



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Postfach 22 12 53 • 80502 München

Per E-Mail
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat
Abteilung Recht und Verwaltung

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 09.07.2018

Ihr Zeichen

Bearbeiter

München
06.11.2018

Telefon / - Fax

Zimmer

5

E-Mail

**Einbeziehung von unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten bebauten
Grundstücken in die Vorkaufsrechtsausübung der Gemeinde in Erhaltungssatzungen gem. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB**

Sehr geehrter

in oben bezeichneter Angelegenheit kommen wir zurück auf Ihre E-Mail vom 09.07.2018 sowie die zwischenzeitlich geführten Telefonate.

Die betreffende Rechtsfrage ist bislang - soweit ersichtlich - in der Rechtsprechung ungeklärt, die Kommentarliteratur stellt sich uneinheitlich dar. Aus unserer Sicht erscheint die von Ihnen skizzierte Auslegung, wonach das Vorkaufsrecht im Geltungsbereich dieser Satzungen auch bei unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten bebauten Grundstücken Anwendung finden soll, durchaus vertretbar. Die in der Literatur vertretenen restriktiveren Auffassungen (z.B. die von Ihnen bereits zitierte Fundstelle bei Brügelmann, sowie Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt BauGB § 24 Rn. 11 unter Verweis auf Stock, ZfBR 1987, 10, 12, wonach „das Vorkaufsrecht bei Erhaltungssatzungen „zumeist nicht in Frage kommen“ werde) fußen letztlich auf der Annahme, dass die Ziele und Zwecke der Milieuschutzsat-

zung nur auf bebauten Grundstücken verwirklicht werden können. Dies lässt sich aber unseres Erachtens durchaus hinterfragen. Gerade in Hochpreislagen adressieren Neubauvorhaben - schon aus Renditegründen - vielfach das gehobene bzw. Luxussegment und können dementsprechend der Gentrifizierung des Quartiers durchaus Vorschub leisten. Der „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ können solche Vorhaben, wenn man nicht nur das betreffende Grundstück, sondern das Quartier insgesamt betrachtet, also durchaus abträglich sein. Andererseits ist es sicherlich richtig, dass die „vorhandene“ Wohnbevölkerung im Quartier von der Bebauung eines bislang unbebauten Grundstücks nicht unmittelbar betroffen ist, die Effekte sich also nur mittelbar darstellen.

Wohin die Rechtsprechung im Falle einer gerichtlichen Klärung tendieren wird, lässt sich freilich aus unserer Sicht nicht vorhersagen, da es eine völlig offene Frage ist und beide Sichtweisen durchaus vertretbar sind. So haben wir beispielsweise anlässlich Ihrer Anfrage eine formlose Sondierung auf Arbeitsebene der Fachkommission Städtebau vorgenommen und auch dabei ein völlig heterogenes Meinungsbild als Rücklauf erhalten. Ob und ggf. mit welchem Inhalt im Übrigen hier der (Bundes-)Gesetzgeber aufgrund dieser Rechtsunsicherheit de lege ferenda tätig werden sollte, wäre eine politisch zu entscheidende Frage, der wir an dieser Stelle nicht vorgreifen können. Über etwaige Entwicklungen in diesem Bereich würden wir Sie aber ggf. zu gegebener Zeit gerne unterrichten. Umgekehrt wären wir Ihnen auch verbunden, wenn Sie uns über etwaige künftige Erkenntnisse aus der Anwendungspraxis bzw. etwaige verwaltungsgerichtliche Verfahren formlos informieren würden.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.