufvertrags über ein Grundstück. Wie oben dargestellt, wird für den grundbuchamtlichen Vollzug eines durch Kaufvertrag vereinbarten Eigentumsübergangs zwingend ein Negativattest der LHM benötigt („Grundbuchsperre“, s. o.). Nach Erhalt der Vorkaufsrechtsanfrage des beurkundenden Notariats prüft die LHM unverzüglich, ob ein VKR besteht und davon Gebrauch gemacht werden kann.

**„Könnte die Landeshauptstadt München hier das Vorkaufsrecht für das noch bestehende, subjektiv als Schrottimmobilie zu bezeichnende Restgebäude auf dem Grundstück ausüben und hier bezahlbaren Wohnraum errichten[?]“**

Für die Beantwortung dieser Frage kommen zwei Vorkaufsrechtstatbestände in Betracht. Diese sind das

- VKR in Milieuschutzsatzungsgebieten (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 2. Alt. BauGB) und das
- VKR bei sog. „Schrottimmobilien“ (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB).

Die Prüfung, ob die Voraussetzungen des Bestehens dieser VKR-Tatbestände vorliegen und von ihnen Gebrauch gemacht werden kann, kann wie oben ausgeführt erst nach Eingang einer Vorkaufsrechtsanfrage des beurkundenden Notariats bei der LHM stattfinden. Ein Verkauf wurde jedoch der Vorkaufsrechtsstelle bisher (Stand: 14.01.2026) **nicht** angezeigt.

### a) VKR in Erhaltungs-(Milieuschutz-)satzungsgebieten

Im Geltungsbereich von Milieuschutzsatzungen steht der LHM bei Grundstückskäufen grundsätzlich ein kommunales, gesetzliches VKR zu. Seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 2021 (Az. 4 C 1.20) ist dessen Anwendungsbereich jedoch aus rechtlichen Gründen erheblich eingeschränkt. Seither kann nur noch in zwei Fallgruppen hiervon

Gebrauch gemacht werden (vgl. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats der LHM vom 15.12.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05277, beigefügt als **Anlage)**. Diese sind:

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

- stark sanierungsbedürftige Objekte (sog. „Schrottimmobilien“).

Bei diesem Vorkaufsrechtstatbestand geht es zunächst darum, den vorhandenen Gebäudebestand zu nutzen, d. h. – falls erforderlich und wirtschaftlich zumutbar – zu sanieren und bei Leerstand wieder i. R. bestimmter Bindungen zu vermieten. Auch bei einem Abriss und Ersatzbau kämen ggf. bestimmte Bindungen in Betracht. Eine abschließende Beurteilung kann erst im konkreten Prüfungsfall erfolgen (s.o.).

**b) VKR bei sog. „Schrottimmobilien“**

Das VKR bei sog. „Schrottimmobilien“ hat zum Ziel, den Zugriff auf solche Grundstücke zu ermöglichen, von denen aufgrund eines auf ihnen vorhandenen städtebaulichen Missstands eine negative Ausstrahlung auf ihr Umfeld festzustellen ist. Das VKR kann dann dazu dienen, die baurechtsgemäße Nutzung solcher Grundstücke wiederherzustellen. Durch seine Anwendung kann jedoch auf Grundlage der derzeitigen gesetzlichen Bestimmungen die Errichtung von bezahlbarem Wohnungsneubau **nicht** durchgesetzt werden.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 08285 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 14.10.2025 ist damit satzungsgemäß erledigt.

Mit freundlichen Grüßen

Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferats