



Frau Dullinger-Oßwald
Vorsitzende des BA 17 Obergiesing-
Fasanengarten
Friedenstr. 40
81660 München

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

05.03.2018

**Vorkaufsrecht nach dem BauGB
(z.B. Watzmannstr. 1)**

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04284 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirks 17 – Obergiesing vom 14.11.2017

Sehr geehrte Frau Dullinger-Oßwald,

Ihr Antrag vom 20.11.2017 wurde dem Kommunalreferat zuständigkeitshalber weitergeleitet. Darin wurde die Landeshauptstadt München unter Bezugnahme auf den Fall „Watzmannstr. 1“ aufgefordert, *„innerhalb einer städtischen Wohnbaugesellschaft die Ausübung des Vorkaufsrechts bei derlei Einzelobjekten und kleinteiligen Objektensembles im Bestand zu organisieren, um den Milieuschutz analog zur Erhaltungssatzung sicherzustellen.“*

Der Antrag betrifft ein laufendes Geschäft nach Art. 37 Abs. 1 Gemeindeordnung und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrats, weil es sich um einen Antrag eines Bezirksausschusses handelt, der seinem Inhalt nach nicht von der Vollversammlung oder einem Ausschuss zu behandeln ist (§ 22 Nr. 23 der GO).

Wird ein Grundstück in München verkauft, so erhält das Kommunalreferat hiervon zwingend Kenntnis, da eine Umschreibung im Grundbuch und damit auch ein Eigentümerwechsel ohne die Bestätigung der Landeshauptstadt München, dass ein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird (sog. Negativzeugnis), nicht vollzogen werden kann.

Besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht insbesondere z.B. in Erhaltungssatzungsgebieten, so wird durch das Kommunalreferat geprüft, ob eine Ausübung nach den gesetzlichen Voraussetzungen und den konkretisierenden Stadtratsvorgaben in Betracht kommt. Gelangt die im Rahmen des Verfahrens durch das Sozialreferat zu fertigende städtebauliche Beurteilung zu dem Ergebnis, dass ein Objekt erhaltungswürdig im Sinne der Satzung ist, befasst das Kommunalreferat regelmäßig den Stadtrat mit der Frage der Ausübung.

Wenn allerdings der Käufer – wie auch im Fall Watzmannstr. 1 geschehen – eine Abwendungserklärung abgibt, in der er sich gegenüber der Stadt verpflichtet, den Satzungszielen zuwiderlaufende Maßnahmen wie insbesondere eine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder Luxussanierungen zu unterlassen, kommt eine Vorkaufsrechtsausübung aus Rechtsgründen nicht mehr in Betracht. Eine solche Abwendungsmöglichkeit ist gesetzlich vorgeschrieben (§ 27 BauGB) und daher zwingend zu gewähren. Mit Abgabe der Abwendungserklärung ist eine Vorkaufsrechtsausübung zur Wahrung der Satzungsziele nicht mehr möglich, da es an der für eine Ausübung nötigen Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl (§ 24 Abs. 3 BauGB) fehlt. So liegt der Fall auch bezüglich des Anwesens Watzmannstr. 1. Im Übrigen ist ein Schutz durch die Erhaltungssatzung auch bei kleinteiligen Objekten und Ensembles nach den gesetzlichen Vorgaben bereits heute gegeben.

Damit ist die Angelegenheit satzungsgemäß erledigt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Axel Markwardt
Kommunalreferent