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

Übertragung des Vorkaufsrechts auf eine Mietergemeinschaft

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08287 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 14.10.2025

Mitteilung des Vorkaufsrechts für die Landeshauptstadt München im Erhaltungssatzungsgebiet – Information zum Kauf als Mietergemeinschaft proaktiv fördern

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08288 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 14.10.2025

Anlage

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.12.2021
(Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05277)

Sehr geehrte Frau Dr. Jarchow-Pongratz,

der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt fordert mit dem oben genannten BA-Antrag Nr. 20-26 / B 08287 die Landeshauptstadt München(LHM), Kommunalreferat, auf „, die rechtlichen Möglichkeiten zu schaffen, dass bei der Ablehnung des Vorkaufsrechts für Mehrfamilienhäuser aufgrund juristischer Möglichkeiten und fehlender finanzieller Mittel, Mietergemeinschaften zunächst die Prüfung des Vorkaufsrechts eingeräumt wird, bevor ein Verkauf an Investoren ermöglicht wird.“

Begründet wird dieser Antrag damit, dass die LHM für den Erhalt bezahlbaren Wohnraums den Mietergemeinschaften die Möglichkeit geben soll, ein Objekt selbst zu übernehmen. Nähme man beispielsweise die monatliche Kaltmiete als Berechnungsgrundlage, so wäre es

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

bei der Gründung einer Genossenschaft wie in Haidhausen sehr realistisch, dass der bisherige Mietzins ein Annuitätendarlehen zum ungefähr gleichen monatlichen Betrag den entsprechenden Genossenschaftsanteil finanzieren würde, mit dem die ganze bzw. annähernd die ganze Mietergemeinschaft das Objekt selbst kaufen könnte. Es fehle hier in erster Linie ein wichtiger Punkt – die fachkundige Beratung dazu, die von der LHM in der Vorsorge zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum übernommen werden müsste und die rechtliche Vorgabe, diesen Schritt zu prüfen.

Weiterhin fordert der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt mit seinem weiteren Antrag Nr. 20-26 / B 08288 die LHM, Kommunalreferat, auf:

„Der Bezirksausschuss Maxvorstadt erhält regelmäßig Mitteilung über die Einleitung der Prüfung des Vorkaufsrechts für Immobilien im Erhaltungssatzungsgebiet.
Der Bezirksausschuss Maxvorstadt fordert die zuständigen Stellen dazu auf, die Mietergemeinschaften darüber aufzuklären, dass nach dem Vorbild in Haidhausen auch Mietergemeinschaften ein Mehrfamilienhaus erwerben können und hier aktiv zu unterstützen."

Dieser Antrag wird damit begründet, dass nicht nur juristische Gründe die LHM daran hinderten, das Vorkaufsrecht (VKR) (außer bei sogenannten Schrottimmobilien, was unwirtschaftlich sei) wahrzunehmen, sondern auch das dafür nicht vorhandene Budget der LHM. Mit der Ablehnung des VKR stünde damit fest, dass ein Mehrfamilienhaus an einen Investor ginge, der meist Luxussanierungen vornähme, denen Entmietungen vorangingen. Dass gut funktionierende Mietergemeinschaften bereit wären, gemeinsam das Objekt zu übernehmen, werde dabei nicht in Betracht gezogen und die Mietparteien erführen davon erst nach erfolgtem Verkauf ihres Wohnobjektes. Künftig solle dem durch die LHM in einem Erhaltungssatzungsgebiet entgegengewirkt werden, indem mit der Anzeige an den BA, dass eine Vorkaufsrechtprüfung erfolge, der Mietergemeinschaft die Möglichkeit gegeben werden, das Objekt zu kaufen und sie aktiv darin zu unterstützen.

Beide Anträge betreffen laufende Angelegenheiten nach Art. 37 Abs. 1 der Gemeindeordnung und § 22 Abs. 1 Nr. 23 der Geschäftsordnung des Stadtrates, weil die Beantwortung der Anträge der gelebten Verwaltungspraxis und den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.03.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11899) entspricht. Die Behandlung beider Anträge erfolgt deshalb mit diesem Schreiben.

Zu BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08287:

1. Ausgangslage: Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten durch die LHM

Im Geltungsbereich von (Erhaltungs-)Milieuschutzsatzungen steht der LHM bei Grundstücksverkäufen unter bestimmten Voraussetzungen ein kommunales, gesetzliches VKR zu. Seit

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

einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 09.11.2021 (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 in der **Anlage**). Diese sind:

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

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

Seit der o. g. Entscheidung des BVerwG konnte das VKR nur in vier Fällen ausgeübt werden. (Stand: 14.01.2026). Die Ausübung erfolgte dabei – wie in Milieuschutzgebieten jahrelange städtische Praxis – nicht zugunsten der LHM, sondern stets zugunsten der Münchner Wohnen GmbH (Münchner Wohnen). **Seit 2024** war eine Ausübung des VKR in **keinem** Fall mehr möglich, obwohl im Jahr 2024 88 Fälle und im Jahr 2025 86 Fälle in Milieuschutzgebieten zu überprüfen waren.

2. Ausübung zugunsten von Mietergemeinschaften

Die Frage der Ausübung des VKR in Milieuschutzgebieten zugunsten bestimmter Dritter wie z. B. Mietergemeinschaften war bereits Gegenstand des (öffentlichen) Beschlusses der Vollversammlung vom 20.03.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11899, hier insbesondere Anlage 5 zum Beschluss).

Die Ausübung des VKR zugunsten Dritter – wie z. B. Mietergemeinschaften, Genossenschaften oder Mietshäusersyndikate ist grds. möglich**,** auch wenn dabei kraft Gesetzes Haftungsrisiken für die Kommune bei finanziellem Ausfall des Dritten bestehen. Sie hat jedoch vor dem Hintergrund des o. g. Urteils des BVerwG vom 09.11.2021 (seit 2024 kein Ausübungsfall mehr) und ohne Vorliegen einer Gesetzesänderung derzeit nahezu keine praktische Relevanz (s. o.). Sollte es zu einem Wiedererstarken des VKR in Milieuschutzgebieten (z. B. in der kommenden BauGB-Novelle, voraussichtlich Ende des Jahres 2026) kommen, wird gemäß dem o. g. Stadtratsbeschluss die konkrete Möglichkeit der Ausgestaltung der Ausübung des VKR zugunsten Dritter – abhängig von den neuen gesetzlichen Vorgaben und der Haushaltslage – dem Stadtrat vorgestellt werden. Ohne Kenntnis der neuen gesetzlichen Voraussetzungen ist eine Ausarbeitung nicht zielführend.

Zu BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08288

Bei dem antragsgegenständlichen Bezugsfall in Haidhausen hatte die LHM nach Mitteilung des Sozialreferats (SOZ) das Projekt auf Grundlage des Stadtratsantrags Nr. 20-26 / A 03732 vom 17.03.2023 (SPD / Volt – Fraktion und Fraktion Die Grünen - Rosa Liste) als **einmaliges**

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

Pilotprojekt unterstützt. Weitere derartige Fördermaßnahmen in Form eines Belegrechtserwerbes seitens der LHM wird es nach Mitteilung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) – u. a. aus finanziellen Gründen – bis auf Weiteres nicht mehr geben.

Gleichwohl wird es seitens der LHM begrüßt, wenn Mieter*innen mit eigenen Mitteln (d. h. ohne öffentliche Förderung) ein Wohnhaus bzw. Wohnbaugrundstück erwerben können. Daher unterstützt sie (Miet-)Gruppen durch ein kostenloses Beratungsangebot bei der **Gründung einer Genossenschaft oder eines Mietshäusersyndikats-Projekts**. Seit 2014 ist dafür die unabhängige Beratungsstelle „mitbauzentrale münchen“ im Auftrag der LHM tätig. Nähere Informationen hierzu auf folgender Internetseite: https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/beratungsangebot.html.

Die Anträge Nrn. 20-26 / B 08287 und 20-26 / B 08288 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 14.10.2025 sind damit satzungsgemäß erledigt.

Mit freundlichen Grüßen

II. Abdruck von I.
An das Direktorium, HA II Verwaltung – BA-Geschäftsstelle - Mitte
z.K.

III. Per E-Mail an
KR-GL-GL1 Beschluss- und Berichtswesen (berichtswesen.kom@muenchen.de)
mit der Bitte um Einstellung in das RIS.

IV. Wv.: KR-RV-G-VK

Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferats

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