



Landeshauptstadt München, Kommunalreferat
Roßmarkt 3, 80331 München

Recht und Verwaltung
Recht

Regierung von Oberbayern
Bereich 33 - Baurecht
Herrn Ltd. f

Roßmarkt 3
80331 München
Telefon: 089 233-
Telefax: 089 233-
Zimmer:

80534 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
KR-RV-R/ad

Datum
07.08.2014

Bitte um Beratung durch die Regierung von Oberbayern als Rechtsaufsichtsbehörde zur Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten Dritter nach § 27a BauGB

Sehr geehrter Herr

die Landeshauptstadt München übt seit 1984 ihr Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten gemäß § 24 BauGB aus und reprivatisiert die durch Vorkaufsrecht erworbenen Grundstücke gemäß § 89 BauGB. Bezüglich eines Stadtratsantrags zur Reprivatisierung an städtische Wohnungsbaugesellschaften haben wir die Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 25.11.2013 um eine Beratung gebeten und mit Schreiben vom 16.01.2014 die Auskunft erhalten, dass eine solche Reprivatisierung nur in Betracht komme, wenn sich sonst kein Interessent finde.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Stadtratsantrags stellt sich der Landeshauptstadt München nun auf Grund des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013 die Frage, ob obige Problematik nicht obsolet ist, da gemäß § 27a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB n.F. direkt eine Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgen kann und eine anschließende Reprivatisierung nicht mehr erforderlich ist:

Gemäß § 27a BauGB n.F. kann die Gemeinde nunmehr ihr Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet. Mit dieser vereinfachten Fassung der Gesetzesvorschrift wollte der Gesetzgeber ausweislich seiner Gesetzesbegründung (BT-Drs. 17/11468) einen Direkterwerb von Dritten ermöglichen, der gegenüber dem sonst erforderlichen Durchgangserwerb der Gemeinde den verwaltungsmäßigen, zeitlichen und finanziellen Aufwand verringert und damit Gemeinden entlastet. Da der Gesetzgeber weder im Gesetzestext, noch in seiner Begründung eine Einschränkung oder Konkretisierung vorgenommen hat, wer unter der Person des „Dritten“ zu verstehen ist, stellen auch gemeindliche Eigengesellschaften „Dritte“ im Sinne von § 27a BauGB dar (vgl. BeckOK BauGB/Grziwotz, § 27a Rn. 2).

Erlangt ein Dritter das Grundstück, entfällt aber die Reprivatisierungspflicht der Gemeinden nach § 89 BauGB. Ausweislich § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist eine Veräußerung nur für Grundstücke vorzunehmen, die die Gemeinde durch Vorkaufsrecht erlangt hat. Dies ist bei einer Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten Dritter gemäß § 27a BauGB jedoch gerade nicht gegeben. In einem solchen Fall unterliegt das Grundstück daher auch nicht der Veräußerungspflicht des § 89 BauGB (vgl. BeckOK BauGB/Wünschmann, § 89 Rn. 3).

Nach unserer Auffassung sind die Gesetzesänderung und die Literatur dergestalt zu verstehen, dass die Landeshauptstadt München ihr Vorkaufsrecht für in Erhaltungssatzung gelegene Grundstücke gemäß § 27a BauGB auch zu Gunsten von Wohnungsbaugesellschaften veräußern kann, die sich zu 100 % in städtischer Hand befinden, wenn diese zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage sind und sich hierzu verpflichten. Eine Veräußerungspflicht gemäß § 89 BauGB entsteht in diesem Fall nicht.

Die Landeshauptstadt München bittet die Regierung von Oberbayern als Rechtsaufsichtsbehörde um Beratung, ob gegen diese Auffassung Bedenken bestehen.

Die zitierten Kommentarstellen fügen wir Ihnen bei. Gerne stehen wir auch für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtdirektor

Anlage: Auszug BeckOK § 27a BauGB, § 89 BauGB