

**Ausübung des Vorkaufsrechts und Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestands
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01312 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing-West am 15.06.2023**

**Vorkaufsrecht wahrnehmen um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01296 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 14 – Berg am Laim am 25.05.2023**

**Städtisches Vorkaufsrecht wieder vollumfänglich ausüben
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01115 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen am 30.03.2023**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11160

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 09.11.2023 (SB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Ausübung des Vorkaufsrechts und Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestands Empfehlung Nr. 20-26 / E 01312 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing-West am 15.06.2023 Vorkaufsrecht wahrnehmen um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen Empfehlung Nr. 20-26 / E 01296 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 14 – Berg am Laim am 25.05.2023 Städtisches Vorkaufsrecht wieder vollumfänglich ausüben Empfehlung Nr. 20-26 / E 01115 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen am 30.03.2023
---------------	--

	<p>Die Landeshauptstadt München (LHM) wird erneut beim Bundesgesetzgeber vorstellig und fordert eine gesetzliche Novellierung des Baugesetzes ein, um das Vorkaufsrecht (VKR) wieder vollumfänglich ausüben zu können.</p> <p>Um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, soll die Stadt München ihre bestehenden gesetzlichen VKR gemäß §§ 24-28 BauGB wahrnehmen und ihre Stadträte fachlich richtig und umfassend informieren.</p> <p>Die LHM sollte das VKR für Immobilien in Milieu- und Bestandschutzgebieten ausüben und den kommunalen Wohnungsbestand ausweiten.</p>
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<p>Von einem erneuten Zugehen auf die für eine Novellierung des Baugesetzbuchs zuständigen Stellen beim Bund wird derzeit abgesehen. Sollte sich im Verlauf eines möglichen Gesetzgebungsverfahrens zur Änderung des Baugesetzbuchs zeigen, dass ein nochmaliges Zugehen auf die zuständigen Stellen beim Bund durch die LHM sinnvoll und notwendig ist, wird dies erfolgen.</p> <p>Im Übrigen wird den Empfehlungen im Rahmen des rechtlich Zulässigen und finanziell Möglichen nachgekommen.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Vorkaufsrecht, Erhaltungssatzungsgebiet, Schaffung von preiswertem Wohnraum
Ortsangabe	-/-

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung	1
2. Gegenstand der Bürgerversammlungsempfehlungen	3
3. Stellungnahme zu den Bürgerversammlungsempfehlungen	4
4. Fazit	7
5. Entscheidungsvorschlag	7
6. Beteiligung anderer Referate	8
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	8
8. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	8
9. Beschlussvollzugskontrolle	8

II. Antrag der Referentin **8****III. Beschluss** **9**

**Ausübung des Vorkaufsrechts und Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestands
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01312 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwa-
bing-West am 15.06.2023**

**Vorkaufsrecht wahrnehmen um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01296 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 14 – Berg
am Laim am 25.05.2023**

**Städtisches Vorkaufsrecht wieder vollumfänglich ausüben
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01115 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 05 – Au-
Haidhausen am 30.03.2023**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11160

3 Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 20-26 E / 01312 der Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirkes vom 15.06.2023
2. Empfehlung Nr. 20-26 E / 01296 der Bürgerversammlung des 14. Stadtbezirkes vom 25.05.2023
3. Empfehlung Nr. 20-26 E / 01115 der Bürgerversammlung des 5. Stadtbezirkes vom 30.03.2023

Beschluss des Kommunalausschusses vom 09.11.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung

Die Praxis der Landeshauptstadt München (LHM) im Bereich der gesetzlichen (kommunalen) Vorkaufsrechte (VKR) umfasst im Wesentlichen die VKR nach dem Baugesetzbuch (§§ 24, 25 BauGB) und das naturschutzrechtliche VKR nach dem Bayerischen Na-

turschutzgesetz (Art. 39 BayNatSchG). Eine gute Übersicht hierzu bietet der Statistik-Bekanntgabebeschluss „Städtisches Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten, Gebieten der Vorkaufssatzungen, Gebieten des unbebauten Außen- und Innenbereichs, für Gemeinbedarfsflächen und im Bereich des Bayerischen Naturschutzgesetzes, Jahresbericht 2022“, Kommunalausschuss (KA) vom 06.07.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09987.

Mit den VKR nach dem BauGB werden unterschiedliche städtebauliche Zielsetzungen verfolgt. Diese sind u. a. (nicht abschließend) die Sicherung von Grundstücken mit öffentlicher Zweckbestimmung für die öffentliche Hand, die Durchsetzung einer baulichen Nutzung auf unbebauten Grundstücken und der Erhalt der angestammten Wohnbevölkerung in den sozialen Erhaltungssatzungsgebieten („Milieuschutzgebieten“).

Ein wichtiges Instrument, im Wohnungs**bestand bezahlbaren** Wohnraum **zu erhalten**, war bis vor kurzem das VKR in den sozialen Erhaltungssatzungsgebieten. Auf der Grundlage dieses VKR konnten in den Jahren 2018-2021 insgesamt 2.165 Wohneinheiten geschützt werden. Das VKR war damit ein wichtiges Instrument im „Instrumentenkasten“ der Stadt, zur bekannten „Münchner Mischung“ und damit einer guten sozialen Durchmischung nicht nur im Neubau, sondern auch in den Bestandsquartieren beizutragen.

Seit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 09.11.2021 (Az.: 4 C 1.20) kann von dem VKR in sozialen Erhaltungssatzungsgebieten nur noch sehr eingeschränkt Gebrauch gemacht werden. Ein Anwendungsbereich besteht seither im Wesentlichen nur noch bei überwiegend leer stehenden Wohngebäuden und bei erheblichen baulichen Missständen (vgl. Grundsatzbeschluss der Vollversammlung (VV) vom 15.12.2021; Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05277). Seit der genannten Entscheidung des BVerwG wurde von diesem VKR nur noch in drei Fällen durch Ausübung Gebrauch gemacht, wobei in einem der drei Fälle die Verkäuferseite rechtlich zulässig vom Kaufvertrag zurückgetreten ist (Stand: 01.09.2023). Demgegenüber mussten seither 81 Fälle auf Grundlage dieser Entscheidung des BVerwG eingestellt werden (Stand: 01.09.2023). Dadurch konnten insgesamt 1.302 Wohneinheiten **nicht** geschützt werden.

Die LHM hat sich wiederholt für ein Wiedererstarken des VKR in sozialen Erhaltungssatzungsgebieten eingesetzt. Mit offenem Brief vom 16.12.2021 (abrufbar unter: <https://ru.muenchen.de/pdf/2021/ru-2021-12-16.pdf>) wandte sich Oberbürgermeister Reiter an Bundeskanzler Scholz und – mit einem Abdruck dieses Schreibens – an die Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Klara Geywitz. Er bat um Änderung der einschlägigen Normen zu diesem VKR im BauGB, um dieses wieder zu einem wirkungsvollen und schlagkräftigen Instrument im Bestandswohnraum zu machen. Er beteiligte sich zudem mit Schreiben vom 26.01.2022 an einer gemeinsamen Initiative der drei bundesweit größten Städte Berlin, Hamburg und München zur Stärkung des gemeindlichen VKR in sozialen Erhaltungssatzungsgebieten (abrufbar unter: <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2022/pressemitteilung.1171116.php>).

Mit Beschluss vom 08.04.2022 forderte der Bundesrat die Bundesregierung auf, „schnellstmöglich“ einen Gesetzentwurf in den Deutschen Bundestag einzubringen. Ziel war, eine effektive und zweckentsprechende Nutzung des VKRs in sozialen Erhaltungssatzungsgebieten durch die Kommunen wiederherzustellen. Ein entsprechender Gesetzesänderungsentwurf (Referentenentwurf) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadt-

entwicklung und Bauwesen (BMWSB) zur Änderung der Regelungen zum VKR in sozialen Erhaltungssatzungsgebieten liegt nun seit Mitte April 2022 vor. Er befindet sich gegenwärtig immer noch in der Ressortabstimmung (Stand: 01.09.2023). Es ist derzeit noch nicht absehbar, ob und wann der gesetzliche Rahmen für das Wiedererstarken des VKR geschaffen wird. Eine Möglichkeit zur Änderung der betreffenden gesetzlichen Regelungen könnte die für Mitte 2024 geplante Novelle des BauGB sein. Die LHM wird sich in einem Gesetzgebungsverfahren über den Deutschen Städtetag für das Wiedererstarken des VKR einsetzen.

Im Übrigen stimmt sich die Vorkaufsrechtsstelle auf fachlicher Ebene seit der Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021 intensiv und fortdauernd mit anderen Anwenderstädten, insbesondere mit den Ländern Berlin und Hamburg zur „Reaktivierung“ des VKR ab. Sie nutzt jede sich bietende Möglichkeit, die Bedeutung eines wiedererstarkten VKR für die LHM an entsprechenden Stellen im Bund (beim Deutschen Städtetag und im BMWSB) fachlich darzulegen und argumentativ zu stützen.

Vor diesem Hintergrund können die gegenständlichen Bürgerversammlungsempfehlungen wie folgt beantwortet werden:

2. Gegenstand der Bürgerversammlungsempfehlungen

Insgesamt wurden drei Bürgerversammlungsempfehlungen (s. Anlagen, Empfehlung Nr. 20-26 / E 01312 des 4. Stadtbezirkes vom 15.06.2023, Empfehlung Nr. 20-26 / E 01296 des 14. Stadtbezirkes vom 25.05.2023 und Empfehlung Nr. 20-26 / E 01115 des 5. Stadtbezirkes vom 30.03.2023) an die Verwaltung zur Prüfung gestellt. Kern aller drei Empfehlungen ist der Wunsch der Bürger_innen nach Erhalt bzw. Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Zusammenhang mit der Ausübung von VKR.

Bürgerversammlungsempfehlungen sind beschlussmäßig zu behandeln. Die Zuständigkeit liegt in diesem Fall beim Kommunalausschuss gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 der Geschäftsordnung des Stadtrates i.V.m. § 2 Abs. 4 der Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung, da es sich um Grundstücksangelegenheiten handelt.

2.1 Gegenstand der Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26 / E 01312 vom 15.06.2023

Mit Empfehlung Nr. 20-26 / E 01312 vom 15.06.2023 mit dem Betreff „Ausübung des Vorkaufsrechts und Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestands“ regt die Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirkes Schwabing-West Folgendes an (s. Anlage 1):

„Die Landeshauptstadt München sollte das Vorkaufsrecht für Immobilien in Milieu- und Bestandsschutzgebieten ausüben und den kommunalen Wohnungsbestand ausweiten.“

2.2 Gegenstand der Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26 / E 01296 vom 25.05.2023

Mit Empfehlung Nr. 20-26 / E 01296 vom 25.05.2023 mit dem Betreff „Vorkaufsrecht wahrnehmen um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“ regt die Bürgerversammlung des 14. Stadtbezirk Berg am Laim Folgendes an (s. Anlage 2):

„Um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, soll die Stadt München ihre bestehenden gesetzlichen Vorkaufsrechte gemäß §§ 24-28 BauGB wahrnehmen und ihre Stadträte fachlich richtig und umfassend informieren.“

2.3 Gegenstand der Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26 / E 01115 vom 30.03.2023

Mit Empfehlung Nr. 20-26 / E 01115 vom 30.03.2023 mit dem Betreff „Städtisches Vorkaufsrecht wieder vollumfänglich ausüben“ regt die Bürgerversammlung des 5. Stadtbezirks Au-Haidhausen Folgendes an (s. Anlage 3):

„Die LHM wird erneut beim Bundesgesetzgeber vorstellig und fordert eine gesetzliche Novellierung des Baugesetzes ein, um das Vorkaufsrecht wieder vollumfänglich ausüben zu können.“

3. Stellungnahme zu den Bürgerversammlungsempfehlungen

3.1 Stellungnahme zur Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26 / E 01312 vom 15.06.2023

Der Ausübung des VKR speziell in sozialen Erhaltungssatzungsgebieten sind – wie bereits in Ziff. 1 dargestellt – durch die Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021 sehr enge Grenzen gesetzt (vgl. Grundsatzbeschluss der VV des Stadtrates vom 15.12.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05277)). In jedem der VKR-Stelle angezeigten Grundstücksverkauf werden die Ausübungsvoraussetzungen im Einzelfall auf Anwendung der noch verbleibenden Fallgruppen (überwiegend unbewohnte Wohngebäude und „Schrottimobilien“) geprüft. Soweit rechtlich und tatsächlich möglich, macht die LHM von ihrem VKR Gebrauch.

3.2 Stellungnahme zur Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26 / E 01296 vom 25.05.2023

Mit der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01296 vom 25.05.2023 wird auf **alle** VKR-Tatbestände in den §§ 24 ff. BauGB Bezug genommen. Wie in Ziff. 1 bereits angedeutet, ist die Möglichkeit, mit den gegenwärtigen Vorkaufsrechtstatbeständen bezahlbaren Wohnraum **zu schaffen**, sehr begrenzt.

Das mit dem Ziel bezahlbarer Wohnraum im Zusammenhang stehende VKR in sozialen Erhaltungssatzungsgebieten dient nach seiner gesetzgeberischen Zielsetzung jedoch **nicht** der **Schaffung** (Neubau) von bezahlbarem Wohnraum, sondern dem **Erhalt** der angestammten Wohnbevölkerung und damit dem **Erhalt bezahlbaren Wohnraums im Bestand**. Zudem ist es derzeit nahezu funktionslos (s. o. Ziff. 1).

Im BauGB gibt es allerdings **weitere VKR-Tatbestände**, bei denen es – anders als im VKR in sozialen Erhaltungssatzungsgebieten – um das städtebauliche Ziel der **Bebauung unbebauter Flächen** und damit u. a. auch um die Schaffung von neuem Wohnraum geht. Hier ist zwischen folgenden zwei Fallgruppen zu unterscheiden:

3.2.1 Vorkaufsrechtstatbestände insbesondere im Kontext einer geplanten Baulandentwicklung

Zwei VKR-Tatbestände im BauGB kommen im Kontext einer geplanten Baulandentwicklung, insbes. auch einer geplanten **Wohnbaulandentwicklung**, zur Anwendung:

- Mit § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB besteht ein VKR-Tatbestand für **unbebaute Flächen im sog. planungsrechtlichen Außenbereich**, bei denen im Flächennutzungsplan (FNP) eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist. Es steht daher stets im Zusammenhang mit der **geplanten Aufstellung eines B-Plan**. Historisch entstand die Regelung zusammen mit dem Instrument des städtebaulichen Vertrags, auf dessen Grundlage in München heute das Baulandmodell der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) umgesetzt wird. Zum Zeitpunkt der Aufnahme des städtebaulichen Vertrags in das BauGB gab es die SoBoN noch nicht und auch (andere) größere Kommunen stellten noch reine „Angebotsbebauungspläne“ auf. Sie sollten mit Hilfe des VKR befähigt werden, Grundstücke in einem Bereich zu erwerben, für den die Aufstellung eines B-Plans mit Wohnbebauung beabsichtigt ist, um diese später wieder mit einer Bauverpflichtung zu reprivatisieren.
- Die vorgenannten Zwecksetzungen haben jedoch in München seit Einführung der SoBoN im Jahre 1994 erheblich **an Relevanz verloren**, da die Stadt das städtebauliche Ziel „Vorbereitung und Durchführung von Wohnbauvorhaben“ **über die SoBoN absichert**. Diese sieht mit dem geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau auch soziale Bindungen vor. Für Einzelheiten wird auf Ziff. I. 1. der Anlage zum Grundsatzbeschluss der VV vom 05.05.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01925, Anlage zum Beschluss des KA vom 15.04.2021) verwiesen.

In Frühphasen einer Entwicklung kann jedoch eine Verpflichtung der jeweiligen Käufer_innen auf die SoBoN zur Abwendung des VKR durchaus Sinn machen und ist hinsichtlich der aktuellen SoBoN 2021 („Baukastenmodell“) in Einzelfällen auch schon erfolgt. Damit kann das VKR mittelbar – über die Verpflichtung der Käufer_innen auf die SoBoN – der Schaffung preiswerten Wohnraums dienen.

- Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde in Gebieten, in denen sie **städtebauliche Maßnahmen** in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch eine **Vorkaufssatzung** Flächen festlegen, an denen ihr ein VKR zustehen soll. Bei der LHM existieren derzeit zwei entsprechende Satzungen für die städtebaulichen Untersuchungsbereiche im Norden und Nordosten des Stadtgebiets.

Bei den obigen VKR-Tatbeständen kann im Einzelfall eine Verpflichtung der jeweiligen Käufer_innen auf die SoBoN bzw. – ab Vorliegen und ausreichender Bestimmtheit der Grundstücksnutzung – auf künftige Verfahrensgrundsätze zu den jeweiligen Entwicklungsmaßnahmen durchaus Sinn machen und ist hinsichtlich der aktuellen SoBoN 2021 („Baukastenmodell“) in Einzelfällen auch schon erfolgt. Damit können die beiden genannten VKR-Tatbestände mittelbar – über die Verpflichtung der Käufer_innen auf die SoBoN bzw. künftig auch auf noch zu definierende Verfahrensgrundsätze in den Untersuchungsbereichen – der Schaffung preiswerten Wohnraums dienen.

3.2.2 Vorkaufsrechtstatbestände auf Grundlage bestehenden Baurechts

Drei VKR-Tatbestände im BauGB kommen bei **unbebauten** Grundstücken mit bestehendem Baurecht, insbesondere **Wohnbaurecht**, zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB normiert ein VKR für **unbebaute Flächen im sog. planungsrechtlichen Innenbereich**, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können. Nach der gesetzgeberischen Begründung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes 1993 soll „*mit Hilfe dieses Vorkaufsrechts, der Abwendungsmöglichkeit des Käufers nach § 27 BauGB durch Begründung vertraglicher **Baupflichten** und Veräußerungspflicht der Gemeinde nach § 89 BauGB an Bauwillige [...] verstärkt sichergestellt werden, dass unbebaute Grundstücke auch tatsächlich einer baulichen Nutzung zugeführt werden*“ (Begr. Des RegE – BT-Drs. 12/3944, S. 40). Beim Innenbereichs-VKR ist daher alleiniges Ziel des Gesetzgebers, **dass** das Grundstück **bebaut** wird. **Weitere (auch soziale) Bindungen können nicht gefordert werden**. Für Einzelheiten wird auf Ziff. I. 1. der Anlage zum Grundsatzbeschluss der VV vom 05.05.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01925, Anlage zum Beschluss des KA vom 15.04.2021) verwiesen.
- Mit dem sog. satzungsrechtlichen VKR nach § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde **im Geltungsbereich** eines **B-Plan** ihr VKR durch Satzung an **unbebauten** Grundstücken begründen. Eine entsprechende Satzung besteht derzeit auf dem Gebiet der LHM nach Angaben des zuständigen Referats für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) **nicht**. Der Erlass einer entsprechenden Satzung sei im Hinblick auf Überschneidungen mit anderen VKR-Tatbeständen auch nicht notwendig. Zum einen muss das Konkurrenzverhältnis beachtet werden (§ 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB tritt hinter das speziellere VKR nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB zurück). Zum anderen ist die Anwendung der Verfahrensgrundsätze der SoBoN zu berücksichtigen.

Ebenso wie beim „Innenbereichsvorkaufsrecht“ können auch hier i. R. einer Abwendungsvereinbarung **keine sozialen Bindungen** gefordert werden, siehe oben. In der Regel ist dies aber bei B-Plänen seit dem Jahr 1994 auch nicht notwendig, da derartige Bindungen bereits **über die SoBoN** jeweils umgesetzt wurden und die jeweiligen B-Plan-Gebiete i. d. R. auch bebaut wurden.

- Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht im Geltungsbereich eines **B-Plan an brachliegenden** Grundstücken oder im **unbeplanten Innenbereich** (§ 34 BauGB) an **unbebauten oder brachliegenden** Grundstücken auf satzungsrechtlicher Grundlage ein VKR, wenn diese Grundstücke planungsrechtlich vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können. Eine städtische Satzung existiert derzeit nach Mitteilung des PLAN noch **nicht**. Im Übrigen könnten auch hier i. R. einer Abwendungsvereinbarung **keine sozialen Bindungen** gefordert werden, s. o.

Die genannten VKR-Tatbestände dieser Fallgruppe sind zwar für das Ziel, Wohnraum zu schaffen, **nicht** jedoch für das darüber hinaus gehende Ziel, **preiswerten Wohnraum** zu schaffen, grds. geeignet. Wie zum Innenbereichsvorkaufsrecht mit dem Grundsatzbeschluss der VV vom 05.05.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01925) in der Anlage

dazu (s. o.) dem Stadtrat bereits dargestellt, kommt als Abwendung in diesen Fällen nach der Begründung des Gesetzgebers i. W. nur eine Bauverpflichtung in Betracht. Soziale Bindungen, wie z. B. insbesondere eine Preis- und Belegungsbindung, können nicht eingefordert werden.

3.3 Stellungnahme zur Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26 / E 01115 vom 30.03.2023

Eine Möglichkeit zur Änderung der gesetzlichen Regelungen zum VKR in sozialen Erhaltungssatzungsgebieten, um von diesem wieder Gebrauch machen zu können, bestünde – wie oben (Ziff. 1) ausgeführt – in der geplanten BauGB-Novelle 2024. Die LHM nutzt jede sich bietende Möglichkeit, ein Wiedererstarken des VKRs zu unterstützen. Aktuell empfiehlt es sich, den weiteren Fortgang im möglichen Gesetzgebungsverfahren und den ersten Entwurf eines Änderungsgesetzes abzuwarten und entsprechend die Argumente daran anzupassen. Sollte dieser wider Erwarten keine Änderungsregelungen zum VKR in sozialen Erhaltungssatzungsgebieten vorsehen, mit denen wieder effektiv von ihm Gebrauch gemacht werden könnte, wird die LHM an die zuständigen Stellen beim Bund herantreten.

4. Fazit

Seit der Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021 kann von dem VKR in sozialen Erhaltungssatzungsgebieten kaum mehr Gebrauch gemacht werden. Die LHM wird sich auch künftig dafür einsetzen, dass das VKR wieder erstarkt und wenn erforderlich und geboten, erneut auf Stellen des Bundes zutreten.

Die Schaffung von preiswertem Wohnraum ist mit den weiteren bestehenden VKR-Tatbeständen im BauGB nur sehr eingeschränkt möglich. Sofern diese VKR-Tatbestände jedoch einschlägig sind, wird der Stadtrat befasst und vollumfänglich informiert.

5. Entscheidungsvorschlag

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01312 der Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirkes Schwabing-West vom 15.06.2023 und der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01296 der Bürgerversammlung des 14. Stadtbezirkes Berg am Laim vom 25.05.2023 wird im Rahmen des rechtlich Zulässigen und finanziell Möglichen nachgekommen.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01115 der Bürgerversammlung des 5. Stadtbezirkes Au-Haidhausen vom 30.03.2023 kann erst nach Abwarten der weiteren Entwicklungen im möglichen Gesetzgebungsverfahren zur Änderung des BauGB und wenn geboten nachgekommen werden. Von einem erneuten Zugehen auf die für eine Novellierung des BauGB zuständigen Stellen beim Bund wird aus den o. g. Gründen (s. Ziff. 3.3) **derzeit** abgesehen. Sollte sich im Verlauf eines möglichen Gesetzgebungsverfahrens zur Änderung des BauGB zeigen, dass ein nochmaliges Zugehen auf die zuständigen Stellen beim Bund durch die LHM sinnvoll und notwendig ist, wird dies erfolgen.

6. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem PLAN abgestimmt.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 4, Schwabing-West, 14, Berg am Laim sowie 5, Au-Haidhausen haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

8. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

9. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen.

II. Antrag der Referentin

1. Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01312 der Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirkes Schwabing-West vom 15.06.2023 wird im Rahmen des rechtlich Zulässigen und finanziell Möglichen nachgekommen. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01312 der Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirkes Schwabing-West vom 15.06.2023 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
2. Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01296 der Bürgerversammlung des 14. Stadtbezirkes Berg am Laim vom 25.05.2023 wird im Rahmen des rechtlich Zulässigen und finanziell Möglichen nachgekommen. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01296 der Bürgerversammlung des 14. Stadtbezirkes Berg am Laim vom 25.05.2023 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
3. Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01115 der Bürgerversammlung des 5. Stadtbezirkes Au-Haidhausen vom 30.03.2023 wird insoweit gefolgt, als ein nochmaliges Zugehen auf die zuständigen Stellen beim Bund durch die Landeshauptstadt München im Rahmen des möglichen Gesetzgebungsverfahrens zur Änderung des Baugesetzbuchs erfolgen wird, wenn sich dies zum gegebenen Zeitpunkt als sinnvoll und notwendig herausstellt. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01115 der Bürgerversammlung des 5. Stadtbezirks Au-Haidhausen vom 30.03.2023 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle

an das Revisionsamt

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

z.K.

V. Wv. Kommunalreferat - Recht und Verwaltung - KR-RV-G-VK

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

das Kommunalreferat - KR-GL-GL2

das Kommunalreferat - KR-IM-GW

den Bezirksausschuss 4 - D-HA II/BAG Mitte – Schwabing-West

den Bezirksausschuss 14 - D-HA II/BAG Ost – Berg am Laim

den Bezirksausschuss 5 - D-HA II/BAG Ost – Au-Haidhausen

z.K.

Am _____