

**Städtisches Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten, in Gebieten der Vorkaufssatzungen, auf Flächen des unbebauten Außen- und Innenbereichs und im Anwendungsbereich des Bayerischen Naturschutzgesetzes
Jahresbericht 2023**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13085

Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss am 13.06.2024

Öffentliche Sitzung

Anlass	Verpflichtung aus dem Grundsatzbeschluss vom 19.02.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13799)
Inhalt	Übersicht der Abwendungserklärungen, Vorkaufsrechtsausübungen sowie Nichtausübungen des Jahres 2023
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	./.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben.
Entscheidungsvorschlag	Bekanntgabe
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Erhaltungssatzung, Vorkaufssatzung, unbebauter planungsrechtlicher Außen- und Innenbereich, Vorkaufsrecht (VKR) nach dem Baugesetzbuch (BauGB), VKR nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
Ortsangabe	Gesamtes Stadtgebiet der Landeshauptstadt München (LHM), gegliedert nach Stadtbezirken bzw. Geltungsbereich der verschiedenen Erhaltungs-, Sanierungs- und Vorkaufssatzungsgebiete, der unbebauten planungsrechtlichen Außen- und Innenbereiche sowie im naturschutzrechtlichen Geltungsbereich.

I. Vortrag der Referentin	1
1. Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB)	2
1.1 Gemeldete Vorkaufsrechtsfälle	2
1.2 Abwendungserklärungen	2
1.3 Ausgeübte Vorkaufsrechte	2
1.4 Einstellungsfälle	2
1.5 Gesamtübersicht der Ausübungen und Einstellungsfälle	3
2. Vorkaufsrechte auf Flächen des unbebauten planungsrechtlichen Außen- und Innenbereichs (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 und Nr. 6 BauGB)	4
2.1 Gemeldete Vorkaufsrechtsfälle	4
2.2 Ausgeübtes Vorkaufsrecht	5
3. Vorkaufsrechte in Gebieten der Vorkaufssatzungen in den Entwicklungsbereichen Nord und Nordost (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)	5
3.1 Gemeldete Vorkaufsrechtsfälle	5
3.2 Ausgeübtes Vorkaufsrecht	5
4. Vorkaufsrechte nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 39 Abs. 7 BayNatSchG)	5
4.1 Gemeldete Vorkaufsfälle	5
4.2 Abwendungserklärungen in Form von Dienstbarkeitsbestellungen	5
4.3 Ausgeübte Vorkaufsrechte	5
4.4 Gesamtübersicht der Ausübungen und Dienstbarkeiten	6
5. Klimaprüfung	6
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	6
7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	6
II. Bekanntgegeben	10

**Städtisches Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten, in Gebieten der Vorkaufssatzungen, auf Flächen des unbebauten planungsrechtlichen Außen- und Innenbereichs und im Anwendungsbereich des Bayerischen Naturschutzgesetzes
Jahresbericht 2023**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13085

Bekanntgabe im Kommunalausschuss am 13.06.2024

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Mit dieser Bekanntgabe wird gem. Grundsatzbeschluss der Vollversammlung (VV) des Stadtrates vom 19.02.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13799) jährlich Bericht über alle Prüfungsfälle zu den gesetzlichen Vorkaufsrechten (VKR) nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) erstattet. In folgenden Bereichen lagen dem Kommunalreferat (KR) im Jahr 2023 Prüfungsfälle vor:

- im Bereich der Erhaltungs-(Millieuschutz-)satzungen (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB),
- bei unbebauten Flächen im planungsrechtlichen Außen- und Innenbereich (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 5 und 6 BauGB),
- im Bereich der Vorkaufssatzungen in den Entwicklungsbereichen Nord und Nordost (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und
- in Fällen nach dem BayNatSchG (Art. 39 Abs. 7 BayNatSchG).

Im Jahr 2023 wurden dem KR stadtweit 2406 Verkaufsfälle angezeigt. Im Jahr 2022 waren es hingegen nur 1410 Fälle.

1. Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB)

1.1 Gemeldete Vorkaufsrechtsfälle

Von den der Vorkaufsrechtsstelle im Jahr 2023 gemeldeten Vorkaufsrechtsfällen lagen **79 Fälle** im Bereich einer zum Zeitpunkt des Verkaufs geltenden Erhaltungssatzung. Von den 79 Fällen kam es in einem Fall zu einer bestandskräftigen Ausübung, in den übrigen 78 Fällen erfolgte eine Einstellung der Prüfverfahren bzw. die Nichtausübung des VKR.

1.2 Abwendungserklärungen

Im Jahr 2023 gab es **keine** geeigneten Abwendungserklärungen.

1.3 Ausgeübte Vorkaufsrechte

Im Jahr 2023 wurde das VKR in Erhaltungssatzungsgebieten in nur **einem Fall ausgeübt**. Durch die Ausübung des VKR wurden **25 Wohneinheiten** (ca. 1989 m² Wohnfläche) erworben.

1.4 Einstellungsfälle

Bei den verbleibenden **78 Fällen** erfolgte eine Einstellung der Prüfverfahren:

Am 09.11.2021 erging die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) (Az. 4 C 1.20), wonach das VKR in Erhaltungssatzungsgebieten **nicht** ausgeübt werden darf, wenn das Objekt zum Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung bereits entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung („Erhalt der angestammten Wohnbevölkerung“) bebaut ist **und** genutzt wird sowie das Objekt keine Mängel oder Missstände im Sinne des Sanierungsrechts aufweist. Zukünftige Entwicklungen dürfen – so das Urteil des BVerwG vom 09.11.2021 weiter – **nicht** berücksichtigt werden. Entscheidend ist damit **nur**, wie die **Verkäufer_innenseite** das Objekt aktuell nutzt.

Es verbleiben nach dem Urteil des BVerwG vom 09.11.2021 **zwei Fallgruppen** einer Vorkaufsrechtsausübung in Erhaltungssatzungsgebieten:

- Das BVerwG geht in seiner Entscheidung davon aus, dass zumindest Objekte mit erheblichen sanierungsrechtlichen Missständen und Mängeln, sog. „Schrottimmobilien“ (**Fallgruppe 1**), weiterhin vorgekauft werden können. Ein solcher Fall lag im Jahr 2023 aber nicht vor.
- Die Landeshauptstadt München (LHM) legte mit Grundsatzbeschluss der VV des Stadtrates vom 15.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05277) fest, dass in Fällen von überwiegend leerstehenden Gebäuden (**Fallgruppe 2**) das VKR auch weiterhin zur Anwendung kommen soll, sofern kein besonderer, aner kennenswerter Grund für den Leerstand nachgewiesen wird. Ein dauerhafter, spekulativer Leerstand von

Wohngebäuden stellt keine satzungskonforme Nutzung dar, so dass das VKR in diesen Fällen nach den Kriterien des Urteils des BVerwG vom 09.11.2021 nicht ausgeschlossen ist. Diese Fallgruppe kam nur in dem unter obiger Ziff. 1.3 genannten Fall zur Anwendung (im Vorjahr 2022 in drei weiteren Fällen).

Bei **44 Fällen** konnte im Jahr 2023 aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 09.11.2021 (4 C 1.20) **kein** Gebrauch von dem VKR in Erhaltungssatzungsgebieten gemacht werden. Dies umfasst insgesamt 668 Wohneinheiten (ca. 29.493 m² Wohnfläche), die somit **nicht** geschützt werden konnten.

Bei **34 Fällen** kam eine Vorkaufsrechtsausübung nach den Kriterien von drei Grundsatzbeschlüssen der VV des Stadtrates (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11565 vom 27.06.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193 vom 10.04.2019 sowie Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09515) bzw. aus gesetzlichen Gründen **nicht** in Betracht. Gründe für die Einstellung der Verfahren waren i. W. das Nichterreichen der sog. „4-Wohneinheiten-Schwelle“, der Verkauf von nur geringfügigen Miteigentumsanteilen unterhalb der Grenze von 50%, das Bestehen von Erbbaurechten, laufendes Gewerbe oder der Verkauf von Wohnungseigentum.

1.5 Gesamtübersicht der Ausübungen und Einstellungsfälle

Erhaltungssatzungsgebiet	Stadtbezirk	Anzahl ausgeübter Vorkaufsrechtsfälle	Anzahl eingestellter Prüfverfahren (davon: Anzahl erteilter Negativzeugnisse aufgrund des Urteils des BVerwG vom 09.11.2021)
Agnesstraße	4. Stadtbezirk Schwabing-West	1	2 (2)
Dreimühlenstraße/ Baldeplatz	2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt- Isarvorstadt	0	2 (1)
Ebenau	9. Stadtbezirk Neuhausen - Nymphenburg	0	2 (2)
Friedenheimer Straße	25. Stadtbezirk Laim	0	1 (1)
Gärtnerplatz/ Glockenbachviertel	2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt- Isarvorstadt	0	2 (2)
Gärtnerplatzviertel	2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt- Isarvorstadt	0	2 (2)
Haidhausen	5. Stadtbezirk Au-Haidhausen	0	8 (4)
Hohenzollernplatz/ Hiltenspergerstraße	4. Stadtbezirk Schwabing-West	0	1 (1)
Ludwigsvorstadt	2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt- Isarvorstadt	0	6 (2)

Maxvorstadt/Josephsplatz	3. Stadtbezirk Maxvorstadt	0	9 (7)
Moosach	10. Stadtbezirk Moosach	0	5 (1)
Neuhausen	9. Stadtbezirk Neuhausen - Nymphenburg	0	3 (1)
Nietzschestraße	11. Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart	0	2 (1)
Pündterplatz/ Bonnerplatz	12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann	0	1 (0)
Riesenfeldstraße	11. Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart	0	5 (2)
Schwanthalerhöhe	8. Stadtbezirk Schwanthalerhöhe	0	3 (3)
Sendling	6. Stadtbezirk Sendling	0	3 (3)
Sendling-Westpark	7. Stadtbezirk Sendling-Westpark	0	4 (0)
St.- Benno-Viertel	3. Stadtbezirk Maxvorstadt	0	2 (2)
St.-Vinzenz-Viertel	9. Stadtbezirk Neuhausen - Nymphenburg	0	1 (1)
Tegernseer Landstraße	17. Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten	0	2 (1)
Untere Au/Untergiesing	5. Stadtbezirk Au-Haidhausen	0	4 (3)
Untere Au/Untergiesing	18. Stadtbezirk Untergiesing-Harlaching	0	2 (1)
Maxvorstadt/ Josephsplatz	3. Stadtbezirk Maxvorstadt	0	6 (1)
Gesamt		1	78 (44)

In den übrigen, nicht genannten Erhaltungssatzungsgebieten bzw. Stadtbezirken gab es im Jahr 2023 **keine** Prüffälle.

2. Vorkaufsrechte auf Flächen des unbebauten planungsrechtlichen Außen- und Innenbereichs (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 5 und 6 BauGB)

2.1 Gemeldete Verkaufsfälle

Von den der Vorkaufsrechtsstelle im Jahr 2023 gemeldeten Verkaufsfällen fallen **4 Fälle** unter die Tatbestände des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 und Nr. 6 BauGB (unbebaute Flächen im planungsrechtlichen Außen- und Innenbereich, vgl. hierzu den Grundsatzbeschluss der VV des Stadtrates vom 05.05.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01925)). Hiervon hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) bei **allen 4 Fällen** der Vorkaufsrechtsstelle mitgeteilt, dass aus städtebaulichen Gründen **kein** Erfordernis hinsichtlich der bzw. kein Interesse an der Vorkaufsrechtsausübung bestehe.

2.2 Ausgeübtes Vorkaufsrecht

Im Jahr 2023 wurde das VKR daher in **keinem Fall ausgeübt**.

3. Vorkaufsrechte in Gebieten der Vorkaufssatzungen in den Entwicklungsbereichen Nord und Nordost (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Gemeldete Verkaufsfälle

Von den der Vorkaufsrechtsstelle im Jahr 2023 gemeldeten Verkaufsfällen lag **ein Fall** im Bereich der Vorkaufssatzung Feldmoching-Ludwigsfeld. Das PLAN teilte der Vorkaufsrechtsstelle mit, dass aus städtebaulichen Gründen **kein** Erfordernis hinsichtlich der bzw. kein Interesse an der Vorkaufsrechtsausübung bestehe.

3.2 Ausgeübte Vorkaufsrechte

Im Jahr 2023 wurde das VKR in Gebieten der Vorkaufssatzungen in keinem Fall ausgeübt.

4. Vorkaufsrechte nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 39 Abs. 7 BayNatSchG)

4.1 Gemeldete Verkaufsfälle

Von den der Vorkaufsrechtsstelle im Jahr 2023 gemeldeten Verkaufsfällen wurden **9 Fälle** einer Vorprüfung hinsichtlich des BayNatSchG unterzogen. Hiervon hat die Untere Naturschutzbehörde bei insgesamt **5 Fällen** der Vorkaufsrechtsstelle mitgeteilt, dass aus naturschutzrechtlichen Gründen **kein** Erfordernis hinsichtlich der bzw. kein Interesse an der Vorkaufsrechtsausübung bestehe.

4.2 Abwendungserklärungen in Form von Dienstbarkeitsbestellungen

Im Jahr 2023 konnten **3 Abwendungserklärungen, die im Grundbuch mit Wirkung für Jedermann_frau in Form von Dienstbarkeitsbestellungen abgesichert wurden**, entgegengenommen werden.

4.3 Ausgeübte Vorkaufsrechte

Im Jahr 2023 wurde das VKR nach dem BayNatSchG in **einem Fall ausgeübt**.

4.4 Gesamtübersicht Ausübungen und Abwendungen

Stadtbezirk	Anzahl ausgeübter Vorkaufrechtsfälle	Anzahl abgegebener Abwendungserklärungen
16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach	1	0
22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied	0	1
23. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing	0	1
24. Stadtbezirk Feldmoching-Hausenberg	0	1
Gesamt	1	3

5. Klimaprüfung

Laut Leitfaden „Vorauswahl Klimarelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimarelevant. Eine Einbindung des RKU ist nicht erforderlich.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

7. Unterrichtung der Korreferentin

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

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- III. Abdruck von I. und II.
über das Direktorium HAII/V- Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

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

Kommunalreferat

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

II. An

- das Kommunalreferat – KR-IS-KD-GV
das Kommunalreferat – KR-IM-GW
das Kommunalreferat - KR-GL-GL2
das Sozialreferat – S-III-W-BS
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN-HA II-02
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN-HA II-60V
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN-HA II-62P
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN-HA III-03
das Referat für Klima- und Umweltschutz – RKU-III-2
das Baureferat – BAU-T1
das Baureferat – BAU-J3
das Baureferat – BAU-RG 4
das Mobilitätsreferat - MOR-GB2

z.K.

Am _____