

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**

<p>Punkt 1 <b>geändert</b></p>	<p>Bei Grundstücken mit überwiegend vermieteten Wohngebäuden wird <b>vorerst</b> 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><b>Der Stadtrat wird weiterhin über die Eckdaten (Lage, Kaufpreis, Verkehrs- und Ertragswert, Anzahl der Wohnungen, Grund- und Wohnfläche, Käufer) der betroffenen Wohngebäude informiert.</b></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>
<p>Punkt 2</p>	<p>Wie im Antrag der Referentin.</p>
<p>Punkt 3 <b>geändert</b></p>	<p>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, <b>der zur bisher gängigen Praxis der Vorkaufsrechtsausübung zurückkehrt.</b></p>
<p>Punkt 4 <b>geändert</b></p>	<p>Herr Oberbürgermeister Reiter wird vom Stadtrat gebeten, sich <b>mit allem ihm zur Verfügung stehenden Mitteln und auf allen Ebenen</b> bei der Bundesregierung für eine Änderung der das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten betreffenden Normen einzusetzen und auf die erheblich nachteiligen</p>

	<p>Auswirkungen der Entscheidung des BVerwG für die Münchner Vorkaufsrechtspraxis hinzuweisen. <b>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.</b></p>
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 Pilz-Strasser

Bernd Schreyer

Christian Smolka

*Fraktion Die Grünen – rosa liste*

gez.

Stadtrat Stefan Jagel

Stadträtin Marie Burneleit

Stadträtin Brigitte Wolf

Stadtrat Thomas Lechner

*Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI*