



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

—

**Heßstraße 49 – steht ein Eigentümerwechsel an? –
Vorkaufsrecht im Erhaltungssatzungsgebiet**

**BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08284 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 14.10.2025**

**Heßstraße 49 – fand der letzte Eigentümerwechsel schon
im Erhaltungssatzungsgebiet statt?**

**BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08286 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
BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 08284 die Landeshauptstadt München (LHM), Kommunalreferat, auf:

„Aktuell gibt es die Vermutung, dass in der Heßstraße 49 ein erneuter Eigentümerwechsel
stattfinden könnte. Das Objekt liegt im Erhaltungssatzungsgebiet und vor dem Weiterverkauf
muss die Landeshauptstadt München das Vorkaufsrecht prüfen.

Der Bezirksausschuss Maxvorstadt möchte wissen, ob der Landeshauptstadt München derar-
tige Pläne bekannt sind und welche Möglichkeiten bestehen, dass bei der Ablehnung des

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

Raum und Ressourcen für München

Vorkaufsrechts der Mietergemeinschaft ermöglicht werden kann, das Objekt als Mietergenossenschaft zu übernehmen.“

Zur Begründung des Antrags wird ausgeführt, dass die Mietergemeinschaft sehr daran interessiert sei, nach dem Vorbild des Mieterkaufs in Haidhausen als Genossenschaft das Anwesen Heßstraße 49 zu übernehmen. Dies, um einer Luxussanierung mit einer Bebauung des Innenhofes entgegenzutreten. Eine etwaige Luxussanierung hätte aufgrund der Gegebenheiten zur Folge, dass das Frontgebäude entmietet werden müsste. Im Sinne des Mietspiegels und der Erhaltungssatzung sowie des Erhalts von bezahlbarem Wohnraum wäre ein Kauf durch die Mietergemeinschaft deshalb sehr wünschenswert.

Mit dem BA-Antrag Nr. 20-26 / B 08286 fordert der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt die LHM, Kommunalreferat, auf:

„Der Bezirksausschuss Maxvorstadt bittet die Landeshauptstadt München um Auskunft, ob der letzte Eigentümerwechsel vor oder nach dem Zeitpunkt erfolgt ist, an dem das Objekt ins Erhaltungssatzungsgebiet aufgenommen wurde.

Sollte der Eigentümerwechsel schon erfolgt sein, als das Objekt ins Erhaltungssatzungsgebiet aufgenommen wurde möchte der Bezirksausschuss wissen, wie mit dem Fakt verfahren werden kann, dass der Landeshauptstadt München das Vorkaufsrecht nicht zur Prüfung vorgelegt wurde.“

Als Begründung für diesen Antrag wird ausgeführt, dass offen sei, wann hier der letzte Eigentümerwechsel stattgefunden habe und ob es hier zu eventuellen Versäumnissen gekommen sein könnte.

Die Anträge betreffen laufende Angelegenheiten nach Art. 37 Abs. 1 der Gemeindeordnung und § 22 Abs. 1 Nr. 23 der Geschäftsordnung des Stadtrates, weil ihre Beantwortung keine grundsätzliche Bedeutung für die LHM hat und keine erheblichen Verpflichtungen erwarten lässt. Die Behandlung erfolgt deshalb mit diesem Schreiben.

Zu BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08284:

Das Objekt „Heßstraße 49“ 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.

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

Im Geltungsbereich von Milieuschutzzsätzen steht der LHM bei Grundstückskäufen grundsätzlich ein kommunales, gesetzliches Vorkaufsrecht (VKR) zu. Grundvoraussetzung für dessen Bestehen ist das Vorliegen eines rechtswirksamen, notariellen Kaufvertrags über ein Grundstück. 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. Negativtests für den Fall, dass ihr aus rechtlichen Gründen kein VKR zusteht oder sie auf dieses verzichtet. Erst mit dem Negativtest kann ein Kaufvertrag durch Übertragung des Eigentums am Objekt grundbuchamtlich vollzogen werden.

Wird der LHM ein Verkaufsfall angezeigt, erfolgt von Amts wegen eine Vorkaufsrechtsprüfung durch die Vorkaufsrechtsstelle. Bei einem Objekt – wie hier – im Geltungsbereich einer Milieuschutzzsatzung umfasst dies auch die Prüfung des entsprechenden Vorkaufsrechtstatbestands. Seit einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2021 (Az. 4 C 1.20) ist der Anwendungsbereich des VKR in Milieuschutzgebieten jedoch aus rechtlichen Gründen erheblich eingeschränkt. Es 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, beigelegt als **Anlage**). Diese sind:

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

Zu einem geplanten Verkaufsvorhaben liegen der Vorkaufsrechtsstelle keine Informationen vor. In der Regel erlangt diese erst mit Eingang einer Vorkaufsrechtsanfrage und/oder einer Kaufvertragsurkunde Kenntnis vom notariell bereits beurkundeten Kaufvertrag. Ein Verkaufsfall wurde der Vorkaufsrechtsstelle bisher **nicht** angezeigt (Stand: 13.01.2026). Auch anderweitige Informationen, etwa über Anfragen zu diesem Objekt im Vorfeld, sind der Vorkaufsrechtsstelle nicht bekannt.

Zu dem Anliegen des BA, Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Mietergemeinschaft als Genossenschaft das Wohngebäude „Heßstraße 49“ selbst übernehmen kann, möchten wir auf die gesondert erfolgende Beantwortung der Anträge des BA 03 mit den Antrags-Nrn. 20-26 / B 08287 und 20-26 / B 08288, beide ebenfalls vom 14.10.2025, verweisen.

Zu BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08286

Ob beim Objekt „Heßstraße 49“ ein Eigentümerwechsel **nach** Inkrafttreten einer Milieuschutzzsatzung stattgefunden hat, ist der Vorkaufsrechtsstelle nicht bekannt, da bisher **keine** Vorkaufsrechtsanfrage vorgelegt hat bzw. vorliegt (Stand rückverfolgbarer Betrachtungszeitraum: Vollversammlung vom 15.12.2021 mit Beschluss über die Milieuschutzzsatzung „Maxvorstadt“ bis aktuell 13.01.2026). Für den Zeitraum **vor** Erlass einer Milieuschutzzsatzung

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

können keine Aussagen getroffen werden, da für diesen Zeitraum noch kein Vorkaufsrechtstatbestand vorlag.

Ohne eine Vorkaufsrechtsanfrage erhält – wie oben ausgeführt – die LHM auch über frühere Eigentümerwechsel keine Kenntnis. Diese würde sich erst durch Einsicht in das Grundbuch ergeben, wie sie im Rahmen von Vorkaufsrechtsprüfungsverfahren erfolgt. Im Rahmen der gegenständlichen Beantwortung des Antrags des BA ist eine solche jedoch nicht möglich. Bereits datenschutzrechtlich darf eine Einsichtnahme ins Grundbuch nur bei entsprechender Legitimation erfolgen. Zudem muss für eine Einsichtnahme in das Grundbuch ein berechtigtes Interesse im Sinne der Grundbuchordnung nachgewiesen werden. Die vorgebrachten Sachgründe müssen über „bloßes“ Interesse an einer Auskunftserteilung hinausgehen. Dies dient dem Schutz des Eigentümers/der Eigentümerin einer Immobilie.

Ein Eigentümerwechsel kann zudem in bestimmten Fällen in rechtskonformer Weise auch **ohne** Kenntnis der Vorkaufsrechtsstelle erfolgen. Neben Verkaufsfällen gibt es 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 sind die tatbestandlichen Voraussetzungen für ein VKR, das an den Verkauf eines Grundstücks anknüpft, nicht gegeben. Daher sind diese Fälle der Vorkaufsrechtsstelle auch **nicht** anzuzeigen. Gleiches gilt für Fälle, wo das Vorkaufsrecht kraft Gesetzes ausgeschlossen ist, so z. B. bei einem nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten Wohngebäude. Handelt es sich um einen Verkaufsfall, wird die Eigentumsübertragung durch das Grundbuchamt erst mit Vorliegen des Negativattests der jeweiligen Kommune vollzogen.

Dass ein ggf. VKR-auslösender Verkauf jedoch vollzogen wird, ohne dass der Verkaufsfall der Vorkaufsrechtsstelle zur Prüfung vorgelegt worden wäre, kann aufgrund der gesetzlichen Vorgaben und abgestimmten, bewährten Verwaltungsabläufe nahezu ausgeschlossen werden.

Die Anträge Nrn. 20-26 / B 08284 und 20-26 / B 08286 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 03 - Maxvorstadt vom 14.10.2025 sind damit satzungsgemäß erledigt.

Mit freundlichen Grüßen

Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferats

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

Raum und Ressourcen für München