

Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten Gebäuden bebauten Grundstücken und vorhandenen Wohnbaurechtsreserven bei Vorkaufsrechtsausübungen in Erhaltungssatzungsgebieten

Finanzierung (Personalbedarf)

**Keine automatische Ausübung des Vorkaufsrechts mehr
Antrag Nr. 14-20 / A 04984 von Herrn StR Fritz Schmude
vom 12.02.2019**

**Wird durch die fortgesetzte Ausübung des Vorkaufsrechts, auch im Rahmen dringlicher Anordnungen, der haushaltsrechtliche Handlungsspielraum des Stadtrats eingeschränkt?
Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 von Herrn StR Johann Altmann, Herrn StR Dr. Josef Assal, Frau StRin Eva Maria Caim, Herrn StR Richard Progl, Herrn StR Mario Schmidbauer, Herrn StR Andre Wächter vom 07.03.2019**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.03.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung

| | |
|---------------------------------------|--|
| Anlass | Auftrag aus der Vollversammlung am 27.06.2018 |
| Inhalt | Umgang mit unbebauten Grundstücken und Wohnbaurechtsreserven in der Vorkaufsrechtspraxis; Stellenbedarf bei der Vorkaufsrechtsstelle und beim Bewertungsamt; Antrag Nr. 14-20 / A 04984 vom 12.02.2019; Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 vom 07.03.2019 |
| Gesamtkosten/ Gesamterlöse | Dauerhaft ab 2020: 217.200,- € Befristet ab 2020: 87.180,- € Einmalig in 2019: 152.190,- € |
| Entscheidungsvorschlag | Teilweise Erstreckung der Vorkaufsrechtspraxis auch auf Wohnbaurechtsreserven |

| | |
|---|--|
| Gesucht werden kann im RIS auch unter: | Erhaltungssatzung; Vorkaufsrecht; Wohnbaurechtsreserve |
| Ortsangabe | ./. |

| | |
|---|-----------|
| I. Vortrag der Referentin | 2 |
| 1. Vorbemerkung | 2 |
| 2. Zu behandelnde Aufträge | 3 |
| 3. Umgang mit unbebauten Grundstücken und Wohnbaurechtsreserven | 3 |
| 3.1 Rechtliche Zulässigkeit | 4 |
| 3.1.1 Behandlung in Rechtsprechung und Kommentarliteratur | 4 |
| 3.1.2 Befassung des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr | 4 |
| 3.1.3 Abfrage Meinungsbild in der Fachkommission "Baurecht" des Deutschen Städtetags | 4 |
| 3.1.4 Rechtliche Würdigung | 5 |
| 3.2 Abwägung | 6 |
| 3.3 Entscheidungsvorschlag | 6 |
| 3.3.1 Keine Berücksichtigung von Wohnbaurechtsreserven mit bis zu 600 m ² GF (Schwellenwert) | 6 |
| 3.3.2 Oberhalb des Schwellenwerts: Teilweise Bindung der Wohnbaurechtsreserven | 7 |
| 3.3.3 Umgang mit Grundstücken, die einen nutzungsfähigen Gebäudebestand mit ausschließlich Nichtwohnnutzungen aufweisen | 8 |
| 3.3.4 Keine zusätzliche Bindung von Wohnbaurechtsreserven bei Regelung in städtebaulichem SoBoN-Vertrag | 9 |
| 3.3.5 Einschätzung des konkret vorhandenen Wohnbaurechtspotenzials | 9 |
| 4. Ausnahme von dem grundsätzlichen Abrissverbot für Bestandswohnraum | 10 |
| 5. Schwelle der Vorkaufsrechtsausübung ab vier Wohneinheiten | 11 |
| 6. Anpassung von Abwendungs- und Verpflichtungserklärung und Reprivatisierungsbindungen | 11 |
| 7. Abänderung der Richtlinien zur Vorkaufsrechtsausübung | 12 |
| 8. Finanzielle Auswirkungen | 12 |
| 9. Zusätzlicher Personalbedarf im Kommunalreferat | 12 |
| 9.1 Abteilung Recht und Verwaltung – Vorkaufsrechte (RV-G-Vorkaufsrechte) | 12 |
| 9.1.1 Derzeitige Personalsituation | 12 |
| 9.1.2 Entwicklung der Anforderungen und Aufgaben | 14 |
| 9.1.3 Erforderliche Personalressourcen | 14 |
| 9.2 Bewertungsamt | 15 |
| 9.2.1 Derzeitige Personalsituation | 15 |
| 9.2.2 Entwicklung der Anforderungen und Aufgaben | 15 |
| 9.2.3 Erforderliche Personalressourcen | 16 |
| 9.3 Finanzierung | 16 |
| 9.4 Unabweisbarkeit und Nichtplanbarkeit des Personalbedarfs | 18 |
| 9.5 Arbeitsplatzbedarfe | 18 |
| 10. Zusätzlicher Personalbedarf anderer Referate | 19 |
| 11. Antrag Nr. 14-20 / A 04984 vom 12.02.2019 | 19 |
| 12. Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 vom 07.03.2019 | 20 |
| 13. Entscheidungsvorschlag | 21 |
| 14. Beteiligung anderer Referate | 22 |
| 15. Beteiligung der Bezirksausschüsse | 22 |
| 16. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates | 22 |
| 17. Beschlussvollzugskontrolle | 23 |
| II. Antrag der Referentin | 23 |
| III. Beschluss | 26 |

Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten Gebäuden bebauten Grundstücken und vorhandenen Wohnbaurechtsreserven bei Vorkaufsrechtsausübungen in Erhaltungssatzungsgebieten

Finanzierung (Personalbedarf)

**Keine automatische Ausübung des Vorkaufsrechts mehr
Antrag Nr. 14-20 / A 04984 von Herrn StR Fritz Schmude
vom 12.02.2019**

**Wird durch die fortgesetzte Ausübung des Vorkaufsrechts, auch im Rahmen dringlicher Anordnungen, der haushaltsrechtliche Handlungsspielraum des Stadtrats eingeschränkt?
Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 von Herrn StR Johann Altmann, Herrn StR Dr. Josef Assal, Frau StRin Eva Maria Caim, Herrn StR Richard Progl, Herrn StR Mario Schmidbauer, Herrn StR Andre Wächter vom 07.03.2019**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193

4 Anlagen:

1. Schreiben des Kommunalreferats an das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 09.07.2018
2. Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 06.11.2018
3. Stellungnahme des POR vom 28.02.2019
4. Antrag Nr. 14-20 / A 04984 vom 12.02.2019
5. Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 vom 07.03.2019

Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.03.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung

Seit 1987 wurden durch die Landeshauptstadt München zahlreiche Erhaltungssatzungen (sog. „Milieuschutzsatzungen“) erlassen, in deren Schutzbereich derzeit etwa 281.000 Münchnerinnen und Münchner in etwa 160.000 Wohnungen (Stand: Februar 2019) fallen. Ziel dieser Satzungen ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und die darauf basierende Infrastruktur in dem jeweiligen Gebiet zur Vermeidung städtebaulicher Nachteile möglichst zu erhalten.

Ein wichtiges Instrument zur Durchsetzung der Ziele der Erhaltungssatzung sind dabei die gesetzlichen Vorkaufsrechte. Wird ein solches Vorkaufsrecht bei einem Grundstücksverkauf ausgeübt, erwirbt die Landeshauptstadt München das betroffene Anwesen direkt zugunsten der jeweils gebietszuständigen städtischen Wohnungsgesellschaft (GWG bzw. GEWOFAG), welche sich jeweils im Vorfeld auf die Einhaltung der Erhaltungssatzungsziele verpflichtet (sog. „**Verpflichtungserklärung**“). Verpflichtet sich hingegen die Käuferin bzw. der Käufer gegenüber der Landeshauptstadt München zur Einhaltung dieser Ziele in der sog. „**Abwendungserklärung**“, ist eine Ausübung des Vorkaufsrechts nach den Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht mehr möglich (§ 27 a BauGB).

Durch den Grundsatzbeschluss zum Umgang mit Vorkaufsrechtsfällen vom 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734) wurden die Bindungen der Abwendungserklärung, die bis dato im Wesentlichen in dem Verbot von Luxusmodernisierungen und dem Verbot der Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestanden, durch die Aufnahme von zusätzlichen Bindungen (u.a. Mietpreis- und Belegungsbindung, grds. Verbot von Eigenbedarfskündigungen) erheblich erweitert.

Im Fokus der bisherigen Vorkaufsrechtspraxis stand die Bestandsbebauung. Bei bebauten Grundstücken haben sich die Bindungen der Abwendungserklärung folglich früher nur auf den zum Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung vorhandenen (Bestands-) Wohnraum erstreckt. Zum Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung noch nicht verwirklichte Wohnbau-rechtsreserven, die etwa durch Aufstockungen, Dachgeschossausbauten oder Anbauten ausgeschöpft werden könnten, sind hingegen derzeit nicht von den Bindungen der Abwendungserklärung erfasst. Dies hatte z.B. zur Folge, dass die im Verhältnis zum Altbestand zusätzlich geschaffenen Wohnungen nicht den Bindungen des Grundsatzbeschlusses vom 27.06.2018 (u.a. dessen Mietpreis- und Belegungsbindungen) unterlagen.

Infolge der bisherigen auf die Bestandsbebauung beschränkten Ausübung machte die Landeshauptstadt München konsequenterweise auch bei unbebauten Grundstücken kein Vorkaufsrecht auf der Grundlage von Erhaltungssatzungen geltend (keine Ausübung und damit keine Abwendungserklärung abzugeben). Dies galt auch für Grundstücke mit nicht erhaltenswerter Wohnbebauung bzw. nicht nutzungsfähigem/abbruchreifem sonstigen Gebäudebestand – die im Folgenden den unbebauten Grundstücken gleichgestellt werden – und mit Bestandsgebäuden anderweitiger Nutzung (z.B. gewerblicher Nutzung).

2. Zu behandelnde Aufträge

Kommunal- und Sozialreferat haben in der Vollversammlung am 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734) vom Stadtrat den Auftrag erteilt bekommen, *„ein Konzept zur möglichen Ausweitung der Vorkaufsrechtspraxis auf unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Baurechtsreserve sowie auf Ausbauten und Aufstockungen zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.“*

Dieser Auftrag wird in **Ziffer 3** behandelt.

Des Weiteren wurde die Behandlung der Frage, ob eine Ausübung des Vorkaufsrechts künftig auch bei Gebäuden mit weniger als vier Wohneinheiten stattfinden soll, in der Vollversammlung am 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11565) vertagt und beschlossen, dass diese gemeinsam mit der Frage einer Ausweitung auf Baurechtsreserven behandelt werden soll.

Dieser Auftrag wird in **Ziffer 5** behandelt.

3. Umgang mit unbebauten Grundstücken und Wohnbaurechtsreserven

Die bisherige Vorkaufsrechtspraxis mit dem erwähnten Fokus auf der Bestandsbebauung hat sich für den damit beabsichtigten Schutz und Erhalt der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zunehmend als nicht mehr ausreichend erwiesen. Es liegen immer wieder Fälle zur Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts vor, in denen ohne bzw. neben einem vorhandenen Wohnungsbestand zum Teil nicht unerhebliche Wohnbaurechtsreserven vorhanden sind. Diese können u.a. in Form einer möglichen Neubebauung, einer Nachverdichtung oder einer zusätzlichen Wohnnutzung durch Aus-/Umbau des Gebäudebestands vorliegen.

Die spätere Verwirklichung der Wohnbaurechtsreserven kann eine Entwicklung in Gang setzen oder befördern, die die vorhandene Bewohnerstruktur und damit auch den Bestand der Erhaltungssatzungen insgesamt gefährdet. Damit wären nachteilige städtebauliche Folgen wie insbesondere unerwünschte Auswirkungen auf die im Geviert vorhandene öffentliche und private Infrastruktur verbunden, deren Eintritt mit dem Instrument der Erhaltungssatzung nach dem Willen des Gesetzgebers gerade verhindert werden soll.

Es gibt zahlreiche Fälle, in denen ein nicht unerhebliches Wohnbaurechtspotenzial vorhanden ist, dessen bindungsfreie Verwirklichung eine negative Entwicklung für die vorhandene Bevölkerungsstruktur einleiten oder fördern kann. So war die Vorkaufsrechtsstelle des Kommunalreferats beispielsweise Ende 2018 mit einer Voranfrage zu einem Objekt befasst, bei dem ein Wohnbaurechtspotenzial in Höhe von ca. 100 Wohnungen vorliegt.

Es stellt sich daher die Frage, ob Vorkaufsrechte künftig generell auch bei unbebauten Grundstücken und bei bebauten Grundstücken mit Wohnbaurechtsreserven ausgeübt werden sollten, um den Zielen der Erhaltungssatzung besser gerecht zu werden. Die neue Vorgehensweise würde insofern einen Paradigmenwechsel in der Vorkaufsrechtspraxis bedeuten, in dem nicht mehr alleine auf die Bestandsbebauung, sondern daneben

auch auf das auf dem jeweiligen Grundstück vorhandene Wohnbaurecht bzw. die vorhandene Wohnbaurechtsreserve abgestellt würde.

Dabei empfiehlt sich jedoch eine angemessene, sowohl den berechtigten Interessen der Käuferin bzw. des Käufers als auch der Allgemeinheit Rechnung tragende Vorgehensweise, die hinreichende wirtschaftliche Anreize für die auch auf Seiten der Stadt erwünschte bauliche Nachverdichtung beinhaltet.

3.1 Rechtliche Zulässigkeit

3.1.1 Behandlung in Rechtsprechung und Kommentarliteratur

Nach Auffassung des Kommunalreferats ist eine Erstreckung der Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten auch auf unbebaute Grundstücke (Frage der Ausübung) und bebaute Grundstücke mit Wohnbaurechtsreserven (Frage der Einbeziehung der Wohnbaurechtsreserven in die Bindungen der Abwendungserklärung) rechtlich zulässig, da die verdrängungsgefährdeten Bevölkerungsschichten auf Wohnraum zu tragbaren Bedingungen angewiesen sind und fehlende Bindung bei einer baulichen Nachverdichtung die Gentrifizierung beschleunigen kann.

Zu der genannten Problematik gibt es bisher – soweit ersichtlich – jedoch noch keine Rechtsprechung. Die juristische Kommentarliteratur zu dieser Frage ist uneinheitlich.

Wie die Gerichte bei der hier vorgesehenen Ausdehnung der Vorkaufsrechtspraxis entscheiden würden, lässt sich nicht sicher vorhersehen. Es besteht daher ein gewisses Prozessrisiko.

3.1.2 Befassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

Mit E-Mail vom 09.07.2018 (**Anlage 1**) hat sich das Kommunalreferat im Anschluss an den in der Vollversammlung am 27.06.2018 erteilten Auftrag an das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr gewandt und um rechtliche Beratung gebeten. Dieses hat mit Schreiben vom 06.11.2018 (**Anlage 2**) geantwortet, eine Ausweitung der Vorkaufsrechtspraxis auf unbebaute Grundstücke erscheine „durchaus vertretbar“.

3.1.3 Abfrage Meinungsbild in der Fachkommission "Baurecht" des Deutschen Städtetags

Eine Abfrage durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) in der Sitzung der Fachkommission "Baurecht" des Deutschen Städtetags am 08. und 09.11.2018 ergab ein uneinheitliches Meinungsbild hinsichtlich der Frage der Zulässigkeit der Ausweitung der Vorkaufsrechtspraxis (teils pro, teils contra). Keine andere Stadt hat bislang eine solche Vorkaufsrechtspraxis.

3.1.4 Rechtliche Würdigung

Die ablehnenden Literaturstimmen, die den Anwendungsbereich der Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten bei unbebauten Grundstücken von vornherein für nicht eröffnet sehen, übersehen, dass die maßgebliche Regelung des § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB dem Wortlaut nach nicht zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken differenziert. Die Beschränkung auf unbebaute Grundstücke bei anderen gesetzlichen Vorkaufsrechten zeigt zudem, dass der Gesetzgeber die Relevanz der Bebauung eines Grundstücks für die Vorkaufsrechte gesehen und auf diese Einschränkung bei den Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten bewusst verzichtet hat. Auf der Grundlage einer Auslegung des Wortlauts der Norm und der Gesetzessystematik spricht viel für den Willen des Gesetzgebers, sowohl unbebaute als auch bebaute Grundstücke mit der Regelung des § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB vom Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten zu erfassen.

Für diejenigen Stimmen, die eine Ausweitung der Vorkaufsrechtspraxis auf unbebaute Grundstücke – und damit konsequenterweise auch auf Wohnbaurechtsreserven bei bebauten Grundstücken – wegen fehlender Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl ablehnen, könnte zunächst sprechen, dass die „vorhandene“ Wohnbevölkerung im Quartier von der Bebauung eines bislang unbebauten Grundstücks bzw. von der Realisierung relevanter Wohnbaurechtsreserven bei einem bebauten Grundstück nicht unmittelbar betroffen ist (es gibt ja in diesen Fällen auf den betroffenen Grundstücken im Bereich von Wohnbaurechtsreserven noch keine „vorhandene“ bzw. Wohnbevölkerung).

Das Wohl der Allgemeinheit kann jedoch eine Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten immer dann „rechtfertigen“, wenn mit dem Erwerb des Kaufgrundstücks durch die Gemeinde *„die mit der Erhaltungssatzung verfolgten Ziele verwirklicht oder gefördert oder deren Erreichen gesichert werden soll“* (vgl. Kronisch, in Brügelmann, Baugesetzbuch, 108. Lfg. Oktober 2018, § 24 Rdn. 174). Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt es, punktuell bei einem Grundstück eine Verbesserung für das zu schützende Milieu herbeizuführen, um damit nachteiligen Änderungen für diesen Personenkreis an anderer Stelle im Erhaltungssatzungsgebiet entgegenzuwirken. Sinn und Zweck des Instruments der Erhaltungssatzung ist der Erhalt der vorhandenen gebietsspezifischen Bevölkerungsstruktur im gesamten Quartier und nicht auf dem einzelnen Grundstück.

Der Erhalt der Bevölkerungsstruktur soll nach dem Willen des Gesetzgebers dazu dienen, nachteilige städtebauliche Folgen, die naturgemäß mit einer veränderten Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur im Geviert verbunden wären, zu vermeiden. Nachteilige städtebauliche Folgen können auch unerwünschte Auswirkungen auf die im Geviert vorhandene öffentliche und private Infrastruktur darstellen.

Im Ergebnis sprechen daher die überwiegenden Argumente dafür, dass die Ausdehnung der Vorkaufsrechtspraxis auf unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke mit relevanten Wohnbaurechtsreserven nach den einschlägigen Regelungen des Baugesetzbuchs rechtlich zulässig und durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist. Sie beinhaltet jedoch aufgrund der fehlenden grundsätzlichen gerichtlichen Klärung und der von

einem Teil der Literatur vertretenen abweichenden Ansicht ein gewisses rechtliches Risiko.

3.2 Abwägung

Die Ausdehnung wird die Akzeptanz der durch den Grundsatzbeschluss vom 27.06.2018 eingeführten neuen Vorkaufsrechtspraxis bei den Käuferinnen und Käufern nicht erhöhen und gegebenenfalls eine zusätzliche Hürde für die Abgabe der Abwendungserklärung darstellen.

Für die Ausdehnung spricht das Wohl der Allgemeinheit, nämlich die Sicherung der angestammten Bevölkerungsstruktur. Diese Sicherung ist ohne Einbeziehung der Wohnbaurechtsreserven in die Bindungen der Abwendungserklärung nicht im erforderlichen Umfang gewährleistet.

3.3 Entscheidungsvorschlag

Sofern sich der Stadtrat dem Grunde nach für eine Ausweitung der Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten auf unbebaute Grundstücke mit (noch nicht verwirklichtem) Wohnbaurecht und bebaute Grundstücke mit (noch nicht verwirklichten) Wohnbaurechtspotenzialen aussprechen sollte, empfiehlt es sich sicherzustellen, dass nach wie vor ein ausreichender wirtschaftlicher Anreiz für den ebenfalls im öffentlichen Interesse stehenden privaten Wohnungsbau erhalten bleibt.

Daher muss eine Regelung gefunden werden, die einen angemessenen Ausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse des Milieuschutzes auf der einen Seite und dem Interesse an Wohnungsbau auf der anderen Seite bietet. Als ein Lösungsweg bietet sich die Zulassung eines bindungsfreien Anteils der Neubebauung in Anlehnung an die im Münchner Modell der Sozialgerechten Bodennutzung („SoBoN“) festgelegten Grenzen einer angemessenen Belastung des Grundstückseigentümers bzw. der Grundstückseigentümerin an.

3.3.1 Keine Berücksichtigung von Wohnbaurechtsreserven mit bis zu 600 m² GF (Schwellenwert)

Befindet sich die auf einem bereits **bebauten Grundstück** tatsächlich vorhandene und zum Zeitpunkt der Abgabe der Abwendungserklärung noch nicht baulich verwirklichte Wohnbaurechtsreserve innerhalb einer Größenordnung von bis zu 600 m² Geschossfläche (**GF**), unterliegt sie **nicht** den Bindungen der Abwendungserklärung. Der Schwellenwert entspricht einer Größenordnung von ca. 6,5 Wohnungen mit 91 m² Wohnfläche. Der angesetzte Flächenwert von 91 m² stellt den Durchschnittswert von der kleinsten bis zur größten Wohnung (1-4- oder 5-Zimmer-Wohnungen) in typischen SoBoN-Gebieten dar (durchschnittlich 2,4 Personen).

Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grundstücks hat in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob sie bzw. er bei einer Verwirklichung von Wohnbaurechtsreserven die vorgenannte Schwelle überschreitet oder nicht. Insbesondere im unbeplanten Innenbereich

(§ 34 BauGB-Gebiete) ist die Wohnbaurechtsreserve nicht statisch. Sie kann sich durch eine Änderung der Umgebungsbebauung verändern.

Mit der obigen Mindestschwelle für die Erfassung der Wohnbaurechtsreserven werden verhältnismäßig kleinere Fälle der Verwirklichung von Wohnbaurechtspotenzialen wie z.B. ein Dachgeschossausbau **nicht** den Bindungen der Abwendungserklärung unterworfen.

Bei **unbebauten Grundstücken** – denen Grundstücke mit nicht erhaltenswerter (Bestands-)Wohnbebauung gleichstehen – wird bei einem Wohnbaurecht bis zur Höhe des vorgenannten Schwellenwerts von der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten und damit auch von der Einholung einer Abwendungserklärung **abgesehen, d.h. es wird ein Negativattest im Sinne des Vorkaufsrechts erteilt**. In diesem Fall ist allein das zum Zeitpunkt der Prüfung des Vorkaufsrechtsfalls tatsächlich vorhandene Wohnbaurecht maßgeblich.

3.3.2 Oberhalb des Schwellenwerts: Teilweise Bindung der Wohnbaurechtsreserven

Wird bei einem bebauten oder unbebauten Grundstück der Schwellenwert von 600 m² GF der Wohnbaurechtsreserven erkennbar überschritten, werden von den möglicherweise bei bebauten Grundstücken neu hinzukommenden und bei unbebauten Grundstücken neu geschaffenen Wohneinheiten insgesamt 30% den Bindungen der Abwendungserklärung unterworfen. Bei Bruchteilen sind Wohneinheiten, die vollständig innerhalb einer Grenze von 30,4% liegen, noch von der Bindung umfasst. Werden die Wohnbaurechtsreserven nur teilweise verwirklicht, so gelten die Bindungen für den jeweils neu hinzukommenden oder neu geschaffenen Wohnraum. Auch hier hat die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grundstücks in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob sie bzw. er bei einer Verwirklichung von Wohnbaurechtsreserven die vorgenannte Schwelle überschreitet oder nicht. Sie bzw. er ist verantwortlich für die Einhaltung der Bindungen. In der Abwendungserklärung verpflichtet sie bzw. er sich, die Baugenehmigung bzw. Pläne, die in einem Genehmigungsverfahren eingereicht worden sind, dem Sozialreferat, Abteilung Wohnraumerhalt, vorzulegen.

Durch die Beschränkung auf 30% des neu hinzukommenden oder neu geschaffenen Wohnraums wird dem wirtschaftlichen Interesse der Käuferin bzw. des Käufers Rechnung getragen, da andernfalls zu befürchten ist, dass der auch in einem Erhaltungssatzungsgebiet grundsätzlich erwünschte Bau neuer Wohnungen verhindert wird. Zugleich wird sichergestellt, dass der künftig neu hinzukommende Wohnraum zumindest teilweise dem verdrängungsgefährdeten Milieu zur Verfügung steht und einer Verdrängung daher über den Erhalt des Bestandes hinaus entgegengewirkt wird.

Der Stadtrat hat bereits in einzelnen Vorkaufsrechtsfällen sowohl dem Schwellenwert von 600 m² GF als auch der oben dargestellten 30%-igen Bindung zugestimmt.

3.3.3 Umgang mit Grundstücken, die einen nutzungsfähigen Gebäudebestand mit ausschließlich Nichtwohnnutzungen aufweisen

Bei Grundstücken mit Bestandsgebäuden, die ausschließlich mit **Nichtwohnnutzungen** belegt sind (z.B. Büro-/Gewerbegebäude) gilt Folgendes:

Bei einem vorhandenen Wohnbaurecht in Höhe von bis zu 600 m² GF wird entsprechend der Vorgehensweise bei unbebauten Grundstücken (vgl. Ziffer 3.3.1) generell von der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten abgesehen, d.h. es wird ein Negativattest im Sinne des Vorkaufsrechts erteilt.

Auch oberhalb des Schwellenwerts von 600 m² GF besteht grundsätzlich kein Interesse an der Vorkaufsrechtsausübung. Eine Realisierung von geeignetem Wohnraum würde in diesen Fällen zudem einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern. Sofern sich der Gebäudebestand in einem nutzungsfähigen Zustand befindet (keine offensichtlich abbruchreifen oder nicht erhaltenswerten Objekte), wird in der Regel ein Negativattest im Sinne des Vorkaufsrechts erteilt. Wenn dies **nicht** der Fall ist, wird die Käuferin bzw. der Käufer zur Abgabe einer Abwendungserklärung aufgefordert.

Die Einforderung einer Abwendungserklärung kommt jedoch bei einem **nutzungsfähigen** (gewerblichen) Gebäudebestand oberhalb des Schwellenwerts dann **ausnahmsweise** in Betracht, wenn

- konkrete Anhaltspunkte für einen bevorstehenden Abriss bzw. eine Beseitigung des Gebäudebestands bestehen, z.B. eine Abrissanzeige gem. Art. 57 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung („BayBO“) oder ein Antrag auf Bauvorbescheid zu einem Wohnungsneubau, oder
- eine Änderung der bisher gewerblichen Nutzung mit einfachen baulichen Maßnahmen in Wohnnutzung möglich ist, oder
- der gesamte Gebäudebestand ausschließlich aus Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ (vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 lit. a) BayBO), Garagen oder vergleichbaren Bauten besteht.

Sofern einer der obigen Ausnahmefälle einschlägig ist, wird die Käuferin bzw. der Käufer zur Abgabe einer Abwendungserklärung aufgefordert. Diese zwingt sie bzw. ihn – ebenso wie bei abbruchreifen oder nicht erhaltenswerten Objekten – selbstverständlich nicht, die vorhandenen Gebäude zu beseitigen, eine bestehende gewerbliche Nutzung aufzugeben oder eine Wohnnutzung umzusetzen. Sie stellt nur sicher, dass für den Fall der Errichtung einer Wohnnutzung diese den Bindungen im oben dargestellten Umfang unterliegt. Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer verpflichtet sich in der Abwendungserklärung Nutzungsänderungen von Gewerbe in Wohnen und von Wohnen in Gewerbe dem Sozialreferat, Abteilung Wohnraumerhalt, insbesondere in Form von Baugenehmigungen, mitzuteilen.

Eine Unterstützung der Vorkaufsrechtsstelle durch das PLAN wird bei der Prüfung, ob einer der oben genannten Ausnahmefälle vorliegt, erforderlich sein.

3.3.4 Keine zusätzliche Bindung von Wohnbaurechtsreserven bei Regelung in städtebaulichem SoBoN-Vertrag

Ist die Bebauung eines verkauften Anwesens bereits durch einen die Aufstellung eines Bebauungsplanes begleitenden städtebaulichen Vertrag geregelt, der die Bindungen der SoBoN für den geförderten Wohnungsbau beinhaltet, soll unabhängig von der Größe der Baurechtsreserven **keine** zusätzliche Bindung über die Abwendungserklärung erfolgen, da dem Milieuschutz in diesen Fällen bereits über die Bindungen der SoBoN hinreichend Rechnung getragen wird, wonach 30 % des neuen Wohnbaurechts im geförderten Wohnungsbau und 10 % im preisgedämpften Mietwohnungsbau zu errichten sind.

Gleiches gilt auch für Wohnbaurecht, das über eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB neu geschaffen wird. Hier kommt der sog. 40%-Beschluss für Befreiungen – zuletzt in „Wohnen in München VI“ aufgegriffen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) – zur Anwendung, der dem Milieuschutz über die dort festgelegte 40%-Bindung für den geförderten Wohnungsbau bereits Rechnung trägt. Eine zusätzliche Bindung dieses neu geschaffenen Wohnbaurechts über die Abwendungserklärung ist daher **nicht** erforderlich.

3.3.5 Einschätzung des konkret vorhandenen Wohnbaurechtspotenzials

Die Kenntnis des konkret vorhandenen Wohnbaurechtspotenzials ist vor allem bei

- unbebauten Grundstücken – denen Grundstücke mit nicht erhaltenswerter (Bestands-)Wohnbebauung gleichstehen –,
- Grundstücken mit Nichtwohnnutzungen, bei denen die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß obiger Nr. 3.3.3 möglich ist, und
- Grundstücken, bei denen die bisherige Ausübungsschwelle von vier Wohneinheiten bei der Bestandswohnbauung nicht erreicht wird (siehe nachfolgende Nr. 5),

erforderlich.

In den vorgenannten Fällen muss entschieden werden, ob die Schwelle für eine Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten in Höhe von 600 m² GF überschritten ist oder nicht. Diese Einschätzung kann durch das PLAN erfolgen. Bei baurechtlichen Beurteilungen, insbesondere im unbeplanten Innenbereich, kann es jedoch im Einzelfall schwierig und unsicher sein, das genaue Maß des Wohnbaurechtspotenzials zu ermitteln. Kann daher die Überschreitung des Schwellenwerts nicht **eindeutig** festgestellt werden, unterbleibt die Ausübung des Vorkaufsrechts, falls nicht ohnehin wegen des Bestands eine Ausübung erfolgt. Eine punktgenaue Feststellung der Überschreitung des Schwellenwerts kann nicht geleistet werden.

In der Mehrzahl der Fälle mit vorhandener (Bestands-)Wohnbebauung, bei denen die derzeitige Regelausübungsschwelle bei Bestandswohnbauung von vier Wohneinheiten erreicht wird, ist hingegen keine Feststellung des/der konkreten Wohnbaurechtspotenzials/-reserve zum Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsprüfung erforderlich. Hier genügt die

vertragsstrafenbewehrte Regelung in der Abwendungserklärung, dass bei Überschreiten der vorgenannten Schwelle 30% der möglicherweise neu hinzukommenden Wohneinheiten den Bindungen der Abwendungserklärung unterworfen werden. Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grundstücks hat in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob sie bzw. er bei einer Verwirklichung von Wohnbaurechtsreserven die vorgenannte Schwelle überschreitet oder nicht. Sie bzw. er ist verantwortlich für die Einhaltung der Bindungen.

4. Ausnahme von dem grundsätzlichen Abrissverbot für Bestandswohnraum

Der Stadtrat hat in dem Grundsatzbeschluss vom 27.06.2018 betreffend die Neufassung der Abwendungserklärung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734) der Aufnahme eines Abbruchverbots des Bestandswohnraums mit Einschränkungen in Ausnahmefällen zugestimmt. Als Begründung für das neu eingeführte Abbruchverbot wurde damals vorgetragen, dass durch dieses der Erhalt des jeweils bestehenden Wohnraums sichergestellt und dieser nicht nach einem Abbruch durch einen Neubau ersetzt werde, in dem der Wohnraum dann zu einem gegebenenfalls höheren Mietzins als vorher vermietet wird. Durch einen Neubau werde die ohnehin schon bestehende Verdrängungsgefahr erhöht. Es bestehe in diesen Fällen eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die im jeweiligen abzubrechenden Gebäude angestammte Bewohnerschaft nicht immer ohne Weiteres im Stand sei, auch die künftig höhere Miete im Ersatzneubau finanziell zu tragen.

Das Abbruchverbot soll auf der Grundlage des vorgenannten Beschlusses jedoch dann nicht gelten, wenn kein geeigneter Wohnraum im Objekt vorliegt, wenn das Objekt nicht mehr erhaltenswürdig oder ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist. Darüber hinaus besteht im Rahmen des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes die Möglichkeit, in begründeten Einzelfällen eine Ausnahme vom Abbruchverbot auch im Falle einer schon vorliegenden Abwendungserklärung zu ermöglichen.

Es hat sich jedoch in dem noch relativ kurzen Anwendungszeitraum der neuen Abwendungserklärung gezeigt, dass aus städtebaulichen Gründen jedenfalls eine weitere Ausnahme von dem Abbruchverbot auch dann angezeigt ist, wenn bei einer Überkompensation durch den neu erstellten Wohnraum eine städtebaulich gesehen verbesserte Situation geschaffen wird, d.h. wenn im Neubau über die bisherigen (Bestands-)Wohnungen hinaus weiterer Wohnraum geschaffen wird.

Das Sozialreferat (SoZ) schlägt daher folgende Quotenlösung für die Beurteilung eines Abbruchvorhabens vor: Soll bei einem Neubau von Wohnraum nach einem geplanten Abbruch der (Bestands-)Wohnbebauung eine Mehrung **um mehr als 50 % der Fläche des bisherigen Bestandswohnraums** geschaffen werden, unterliegt diese Maßnahme **nicht** dem Abbruchverbot. Eine verbindliche Beurteilung des jeweiligen Einzelfalls kann erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Aus Sicht des Kommunalreferats (KR) und des PLAN sollte ein Abbruch hingegen bereits dann zulässig sein, wenn durch den Neubau **insgesamt mehr Wohnraumfläche als bisher** geschaffen wird. Die hier vorgeschlagene niedrigere Schwelle für eine Ausnahme vom Abbruchverbot ermöglicht in einem weiteren Umfang die städtebaulich erwünschte Schaffung neuen Wohnraums.

Sofern daher künftig die von Seiten des KR und des PLAN vorgeschlagenen Voraussetzungen für einen Abbruch vorliegen, sind in dem Neubau zahlenmäßig die bisherigen Wohneinheiten des Bestands vor Abbruch nachzuweisen („Ersatzwohnraum“) und unterliegen vollständig den Bindungen der Abwendungserklärung. Der über den Ersatzwohnraum hinausgehende Wohnraum unterliegt erst bei einer Überschreitung des Schwellenwerts von 600 m² GF im Umfang von 30% den Bindungen der Abwendungserklärung (s.o.).

5. Schwelle der Vorkaufsrechtsausübung ab vier Wohneinheiten

Im Beschluss für die Vollversammlung am 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11565) wurde die Frage, ob das Vorkaufsrecht wie nach der bisherigen Praxis in der Regel erst ab vier Wohneinheiten oder alternativ schon ab zwei Wohneinheiten ausgeübt werden soll, vertagt. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass diese Frage gemeinsam mit der Frage einer Ausweitung auf Baurechtsreserven behandelt werden soll.

Die 2002 zunächst abgeschaffte „Vier-Wohnungs-Schwelle“ wurde 2009 mit der Begründung wieder eingeführt, dass bei sehr kleinen Gebäuden mit weniger als vier Wohnungen die Wirkung zugunsten der schützenswerten Bevölkerungsstruktur als eher gering anzusehen sei. Auch Gründe der Verwaltungsökonomie und eine geringere finanzielle Belastung spielten dabei eine Rolle. Diese Gründe sind auch heute noch gültig.

Das KR hat vor dem Hintergrund der bisherigen Erfahrungen mit der durch den Grundsatzbeschluss vom 27.06.2018 herbeigeführten Änderung der Vorkaufsrechtspraxis die städtischen Wohnungsbaugesellschaften um Stellungnahme gebeten, wie sie zu der Frage der Beibehaltung der Vier-Wohnungs-Schwelle stehen. Diese sind der Ansicht, dass der Aufwand im Rahmen der Finanzierung und bei der Prüfung des Objekts sowie der Aufwand bei der Erstellung der internen Dokumentationen und Kalkulationen nur wenig mit der Größe des Objekts zusammenhänge, somit bei Objekten mit weniger als vier Wohneinheiten überproportional groß wäre. Auch die Betreuung von Kleinobjekten sei u.a. wegen der Anfahrt weit überproportional aufwändig. Eine Aufnahme von Kleinobjekten in die Vorkaufsrechtspraxis werde daher nicht befürwortet.

Die „Vier-Wohnungs-Schwelle“ soll daher beibehalten werden. Diese Sicht wird auch vom SoZ und vom PLAN geteilt.

Bei Objekten mit weniger als vier Wohneinheiten wird der Stadtrat daher nur noch im Ausnahmefall befasst. Eine Befassung des Stadtrats erfolgt in diesen Fällen zusätzlich auch dann, wenn auf dem Grundstück deutlich erkennbar mehr als 600 m² GF vorhandenes Wohnbaurecht (über den Bestand hinaus) besteht.

6. Anpassung von Abwendungs- und Verpflichtungserklärung und Reprivatisierungsbindungen

Zur Umsetzung einer Entscheidung für eine Ausweitung der Vorkaufsrechtspraxis auf unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke mit Wohnbaurechtsreserven müssen die Abwendungs- und Verpflichtungserklärung sowie die Reprivatisierungsbindungen entsprechend angepasst werden.

7. Abänderung der Richtlinien zur Vorkaufsrechtsausübung

Die mit Beschluss der Vollversammlung vom 01.10.2014 beschlossenen Richtlinien zur Vorkaufsrechtspraxis sind entsprechend den Grundsatzbeschlüssen vom 27.06.2018 und diesem Grundsatzbeschluss anzupassen.

8. Finanzielle Auswirkungen

Die Änderungen der Vorkaufsrechtspraxis durch den Grundsatzbeschluss vom 27.06.2018 führten zu einer erheblichen Mehrbelastung des städtischen Haushalts. Durch die Einbeziehung der Wohnbaurechtsreserven wird in manchen Fällen für die Käuferinnen und Käufer die Abgabe einer Abwendungserklärung wirtschaftlich erschwert.

Die Stadtspitze hat daher die Stadtkämmerei und daneben auch das PLAN sowie das KR beauftragt, ein Finanzierungskonzept zu erarbeiten. So soll beispielsweise überprüft werden,

- den Fremdkapitalanteil bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu erhöhen.
- die Mittel für Instandhaltung/Instandsetzung, von unabweislichen Sofortmaßnahmen abgesehen, erst nach gesonderter Prüfung und Beschlussfassung bereit zu stellen. Entsprechendes gilt für etwaige Kompensationszahlungen als Ausgleich für die sozialen Bindungen in der Abwendungserklärung.
- die Ausübung der Vorkaufsrechte bzw. Reprivatisierung der Vorkaufsrechtsanwesen zugunsten Privater.

9. Zusätzlicher Personalbedarf im Kommunalreferat

Aufgrund der umfassenden Änderungen bezüglich der Abwendungsmöglichkeiten von Vorkaufsrechten im Juli 2018 und der damit verbundenen erhöhten Anforderungen in der Sachbearbeitung im Kommunalreferat ist es dringend notwendig, zusätzliches Personal bei der Vorkaufsrechtsstelle und im Bewertungsamt zuzuschalten.

9.1 Abteilung Recht und Verwaltung – Vorkaufsrechte (RV-G-Vorkaufsrechte)

9.1.1 Derzeitige Personalsituation

Die Vorkaufsrechtsstelle der Abteilung Recht und Verwaltung des Kommunalreferates besteht laut Stellenplan derzeit aus drei Stellen (2,375 VZÄ), die mit der Leitung der Vorkaufsrechtsstelle, der Sachbearbeitung/Organisation sowie der juristischen Betreuung von Vorkaufsrechten befasst sind.

Die Arbeit der Vorkaufsrechtsstelle umfasst u.a.

- die Anforderung und Auswertung von Kaufvertragsurkunden,
- die Verhandlungen mit den Kaufvertragsparteien,

- die Beauftragung von Gutachten,
- die konkrete fachliche und juristische Prüfung des Vorkaufsrechts mit Auswertung der Gutachten,
- Abstimmungen innerhalb des Kommunalreferats, mit dem jeweils zuständigen Fachreferat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften,
- die Vorbereitung der Beschlussvorlagen für den Stadtrat,
- die Herbeiführung und Umsetzung der Stadtratsentscheidungen in Form von (Ausübungs-)Bescheiden oder Negativattesten,
- die Beantwortung von Bürger- und Stadtrats-/Bezirksausschussanfragen,
- die Mitzeichnung zu Beschlüssen anderer Referate (insbesondere zu Beschlüssen über Erhaltungssatzungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung) und
- die juristische Betreuung bei Klageverfahren.

In vielen Fällen ist aufgrund der komplizierten Sachverhalte und Strukturen der Verkaufsfälle und intensiver Gespräche mit den Parteien eine ausführliche juristische Prüfung und Beratung erforderlich. Zudem erfolgt eine Koordination und Steuerung der Verkaufsfälle im Rahmen von regelmäßigen und außerordentlichen Teambesprechungen. Eine Priorisierung von Fällen ist kaum möglich, da für alle die vergleichsweise kurze gesetzliche **Ausübungsfrist von zwei Monaten** gilt.

Die Verhandlungen mit den Käuferinnen und Käufern haben vorrangig das Ziel, mit diesen eine geeignete „Abwendungserklärung“ gemäß § 27 BauGB abzuschließen. In dieser Erklärung verpflichten sich die Käuferinnen und Käufer, die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Maßnahme (wie z.B. eine Erhaltungssatzung) einzuhalten. Wenn diese Erklärung nicht rechtzeitig innerhalb der gesetzlichen 2-monatigen Ausübungsfrist abgegeben wird, hat der Stadtrat über eine Ausübung des Vorkaufsrechts zu entscheiden.

Der weit überwiegende Teil der der Vorkaufsrechtsstelle zur Prüfung der Ausübung eines Vorkaufsrechts vorgelegten Kaufverträge betreffen das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten. Bis Mitte 2018 enthielt die in diesen Fällen verwendete Abwendungserklärung im Wesentlichen nur das Verbot der Luxusmodernisierung und das Verbot einer Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Es bestand eine hohe Bereitschaft der Käuferinnen und Käufer zur Abgabe der Abwendungserklärung. Der Aufwand für die Abstimmung und Verhandlung der Abwendungserklärungen war vergleichsweise gering.

Die vom Stadtrat am 27.06.2018 beschlossene Neufassung der Abwendungserklärung enthält im Vergleich zur vorherigen Version wesentlich weitergehende Bindungen, wie z.B. Mietpreis- und Belegungsbindungen und das grundsätzliche Verbot von Eigenbedarfskündigungen. Diese neuen Bindungen reduzierten **erheblich** die Bereitschaft der Erwerberinnen und Erwerber von betroffenen Immobilien, eine Abwendungserklärung zu unterzeichnen. Der Zeitaufwand für die interne und referatsexterne Abstimmung und Verhandlung der Abwendungserklärungen mit den Käuferinnen und Käufern ist seit der Neufassung der Abwendungserklärung erheblich angestiegen. Bei der juristischen Bearbeitung ist zudem auch ein höherer Aufwand für die Bearbeitung von Grundsatzfragen zur neuen Vorkaufsrechtspraxis entstanden.

Im Jahr 2018 wurden 30 Erklärungen nach der „alten Vorkaufsrechtspraxis“, aber nur vier Abwendungserklärungen nach der „neuen Vorkaufsrechtspraxis“ bei insgesamt 43 Fällen

unterzeichnet. Seit der Verschärfung der Abwendungserklärung wurde das Vorkaufsrecht bis Ende 2018 in acht Fällen ausgeübt. Zum Vergleich dazu wurde es in der ersten Hälfte des Jahres 2018 nur einmal ausgeübt, im Jahr 2017 kein einziges Mal. Die Vorbereitung und Erstellung der Beschlussvorlagen für den Stadtrat stellt eine arbeits- und zeitintensive sowie herausfordernde Aufgabe dar. Aufgrund der individuellen Ausgestaltung des jeweiligen Vorkaufsrechtsfalls müssen die Sachverhalte der einzelnen Beschlussentwürfe für jeden Fall ausführlich beschrieben, geprüft und dargestellt werden. Auch die erfolgreiche Ausübung des Vorkaufsrechts mit der Erstellung von einzelfallbezogenen Bescheiden und der Vollzug der Ausübungsfälle ist mit erheblichem Zeitaufwand verbunden.

Für die Vorkaufsrechtsstelle bedeutet die neue Praxis sowohl in der fachlichen, als auch in der juristischen Bearbeitung eine erhebliche Aufgabenmehrung.

9.1.2 Entwicklung der Anforderungen und Aufgaben

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass der Stadtrat künftig in der Mehrzahl der Verkaufsfälle in Erhaltungssatzungsgebieten, bei denen kein gesetzlicher Ausschlussstatbestand im Sinne von § 26 BauGB vorliegt (z.B. Verkauf unter Angehörigen), mit der Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts befasst werden wird. Gesetzliche Ausschlussstatbestände liegen durchschnittlich in etwa zehn Prozent der Fälle vor. Dadurch wird der durch die Neufassung der Abwendungserklärung in Erhaltungssatzungsgebieten deutlich angestiegene Arbeitsaufwand für die Vorbereitung der Beschlussvorlagen für den Stadtrat und für die Ausübung und den Vollzug der Vorkaufsrechte fortbestehen. Rechnet man die Anzahl der Stadtratsbefassungen in der zweiten Jahreshälfte 2018 auf das Jahr 2019 hoch, wird 2019 mit mindestens 20 Stadtratsbefassungen zu rechnen sein (in 2018: 1. Jahreshälfte: eine Stadtratsbefassung, 2. Jahreshälfte: 10 Stadtratsbefassungen).

Auch die Verhandlung der Abwendungserklärungen wird weiterhin – wie oben unter Ziffer 9.1.1. bereits dargestellt – neben einer ausführlichen juristischen Prüfung einen hohen internen und externen Abstimmungsbedarf erfordern. Gegebenenfalls wird auch ein zusätzlicher Aufwand für mögliche Klageverfahren zur neuen Vorkaufsrechtspraxis anfallen.

Gleiches gilt auch für Bürger- sowie für Stadtrats- und Bezirksausschussanfragen. Das Kommunalreferat will hier auch weiterhin aktiv und dienstleistungsorientiert gegenüber allen Betroffenen und anfragenden Stellen auftreten.

Wie sich – im Falle einer positiven Beschlussfassung – die Einbeziehung der Wohnbau-rechtsreserven auf das zu leistende Arbeitspensum auswirken wird, kann derzeit noch nicht beurteilt werden. Ggf. muss auch an dieser Stelle personell nachjustiert werden.

9.1.3 Erforderliche Personalressourcen

Der sowohl in fachlicher als auch in juristischer Hinsicht erhöhte Arbeitsanfall, der auch vor dem Hintergrund der gesetzlichen Vorgabe einer Vorkaufsrechtsentscheidung innerhalb von zwei Monaten zu sehen ist, kann nur durch eine entsprechende Stellen- und Personalzuschaltung bewältigt werden.

Die Abteilung Recht und Verwaltung benötigt daher eine Zuschaltung für die Sachbearbeitung bei den **Vorkaufsrechten von einer Stelle (1,0 VZÄ) in der Besoldungsgruppe A11 sowie für die juristische Betreuung eine zusätzliche Stelle (1,0 VZÄ) in der Besoldungsgruppe A14.**

9.2 Bewertungsamt

9.2.1 Derzeitige Personalsituation

Die Abteilung Städtische Immobilienbewertung (SIB) im Bewertungsamt (BewA) erstellt Wertgutachten für alle Bereiche des Münchner Immobilienmarktes. Dies umfasst neben den klassischen Gutachten für Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken auch Erbbaurechte, Dienstbarkeiten, Mieten und Pachten sowie Entschädigungen und Sondernutzungsentgelte. Die Gutachten dienen sowohl klassischen Immobiliengeschäften, Enteignungsfällen, Beleihungsfragen und SoBoN-Berechnungen, aber auch bei Vorkaufsrechtsprüfungen und Reprivatisierungen als wichtige Grundlage für das weitere Vorgehen. Daneben erstellt das Bewertungsamt immer häufiger umfangreiche Berechnungen zu Fragen der Wirtschaftlichkeit im Rahmen der Begleitung von Projekten wie etwa dem Neubau, dem Ankauf oder der Anmietung von Verwaltungsgebäuden.

Diese umfangreichen Aufgaben nimmt die Abteilung SIB mit derzeit rd. 16 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wahr. Dies entspricht rd. 14,54 VZÄ. Bereinigt um Führungsaufgaben stehen für die reine Sachbearbeitung 14 Dienstkräfte mit rd. 12,54 VZÄ zur Verfügung.

Das Bewertungsamt fertigte im Jahr 2018 mit der vorstehend dargestellten Personalausstattung ca. 365 Gutachten und Stellungnahmen mit Geschäftswerten in Höhe von rund 3.071.000.000 €. Mit diesen Leistungskennzahlen hat das Bewertungsamt jedoch seine Leistungsgrenzen erreicht bzw. bereits überschritten. Aktuell werden Gutachten für Vorkaufsrechte daher nur als Übersicht (anstelle eines voll ausformulierten Gutachtens) erstellt, weil eine angemessene Ausfertigung angesichts der Personalsituation nicht zu leisten ist.

9.2.2 Entwicklung der Anforderungen und Aufgaben

Aktuell hat das Bewertungsamt rund 480 offene Aufträge. Teilweise haben zahlreiche Aufträge bereits jetzt Wartezeiten von mehreren Jahren, da laufend dringende Sonderaufträge anfallen, die aus politischen und/oder wirtschaftlichen Gründen vorrangig zu bearbeiten sind.

Durch die Neufassung der Abwendungserklärung in Erhaltungssatzungsgebieten durch den Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 27.06.2018 werden voraussichtlich weiterhin weniger Abwendungserklärungen eingehen und entsprechend mehr Vorkaufsrechtsausübungen vorzunehmen sein.

Im Jahr 2017 wurde das Bewertungsamt mit 39 Vorkaufsrechten befasst, von denen 36 auf der Grundlage von Erhaltungssatzungen bestanden. Hierzu wurden 17 Gutachten gefertigt. 12 Aufträge wurden storniert, da die Abwendungserklärungen zwischenzeitlich ein-

gingen. Im Jahr 2016 wurden 34 Aufträge an das Bewertungsamt gestellt, von denen 19 Aufträge während der Bearbeitung storniert wurden. Weitere 19 Fälle wurden in 2016 noch nicht einmal als Auftrag an das Bewertungsamt gestellt, da die Abwendungserklärung sofort einging. Seit Mitte 2018, also mit Inkrafttreten der neuen Regelungen, wurden 14 Aufträge gestellt. Von diesen Aufträgen wurde kein einziger storniert, da entweder keine Abwendungserklärung erfolgte oder diese so spät kam, dass die Gutachten bereits angefertigt waren.

Dies bedeutet, dass das Bewertungsamt künftig mindestens mit einer Verdoppelung der Aufträge im Bereich der Vorkaufsrechte zu rechnen hat. Dabei ist anzumerken, dass in den oben genannten Fällen diejenigen nicht erfasst wurden, bei denen eine Beauftragung des Bewertungsamtes erst gar nicht stattgefunden hatte, weil die Abwendungserklärung die Landeshauptstadt München nahezu zeitgleich mit dem Kaufvertrag erreichte.

Wie sich – im Falle einer positiven Beschlussfassung – die Einbeziehung der Wohnbau-rechtsreserven auf die Anzahl der anzufertigenden Gutachten auswirken wird, kann derzeit noch nicht beurteilt werden.

9.2.3 Erforderliche Personalressourcen

Die Bearbeitung der zusätzlichen Gutachten in notwendiger Qualität kann nur mit einer entsprechenden Stellen- und Personalzuschaltung bewältigt werden.

Das Bewertungsamt beantragt daher **zwei Stellen (2,0 VZÄ) im Technischen Dienst für die Sachbearbeitung (E12)**. Eine Stelle und somit 1,0 VZÄ ist gemäß Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats (POR; Anlage 3) zunächst auf 18 Monate ab Stellenbesetzung zu befristen, da insoweit noch der tatsächliche Bedarf in diesem Zeitraum mittels einer analytischen Bemessung unter Einbindung des POR zu evaluieren ist.

Die Zuschaltung von zwei Stellen für erfahrene Sachverständige für die Bewertung von Immobilien ist vor allem auch darin begründet, dass im Falle von Vorkaufsrechten die Gutachten immer in einem besonders engen zeitlichen Rahmen (2-monatige Ausübungsfrist) gefertigt werden müssen und dies ungeachtet der Frage, welche sonstigen Aufträge im gleichen Zeitraum anhängig sind.

9.3 Finanzierung

Zur Deckung des unter Ziffer 9.1 und 9.2 dargestellten Personalbedarfs stehen im Budget des Kommunalreferats keine Mittel zur Verfügung; es ist deshalb die nachstehend dargestellte Finanzierung aus dem allgemeinen Finanzmittelbestand notwendig.

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

| | dauerhaft ab 2020 | einmalig in 2019 | befristet ab 2020 |
|--|----------------------|---------------------|----------------------|
| Summe zahlungswirksame Kosten | 217.200,- € | 152.190,- € | 87.180,- € |
| davon: | | | |
| Personalauszahlungen (Zeile 9)* Recht und Verwaltung (RV-V) (Produkt 54130) | | | |
| 1,0 VZÄ (A 14) | 73.240,- € | 36.620,- € | |
| 1,0 VZÄ (A11) | 55.180,- € | 27.590,- € | |
| Bewertungsamt (BewA-SIB) (Produkt 54142) | | | |
| 2,0 VZÄ (E12) | 86.380,- € | 86.380,- € | 86.380,- € |
| Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)** | | | |
| - Ausschreibungskosten | | | |
| - Fortbildungskosten | | | |
| - lfd. Arbeitsplatzkosten | 2.400,- € | 1.600,- € | 800,- € |
| Transferauszahlungen (Zeile 12) | 0,-- | 0,-- | 0,-- |
| Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13) | 0,-- | 0,-- | 0,-- |
| Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14) | 0,-- | 0,-- | 0,-- |
| Nachrichtlich Vollzeitäquivalente | 3,0 | 4,0 | 1,0 |

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden. Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit:

| | dauerhaft | einmalig in 2019 | befristet |
|---|-----------|---------------------|-----------|
| Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S 5 des Finanzrechnungsschemas) | | 8.000,- € | |
| davon: | | | |
| Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20) | | | |
| Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21) | | | |
| Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22) | | | |
| Ersteinrichtung Arbeitsplatz (UA 0350/6121) | | 8.000,- € | |

| | dauerhaft | einmalig in 2019 | befristet |
|---|-----------|---------------------|-----------|
| Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23) | | | |
| Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24) | | | |
| Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25) | | | |

Die für 2019 einmalig und ab 2020 dauerhaft bzw. befristet erforderlichen Auszahlungsmittel werden vom Kommunalreferat im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanung 2019/Haushaltsplanung 2020 bei der Stadtkämmerei angemeldet.

Bei den beantragten VZÄ sind die Ersteinrichtungskosten der Arbeitsplätze zusätzlich zu finanzieren.

9.4 Unabweisbarkeit und Nichtplanbarkeit des Personalbedarfs

Die genannten Personalbedarfe des Kommunalreferats (vgl. 9.1 und 9.2) sind insgesamt unabweisbar (Art. 66 GO) und im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung zulässig, da es sich um die Fortsetzung notwendiger Aufgaben handelt (Art. 69 GO). Nur durch eine sofortige Zuschaltung der beantragten Stellen kann sichergestellt werden, dass eine umfassende und gründliche Bearbeitung der Vorkaufsrechtsfälle in der Vorkaufrechtsstelle weiterhin innerhalb der gesetzlichen Frist von zwei Monaten erfolgt. Es muss sichergestellt werden, dass alle Gutachten des Bewertungsamtes rechtzeitig für die jeweiligen Vorkaufsrechtsausübungen erstellt werden können, da sonst letztendlich das Vorkaufsrecht nur wegen Versäumen der Frist – bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen und bei gegebener Notwendigkeit – nicht mehr ausgeübt werden könnte. Erklärter politischer Wille ist es, die Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzungen in der Landeshauptstadt München effektiv umzusetzen. Die Geltendmachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ist hierzu ein Mittel.

Die Nichtplanbarkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass die Auswirkungen der geänderten Abwendungserklärung auf die Arbeitsweise im Kommunalreferat nicht absehbar waren (vgl. hierzu auch Ziffer 7 des Grundsatzbeschlusses vom 27.06.2018 – Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734); insbesondere erfolgte die Beschlussfassung des vorgenannten Grundsatzbeschlusses erst nach Ablauf der Meldefrist zum Eckdatenabschluss 2019.

Eine weitergehende Planbarkeit insbesondere in Hinblick auf die Auswirkungen der zukünftigen Berücksichtigung von Wohnbaurechtsreserven auf den Personalbedarf besteht zum heutigen Zeitpunkt nicht.

9.5 Arbeitsplatzbedarfe

Die unter Ziffer 9.3 beantragten Arbeitsplatzbedarfe müssen in den Verwaltungsgebäuden des Kommunalreferats untergebracht werden. Die Unterbringung des beantragten

Personals kann in den bereits zugewiesenen Flächen erfolgen. Es sind daher keine zusätzlichen Flächen für die Unterbringung der Arbeitsplätze notwendig.

10. Zusätzlicher Personalbedarf anderer Referate

Aufgrund des deutlich erhöhten Arbeitsaufwands durch den Anstieg der Vorkaufsrechtsfälle sieht auch das PLAN zusätzlichen Personalbedarf und wird diesen zum Eckdatenabschluss Haushalt 2020 entsprechend anmelden.

Auch das SoZ sieht aufgrund der Aufgabenmehrung durch den Anstieg der Vorkaufsrechtsfälle und den sowohl qualitativen als auch quantitativen Mehraufwand beim Vollzug der Abwendungserklärungen (Überwachung der eingegangenen Verpflichtungen und ggf. Ahndung von Verstößen) die dringende Notwendigkeit, zusätzlichen Personalbedarf anzumelden.

11. Antrag Nr. 14-20 / A 04984 vom 12.02.2019

Herr Stadtrat Schmude hat am 12.02.2019 den Antrag Nr. 14-20 / A 04984 (Anlage 4) gestellt. Hierin wird gefordert, dass

- 1. das Vorkaufsrecht, das die Landeshauptstadt München für jeden Hauskauf in Erhaltungssatzungs-Gebieten hat, im Zweifelsfall nicht mehr ausgeübt wird,*
- 2. eine Ausübung des Vorkaufsrechts nur dann stattfindet, wenn der Erwerb der Immobilie für die Stadt günstig ist.*
- 3. Günstig hierbei bedeutet, dass weder die Stadtkämmerei noch die jeweils einsteigende städtische Gesellschaft Einwände gegen den Kauf erheben.*

Das Kommunalreferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die derzeit 23 Erhaltungssatzungen mit rund 160.000 Wohnungen, in denen etwa 281.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben (Stand: Februar 2019), dienen dem städtebaulichen Ziel des Erhalts der vorhandenen Bevölkerungs- und der darauf zugeschnittenen Infrastruktur. Sie sind ein anerkanntes und bewährtes Mittel zum Erhalt der bekannten „Münchner Mischung“. Neben dem gesetzlichen Vollzug der Erhaltungssatzungen stellt auch das Instrument des gesetzlichen Vorkaufsrechts ein wichtiges Instrument zur Durchsetzung der Satzungsziele dar.

Die Käuferinnen und Käufer haben die Möglichkeit, sich in der sog. Abwendungserklärung auf die Einhaltung der Ziele und der Zwecke der Erhaltungssatzung zu verpflichten. Nur, wenn sie nicht bereit sind eine Abwendungserklärung abzugeben, wird dem Stadtrat die Ausübung des Vorkaufsrechts vorgeschlagen. Die beantragte Begrenzung der Vorkaufsrechtsausübung auf Fälle, in denen der Erwerb der Immobilie für die Stadt günstig ist, würde Zweifel daran aufkommen lassen, ob die Stadt die Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzungen weiter durchsetzen will. Zudem könnte die im jeweiligen Einzelfall vorhandene angestammte Bevölkerungsstruktur im Quartier entgegen der mit diesen Satzungen verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen kurz- oder mittelfristig verdrängt wer-

den. Dadurch müsste für die von der Verdrängung Betroffenen wieder preiswerter Wohnraum an anderer Stelle im Stadtgebiet geschaffen werden.

Die Ausgaben im Falle einer Vorkaufsrechtsausübung sind keine konsumptiven Ausgaben, da in Form der zu erwerbenden Grundstücke ein Gegenwert besteht. Im Übrigen erfolgt keine automatische Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Verwaltung. In jedem Einzelfall wird der Stadtrat mit der Ausübung befasst.

12. Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 vom 07.03.2019

Die Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 von Herrn StR Johann Altmann, Herrn StR Dr. Josef Assal, Frau StRin Eva Maria Caim, Herrn StR Richard Progl, Herrn StR Mario Schmidbauer, Herrn StR Andre Wächter (Anlage 5) kann wie folgt beantwortet werden:

Frage 1:

„Für welche Summen wurden seit der Verschärfung der Abwendungserklärung Immobilien angekauft und wie viele Käufe in welcher Gesamthöhe sind noch in der Schwebe?“

Antwort:

Seit der Verschärfung der Abwendungserklärung wurden im Zeitraum 01.07.2018 bis 31.01.2019 Immobilien im Gesamtwert von rd. 212.550.000 € angekauft.

Das Ankaufsvolumen bei schwebenden Fällen, d.h. bei vorgesehenen bzw. noch nicht vollständig abgeschlossenen Ankäufen, beläuft sich auf rd. 27.100.000 € (Stand: 08.03.2019). Der vorstehende Wert kann sich u.a. aufgrund des möglichen Eingangs von Abwendungserklärungen noch verändern.

Frage 2:

„Wie hat sich das Verhältnis unterzeichnete Abwendungserklärung / Ankauf durch die LHM seit dem verschoben?“

Antwort:

Die Frage lässt sich für das Jahr 2018 wie folgt beantworten:

| | 1. Halbjahr 2018 | 2. Halbjahr 2018 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Anzahl der Ankäufe | 2 | 6 |
| Anzahl der Abwendungserklärungen | 27 | 7 |

Frage 3:

Wenn man das Volumen der Ankäufe für 2019/20 hochrechnet, welcher Wert wäre anzusetzen?

Antwort:

Aufgrund des relativ kurzen Zeitraums besteht derzeit noch keine ausreichende Datenbasis für eine valide Hochrechnung. Zudem gab es im 2. Halbjahr 2018 einen in Bezug auf den Kostenrahmen stark abweichenden Einzelfall.

Frage 4:

Ist dieser Betrag bereits zum Haushalt angemeldet?

Antwort:

Nein, siehe Antwort zu Frage 3.

13. Entscheidungsvorschlag

Sind an einem von einem Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten betroffenen bebauten und unbebauten Grundstück **mehr als 600 m² GF Wohnbaurechtsreserven** (bebautes Grundstück) bzw. Wohnbaurecht (unbebautes Grundstück) vorhanden, so werden 30% der möglicherweise bei bebauten Grundstücken neu hinzukommenden und bei unbebauten Grundstücken neu geschaffenen Wohneinheiten den Bindungen der Abwendungserklärung unterworfen. Werden die vorhandenen Wohnbaurechtsreserven bzw. das vorhandene Wohnbaurecht nur teilweise verwirklicht, so gelten die Bindungen für den jeweils neu hinzukommenden oder neu geschaffenen Wohnraum.

Liegt die vorhandene Wohnbaurechtsreserve **bei bebauten Grundstücken unter der vorgenannten Grenze**, bleibt sie von den Bindungen der Abwendungserklärung frei. Liegt das vorhandene Wohnbaurecht **bei unbebauten Grundstücken unter dieser Grenze**, wird von der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten und damit auch von der Einholung einer Abwendungserklärung abgesehen; es wird ein Negativattest im Sinne des Vorkaufsrechts erteilt. Unbebauten Grundstücken stehen Grundstücke mit nicht erhaltenswerter (Bestands-)Wohnbebauung gleich.

Bei Grundstücken mit Bestandsgebäuden, die ausschließlich mit **Nichtwohnnutzungen** belegt sind (z.B. Büro-/Gewerbegebäude) besteht trotz vorhandenen Wohnbaurechts grundsätzlich kein Interesse an der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten. Sofern sich der Gebäudebestand in einem nutzungsfähigen Zustand befindet (keine offensichtlich abbruchreifen oder nicht erhaltenswerten Objekte) wird daher in der Regel ein Negativattest im Sinne des Vorkaufsrechts erteilt. Wenn dies nicht der Fall ist, wird die Käuferin bzw. der Käufer zur Abgabe einer Abwendungserklärung aufgefordert.

Die Einforderung einer Abwendungserklärung kommt jedoch bei einem nutzungsfähigen (gewerblichen) Gebäudebestand oberhalb des Schwellenwerts von 600 m² GF vorhandenen Wohnbaurechts dann ausnahmsweise in Betracht, wenn

- konkrete Anhaltspunkte für einen bevorstehenden Abriss bzw. eine Beseitigung des Gebäudebestands bestehen, z.B. eine Abrissanzeige gem. Art. 57 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung („BayBO“) oder ein Antrag auf Bauvorbescheid zu einem Neubau, oder

- eine Änderung der bisher gewerblichen Nutzung mit einfachen baulichen Maßnahmen in Wohnnutzung möglich ist, oder

der gesamte Gebäudebestand ausschließlich aus Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, Garagen oder vergleichbaren Bauten besteht.

Ist die Bebauung eines verkauften Anwesens bereits durch einen städtebaulichen Vertrag, der die Bindungen der SoBoN für den geförderten Wohnungsbau beinhaltet, geregelt, erfolgt unabhängig von der Größe der Wohnbaurechtsreserve **keine** zusätzliche Bindung in einer Abwendungserklärung. Gleiches gilt für Wohnbaurecht, das über eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB neu geschaffen wird und bei dem der sog. 40%-Beschluss für Befreiungen zur Anwendung kommt.

Soll bei einem Neubau von Wohnraum nach einem geplanten Abbruch der (Bestands-) Wohnbebauung durch den Neubau insgesamt **mehr Wohnraumfläche als bisher** geschaffen werden, unterliegt diese Maßnahme **nicht** dem Abbruchverbot. Diese Festlegung kann dabei jedoch nur mit der Maßgabe gelten, dass bestehender Bestandwohnraum in jedem Fall zahlenmäßig nach betroffenen Wohneinheiten in dem Neubau kompensiert wird („Ersatzwohnraum“) und vollständig den Bindungen der Abwendungserklärung unterliegt. Auf den über den Ersatzwohnraum hinausgehenden neu geschaffenen Wohnraum findet der in diesem Grundsatzbeschluss enthaltene neue Verfahrensvorschlag zur Bindung der Wohnbaurechtsreserven (Schwellenwert in Höhe von 600 m²; 30 % Bindung) Anwendung.

Die „Vier-Wohnungs-Schwelle“ für die Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten wird beibehalten. In diesen Fällen wird der Stadtrat im Ausnahmefall befasst.

14. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage wurde mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem PLAN, dem SozRef und dem POR abgestimmt. Der Stadtkämmerei wurde diese Vorlage zugeleitet. Zum Zeitpunkt der Drucklegung lag noch keine Mitzeichnung vor.

15. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

16. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

17. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, da der Stadtrat mit den einzelnen Fällen von Vorkaufsrechtsausübungen ohnehin befasst wird.

II. Antrag der Referentin

1. Das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten wird künftig auch bei unbebauten Grundstücken und Grundstücken mit Wohnbaurechtsreserven geprüft.
2. Beträgt die auf einem bebauten Grundstück vorhandene Wohnbaurechtsreserve bis zu 600 m² GF, unterliegt diese nicht den Bindungen der Abwendungserklärung.
3. Beträgt das auf einem unbebauten Grundstück vorhandene Wohnbaurecht bis zu 600 m² GF, wird von der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten und damit auch von der Einholung einer Abwendungserklärung abgesehen. Unbebauten Grundstücken stehen Grundstücke mit nicht erhaltenswerter (Bestands-)Wohnbebauung gleich.
4. Sind an einem bebauten Grundstück mehr als 600 m² GF Wohnbaurechtsreserven oder an einem unbebauten Grundstück mehr als 600 m² GF Wohnbaurecht vorhanden, so werden von den möglicherweise neu hinzukommenden bzw. neu entstehenden Wohneinheiten 30 % den Bindungen der Abwendungserklärung unterworfen. Werden die Wohnbaurechtsreserven bzw. das Wohnbaurecht nur teilweise verwirklicht, so gelten die Bindungen für den jeweils neu hinzukommenden bzw. neugeschaffenen Wohnraum.
5. Bei Grundstücken mit Bestandsgebäuden, die ausschließlich mit **Nicht**wohnnutzungen belegt sind (z.B. Büro-/Gewerbegebäude) besteht trotz vorhandenen Wohnbaurechts grundsätzlich kein Interesse an der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten. Sofern sich der Gebäudebestand in einem nutzungsfähigen Zustand befindet (keine offensichtlich abbruchreifen oder nicht erhaltenswerten Objekte) wird daher in der Regel ein Negativattest im Sinne des Vorkaufsrechts erteilt. Wenn dies nicht der Fall ist, wird die Käuferin bzw. der Käufer zur Abgabe einer Abwendungserklärung aufgefordert.

Die Einforderung einer Abwendungserklärung kommt jedoch bei einem **nutzungsfähigen** (gewerblichen) Gebäudebestand oberhalb des Schwellenwerts von 600 m² GF vorhandenen Wohnbaurechts dann ausnahmsweise in Betracht, wenn

- konkrete Anhaltspunkte für einen bevorstehenden Abriss bzw. eine Beseitigung des Gebäudebestands bestehen, z.B. eine Abrissanzeige gem. Art. 57 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung („BayBO“) oder ein Antrag auf Bauvorbescheid zu einem Neubau, oder
- eine Änderung der bisher gewerblichen Nutzung mit einfachen baulichen Maßnahmen in Wohnnutzung möglich ist, oder

- der gesamte Gebäudebestand ausschließlich aus Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, Garagen oder vergleichbaren Bauten besteht.
6. Ist die Bebauung eines verkauften Anwesens bereits durch einen städtebaulichen Vertrag, der die Bindungen der SoBoN für den geförderten Wohnungsbau beinhaltet, geregelt, erfolgt unabhängig von der Größe der Wohnbaurechtsreserven keine zusätzliche Bindung in einer Abwendungserklärung. Entsprechendes gilt für Wohnbaurecht, das über eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB neu geschaffen wird und bei dem der sog. 40%-Beschluss für Befreiungen zur Anwendung kommt.
 7. Soll bei einem Neubau von Wohnraum nach einem geplanten Abbruch der (Bestands-)Wohnbebauung durch den Neubau insgesamt mehr Wohnraumfläche als bisher geschaffen werden, unterliegt diese Maßnahme nicht dem Abbruchverbot. Diese Festlegung kann jedoch nur mit der Maßgabe gelten, dass bestehender Bestandswohnraum in jedem Fall zahlenmäßig nach betroffenen Wohneinheiten in dem Neubau kompensiert („Ersatzwohnraum“) wird und vollständig den Bindungen der Abwendungserklärung unterliegt. Auf den über den Ersatzwohnraum hinausgehenden weiter neu geschaffenen Wohnraum findet der in diesem Grundsatzbeschluss enthaltene neue Verfahrensvorschlag zur Bindung der Wohnbaurechtsreserven (Schwellenwert in Höhe von 600 m²; 30 % Bindung) Anwendung.
 8. Die „Vier-Wohnungs-Schwelle“ für die Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungs-satzungsgebieten wird beibehalten. Bei Objekten mit weniger als vier Wohneinheiten wird der Stadtrat im Ausnahmefall befasst.
 9. Die Abwendungserklärung, die Verpflichtungserklärung und die Reprivatisierungsbindungen werden entsprechend angepasst.
 10. Die mit Beschluss der Vollversammlung vom 01.10.2014 beschlossenen Richtlinien zur Vorkaufsrechtspraxis werden entsprechend den Grundsatzbeschlüssen vom 27.06.2018 und diesem Grundsatzbeschluss abgeändert.
 11. Der Stadtrat nimmt die Notwendigkeit, ggf. auch künftig für die Bearbeitung der Vorkaufsrechtsfälle im Kommunalreferat zusätzliches Personal zur Verfügung zu stellen, zur Kenntnis.
 12. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und vorläufigen Haushaltsführung im Vortrag unter Ziffer 9 (Finanzielle Abwicklung) wird zugestimmt.
 13. Das Kommunalreferat wird beauftragt, gemäß Ziffer 9 des Vortrags der Referentin die Einrichtung von vier Stellen (4,0 VZÄ) zu beantragen sowie deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Die Evaluierung des zu befristenden Stellenbedarfs i.H.v. 1,0 VZÄ erfolgt mittels einer analytischen Bemessung und unter Einbindung des Personal- und Organisationsreferats. Das Kommunalreferat wird beauftragt, nach erfolgter Stellenbemessung die ggf. erforderlichen Stellenentfristungen oder Kapazitätsreduzierungen beim Personal- und Organisationsreferat zu

veranlassen. Eine erneute Stadtratsbefassung ist nicht erforderlich. Sofern sich darüber hinausgehende Kapazitäten errechnen, wird der Stadtrat erneut befasst.

14. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die in 2019 erforderlichen einmaligen Haushaltsmittel i.H.v. 150.590,- €, die ab 2020 dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 214.800,- € sowie die ab 2020 befristet erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 86.380,- € im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanung 2019/Haushaltsplanung 2020 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamtinnen / Beamten zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von bis zu 40 % des Jahresmittelbetrages.
15. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die mit der Schaffung der Stellen verbundenen einmaligen (investiven) Sachauszahlungsmittel für die Ersteinrichtung der Arbeitsplätze i.H.v. 8.000,- € und die für laufende Büroarbeitsplatzkosten erforderlichen Auszahlungsmittel (1.600 € in 2019, 3.200 € ab 2020) im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanaufstellung 2019/Haushaltsplanung 2020 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Außerdem wird das Kommunalreferat beauftragt, die Ersteinrichtungskosten im Rahmen der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes entsprechend bei der Stadtkämmerei anzumelden.
16. Die in der Vollversammlung am 27.06.2018 erteilten Aufträge des Stadtrats sind damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
17. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04984 von Herrn StR Fritz Schmude vom 12.02.2019 wird nicht stattgegeben, er ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
18. Die Anfrage Nr. 14-20 / F 01432 von Herrn StR Johann Altmann, Herrn StR Dr. Josef Assal, Frau StRin Eva Maria Caim, Herrn StR Richard Progl, Herrn StR Mario Schmidbauer, Herrn StR Andre Wächter vom 07.03.2019 ist geschäftsordnungsgemäß erledigt.
19. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Manuel Pretzl
2. Bürgermeister

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat – Recht und Verwaltung - G

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
Personal- und Organisationsreferat
Referat für Arbeit und Wirtschaft
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Sozialreferat
Kommunalreferat – GL2
Kommunalreferat – BewA
z.K.

Am _____