



**Kristina Frank**  
Berufsmäßige Stadträtin

LKR-Gruppierung im Münchner Stadtrat  
Herrn Andre Wächter  
Herrn Fritz Schmude  
Rathaus

06.02.2019

Umgeht eine Versteigerung einer Immobilie das Vorkaufsrecht und die Abwendungserklärung gegenüber der Stadt?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 14-20 / F 01357 von den LKR vom 11.12.2018, eingegangen am 12.12.2018

Sehr geehrter Herr Stadtrat Wächter,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Schmude,

in Ihrer Anfrage vom 11.12.2018 bringen Sie folgenden Sachverhalt vor:

*„Umgeht eine Versteigerung einer Immobilie das Vorkaufsrecht und die Abwendungserklärung gegenüber der Stadt?“*

*In Erhaltungssatzungsgebieten hat die Stadt München das Eintrittsrecht in einen Kaufvertrag in einem Immobiliengeschäft. Dies kann der Käufer durch die Unterzeichnung einer sogenannten Abwendungserklärung unterbinden. Zum 01.07.2018 wurden die Vorgaben an den Käufer von Immobilien in Erhaltungssatzungsgebieten bei Unterzeichnung einer Abwendungserklärung deutlich ausgeweitet. So werden dem zukünftigen Vermieter beispielsweise strenge Vorgaben bei der Auswahl seiner Mieter gemacht.*

*In einem ersten Verkauf nach dieser Verschärfung der Vorgaben hat der potentielle Käufer seine Unterschrift unter diese Abwendungserklärung verweigert, woraufhin die Stadt eine Immobilie für weit über 150 Mio. Euro („Hilfe von der Stadt“, 06.12.2018, Süddeutsche Zeitung) erwerben musste.*

*Nun hat in seiner Dezember-Sitzung der BA Sendling die Stadtverwaltung aufgefordert, sich bei einem Versteigerungsverfahren einer Immobilie in der Implerstraße zu beteiligen. Laut Zeitungsberichten befürchtete der SPD-Fraktionsvorsitzende, dass ein Versteigerungsverfahren ein „Schlupfloch“ sein könnte, um das Vorkaufsrecht der Stadt München zu umgehen.“*

Roßmarkt 3  
80331 München  
Telefon:089 233-22871  
Telefax:089 233-26056  
kristina.frank@muenchen.de

Ihre diesbezüglich gestellte Frage kann wie folgt beantwortet werden:

*„Besteht durch ein Versteigerungsverfahren wie vom BA Sendling befürchtet (siehe auch SZ vom 10.12.2018) die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht der Stadt und die Abgabe einer Abwendungserklärung zu umgehen?“*

**Antwort:**

Das Amtsgericht München (Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen) hat mit Schreiben vom 4. Januar 2019 zu dieser Thematik mitgeteilt, dass das Vorkaufsrecht der Gemeinde nach Baugesetzbuch in Fällen der Zwangsversteigerung nicht ausgeübt werden kann. Dies gilt auch für Teilungsversteigerungen.

Eine geplante Umgehung des Vorkaufsrechts der Stadt und der Abgabe der Abwendungserklärung ist vor diesem Hintergrund zwar theoretisch denkbar. So könnte ein Eigentümer anstelle des Abschlusses eines Kaufvertrags mit einem Dritten einen Antrag auf Zwangsversteigerung stellen. In praktischer Hinsicht ist jedoch darauf hinzuweisen, dass ein derartiger Umgehungsversuch für den Käufer angesichts der festzusetzenden Höhe des Kaufpreises und des Erhalts des finalen Zuschlags höchst unsicher ist.

Mit besten Grüßen

gez.

Kristina Frank  
Kommunalreferentin