

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

5 Anlagen:

- A Änderungs-/Ergänzungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion für den Kommunalausschuss am 28.03.2019
- B1 Änderungsantrag der CSU-Stadtratsfraktion für den Kommunalausschuss am 28.03.2019
- B2 Stellungnahme der Rechtsabteilung des Direktoriums
- C Änderungsantrag der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/ROSA LISTE-für den Kommunalausschuss am 28.03.2019
- D Beschlussvorlage für den Kommunalausschuss am 28.03.2019

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 10.04.2019
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

wie in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 28.03.2019.

Der Kommunalausschuss hat den Beratungsgegenstand diskutiert und ohne Beschlussfassung in der Sache zur Entscheidung in die heutige Vollversammlung vertagt. Gegen-

stand der Diskussion waren u.a. die Änderungs- bzw. Ergänzungsanträge der SPD-Stadtratsfraktion, der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/ROSA LISTE sowie die Frage der kommunalrechtlichen Zulässigkeit des Änderungsantrages der CSU-Stadtratsfraktion (s. Anlagen). Die Änderungs- bzw. Ergänzungsanträge gelten jeweils als eingebracht.

1. Änderungs-/Ergänzungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion

Der Änderungs-/Ergänzungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion (Anlage A) lautet wie folgt und wurde übernommen (s. Antrag Ziffer 7):

„Ziffer 1 bis 6 Wie im Antrag der Referentin

Ziffer 7 geändert 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 **und entsprechender Wohnfläche** 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.

Ziffer 8 bis 19 Wie im Antrag der Referentin“

2. Änderungsantrag der CSU-Stadtratsfraktion

Der Änderungsantrag der CSU-Stadtratsfraktion (Anlage B1) wurde im Kommunalausschuss hinsichtlich der Frage der kommunalrechtlichen Zulässigkeit diskutiert. Die Rechtsabteilung des Direktoriums wurde daraufhin vom Kommunalreferat um Überprüfung gebeten. Die Stellungnahme liegt als Anlage B2 bei. Das Ergebnis lautet wie folgt:

*„Aus Sicht der Rechtsabteilung des Direktoriums ist der Antrag der CSU-Fraktion nämlich **derart auszulegen**, dass lediglich eine Beschlussfassung über die Abwendungserklärungen bei Grundstücken mit Baurechtsreserven gewollt ist. [...]*

***Im Ergebnis** könnte der Antrag dann als Änderungsantrag in rechtmäßiger Weise zur Abstimmung gestellt werden. Zur Vermeidung von Missverständnissen wäre allerdings eine Klarstellung des Inhalts des Änderungsantrags durch die CSU-Fraktion im Vorfeld der bzw. in der Vollversammlung wünschenswert.“*

Stellungnahme des Sozialreferates

Das Sozialreferat führt in seiner Stellungnahme vom 03.04.2019 Folgendes aus:

"Über den vorliegenden Antrag hat der Stadtrat bereits in der Vollversammlung am 27.06.2018 entschieden. Er wurde damals abgelehnt."

3. Änderungsantrag der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/ROSA LISTE

Dem Änderungsantrag der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/ROSA LISTE (Anlage C) sollte aus folgenden Gründen **nicht** entsprochen werden:

Die im Änderungsantrag vorgesehene Absenkung des Schwellenwerts bei der Bindung von Wohnbaurechtsreserven in der Abwendungserklärung von 600 m² GF auf 300 m² GF und die beantragte Bindung von 100% statt 30% des neu hinzukommenden oder neu geschaffenen Wohnraums würde mit hoher Wahrscheinlichkeit den auch in Erhaltungssatzungsgebieten grundsätzlich erwünschten Bau neuer Wohnungen erheblich erschweren. Insbesondere die seit Juli 2018 geltenden Mietpreisbindungen der Abwendungserklärung würden bei einer 100%-igen Bindung den wirtschaftlichen Anreiz zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums deutlich vermindern. Zudem ist bei der Prüfung, ob ein Vorkaufsrecht ausgeübt bzw. eine Abwendungserklärung eingefordert werden kann, stets das städtebaulich begründete Allgemeinwohlinteresse an der Ausübung des Vorkaufsrechts bzw. an der Abgabe einer Abwendungserklärung mit den gegenläufigen Interessen der Käuferin bzw. des Käufers am Erwerb des Grundstücks abzuwägen.

Vor dem obigen Hintergrund stellt die im Antrag der Referentin vorgesehene Kombination des Schwellenwerts von 600 m² GF und der 30%-igen Bindung des neu geschaffenen Wohnbaurechts bzw. der Wohnbaurechtsreserven einen interessengerechten und angemessenen Ausgleich zwischen dem Allgemeinwohlinteresse der Erhaltung der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung und den Käuferinteressen dar. Zudem trägt sie auch dem ebenfalls öffentlichen Interesse an der Schaffung neuen Wohnraums in einer Stadt mit generellem Wohnraumangel Rechnung. Die Annahme des Änderungsantrags würde zudem die Bereitschaft der Käuferinnen und Käufer zur Abgabe der Abwendungserklärung sinken lassen. Eine höhere Belastung des Stadthaushalts durch notwendige Ausübungen wäre die Folge.

Es ergibt sich folgender, in Ziffer 7 ergänzter Referentinnenantrag (fett und kursiv):

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 **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.
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 bis-

her 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 **und entsprechender Wohnfläche** 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 Erhaltungssatzungsgebieten 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.

II. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister/-in

Die Referentin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- III. Abdruck von I. und II.
über das Direktorium HAll/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- IV. 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 – GL1
Kommunalreferat – BewA
z.K.

Am _____