

**Städtisches Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten, Gebieten der Vorkaufssatzungen, Gebieten des unbebauten Außen- und Innenbereichs, für Gemeinbedarfsflächen und im Bereich des Bayerischen Naturschutzgesetzes  
Jahresbericht 2022**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09987**

**Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss am 06.07.2023**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Verpflichtung aus dem Grundsatzbeschluss vom 19.02.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13799)
<b>Inhalt</b>	Übersicht der Abwendungserklärungen, Vorkaufsrechtsausübungen sowie Nichtausübungen des Jahres 2022.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	./.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Bekanntgabe
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Erhaltungssatzung, Vorkaufssatzung, unbebauter Außen- und Innenbereich, Vorkaufsrecht (VKR) nach dem BauGB, VKR nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
<b>Ortsangabe</b>	Gesamtes Stadtgebiet der Landeshauptstadt München (LHM) gegliedert nach Stadtbezirken bzw. Geltungsbereich der verschiedenen Erhaltungs-, Sanierungs- und Vorkaufssatzungsgebiete, der unbebauten Außen- und Innenbereiche, für Gemeinbedarfsflächen sowie im naturschutzrechtlichen Geltungsbereich.

<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB)	2
1.1 Abwendungserklärungen	2
1.2 Ausgeübte Vorkaufsrechte	2
1.3 Nichtausübungs- und Einstellungsfälle	2
1.4 Gesamtübersicht der Ausübungen und Nichtausübungen	2
2. Vorkaufsrechte im Zusammenhang mit Gemeinbedarfsfestsetzungen in Bebauungsplänen (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)	3
3. Vorkaufsrechte im unbebauten planungsrechtlichen Außen- und Innenbereich (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 und Nr. 6 BauGB)	4
4. Vorkaufsrechte in Gebieten der Vorkaufssatzungen in den Entwicklungsbereichen Nord und Nordost (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)	5
5. Vorkaufsrechte nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 39 Abs. 7 BayNatSchG)	5
5.1 Abwendungserklärungen in Form von Dienstbarkeitsbestellungen	5
5.2 Ausgeübte Vorkaufsrechte	5
5.3 Gesamtübersicht der Ausübungen und Nichtausübungen	5
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	6
7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	6
<b>II. Bekanntgegeben</b>	<b>6</b>

**Städtisches Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten, Gebieten der Vorkaufssatzungen, Gebieten des unbebauten Außen- und Innenbereichs, für Gemeinbedarfsflächen und im Bereich des Bayerischen Naturschutzgesetzes  
Jahresbericht 2022**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09987**

**Bekanntgabe im Kommunalausschuss am 06.07.2023**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Mit dieser Beschlussvorlage wird gem. Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 19.02.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13799) jährlich Bericht über alle Prüfungsfälle zu den gesetzlichen Vorkaufsrechten nach dem BauGB und dem BayNatSchG erstattet. In folgenden Bereichen lagen dem Kommunalreferat (KR) im Jahr 2022 Prüfungsfälle vor:

- im Bereich der Erhaltungssatzungen (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB),
- im Zusammenhang mit Gemeinbedarfsfestsetzungen in Bebauungsplänen (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- bei unbebauten Flächen im planungsrechtlichen Außen- und Innenbereich (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 5 und 6 BauGB),
- im Bereich der Vorkaufssatzungen in den Entwicklungsbereichen Nord und Nordost (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und
- in Fällen nach dem BayNatSchG (Art. 39 Abs. 7 BayNatSchG).

Im Jahr 2022 wurden dem KR stadtweit 1410 Verkaufsfälle angezeigt. Im Jahr 2021 waren es hingegen noch 1995 Fälle.

## 1. Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB)

Von den der Vorkaufsrechtsstelle im Jahr 2022 gemeldeten Vorkaufsrechtsfällen lagen **64 Fälle** im Bereich einer zum Zeitpunkt des Verkaufs geltenden Erhaltungssatzung.

### 1.1 Abwendungserklärungen

Im Jahr 2022 gab es **keine** geeigneten Abwendungserklärungen.

### 1.2 Ausgeübte Vorkaufsrechte

Im Jahr 2022 wurde das VKR in Erhaltungssatzungsgebieten in **3 Fällen ausgeübt**. Durch die Ausübung des VKR wurden insgesamt **52 Wohneinheiten** (ca. 2.310 m<sup>2</sup> Wohnfläche) erworben.

### 1.3 Einstellungs- und Nichtausübungsfälle

Bei den verbleibenden **61 Fällen** erfolgte eine Einstellung der Prüfverfahren bzw. die Nichtausübung des Vorkaufsrechts:

Bei **10 Fällen** kam eine Vorkaufsausübung nach den Kriterien von drei Grundsatzbeschlüssen des Stadtrates (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11565 vom 27.06.2018 sowie Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193 vom 10.04.2019) bzw. aus gesetzlichen Gründen **nicht** in Betracht.

Bei **51 Fällen** konnte im Jahr 2022 aufgrund des Urteils des BVerwG vom 09.11.2021 (4 C 1.20) **kein** Gebrauch von dem VKR in Erhaltungssatzungsgebieten gemacht werden. Dies umfasst insgesamt 726 Wohneinheiten (ca. 47.220 m<sup>2</sup> Wohnfläche), die somit **nicht** geschützt werden konnten.

### 1.4 Gesamtübersicht der Ausübungen und Nichtausübungen

Erhaltungssatzungsgebiet	Stadtbezirk (SB)	Anzahl ausgeübter Vorkaufsrechtsfälle	Anzahl eingestellter Prüfverfahren  (davon: Anzahl erteilter Negativezeugnisse aufgrund des Urteils BVerwG vom 09.11.2021)
Agnes-Bernauer-Straße	25. SB Laim	-	1 (-)
Am Harras/Passauerstraße	6. SB Sendling/7. SB Sendling-Westpark	-	3 (3)
Dreimühlenstraße/Baldeplatz	2. SB Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	-	2 (2)
Ebenau	9. SB Neuhausen-Nymphenburg	-	1 (1)

Haidhausen	5. SB Au-Haidhausen	1	6 (5)
Hohenzollernplatz/ Hiltenspergerstraße	4. SB Schwabing-West	-	4 (4)
Hohenzollernstraße	4. SB Schwabing-West	1	1 (1)
Ludwigsvorstadt/ Schwanthalerhöhe	2. SB Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt/ 8. SB Schwanthalerhöhe	-	4 (4)
Maxvorstadt/Josephsplatz	3. SB Maxvorstadt	-	4 (4)
Milbertshofen	11. SB Milbertshofen-Am Hart	-	2 (1)
Moosach	10. SB Moosach	-	4 (3)
Neuhausen	9. SB Neuhausen-Nymphenburg	-	1 (1)
Pündterplatz	12. SB Schwabing-Freimann	-	2 (-)
Riesenfeldstraße	11. SB Milbertshofen-Am Hart	-	2 (2)
Rümannstraße	4. SB Schwabing-West/12. SB Schwabing-Freimann	-	2 (1)
Scharfreiterplatz	17. SB Obergiesing-Fasangarten	-	1 (1)
Schlachthofviertel	2. SB Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	-	4 (3)
Schwanthalerhöhe	8. SB Schwanthalerhöhe	-	3 (2)
Sendling	6. SB Sendling	-	1 (1)
Sendling-Westpark	7. SB Sendling-Westpark	-	2 (2)
St.-Vinzenz-Viertel	9. SB Neuhausen-Nymphenburg	-	3 (3)
Tegernseer Landstraße	17. SB Obergiesing-Fasangarten	1	2 (2)
Thalkirchen	19. SB Thalkirchen-Obersendling-Forsstenried-Fürstenried-Solln	-	2 (1)
Untere Au/Untergiesing	5. SB Au-Haidhausen/18. SB Untergiesing-Harlaching	-	4 (4)
<b>Gesamt</b>		<b>3</b>	<b>61 (51)</b>

In den übrigen, nicht genannten Erhaltungssatzungsgebieten bzw. Stadtbezirken gab es im Jahr 2022 **keine** Prüffälle.

## **2. Vorkaufsrechte im Zusammenhang mit Gemeinbedarfsfestsetzungen in Bebauungsplänen (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)**

Von den der Vorkaufsrechtsstelle im Jahr 2022 gemeldeten Verkaufsfällen fallen **25 Fälle** unter den Tatbestand des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der ein VKR bei im Bebau-

ungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen, wie z. B. öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen, vorsieht.

Hiervon haben das Baureferat (BAU) und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) bei **22 Fällen** der Vorkaufsrechtsstelle mitgeteilt, dass aus städtebaulichen Gründen **kein** Erfordernis hinsichtlich der bzw. kein Interesse an der Vorkaufsausübung bestehe. In **einem weiteren Fall** lagen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Vorkaufsausübung (Eingreifen des Ausschlussstatbestands) nicht vor. Er wurde daher von der Vorkaufsrechtsstelle eingestellt.

In **2 Fällen** wurde das **VKR** bei im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen (z. B. öffentliche Straßen- und **Grünflächen**) **ausgeübt**.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass eine Abwendung des VKR durch den bzw. die Käufer\_in bei diesem Vorkaufsrechtstatbestand **kraft Gesetz ausgeschlossen** ist.

### Gesamtübersicht der Ausübungen

Stadtbezirk (SB)	Anzahl ausgeübter Vorkaufrechtsfälle	Anzahl eingestellter Prüfverfahren
11. SB Milbertshofen-Am Hart	1	-
24. SB Feldmoching-Hasenberg	1	-

### 3. Vorkaufsrechte im unbebauten planungsrechtlichen Außen- und Innenbereich (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 5 und 6 BauGB)

Von den der Vorkaufsrechtsstelle im Jahr 2022 gemeldeten Verkaufsfällen fallen **27 Fälle** unter die Tatbestände des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 und Nr. 6 BauGB (unbebaute Flächen im planungsrechtlichen Außen- und Innenbereich, vgl. hierzu den Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 05.05.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01925)). Hiervon hat das PLAN bei **25 Fällen** der Vorkaufsrechtsstelle mitgeteilt, dass aus städtebaulichen Gründen **kein** Erfordernis hinsichtlich der bzw. kein Interesse an der Vorkaufsausübung bestehe.

In **2 Fällen** wurde das **VKR** für unbebaute Flächen im planungsrechtlichen Außen- bzw. Innenbereich **ausgeübt**.

### Gesamtübersicht der Ausübungen

Stadtbezirk	Anzahl ausgeübter Vorkaufrechtsfälle	Anzahl durch Negativtatsache eingestellter Prüfverfahren	Anzahl abgegebener Abwendungs-erklärungen
19. SB Thalkirchen-Obersendling-Fors-tenried-Fürstenried-Solln	2	-	-

#### 4. Vorkaufsrechte in Gebieten der Vorkaufssatzungen in den Entwicklungsbereichen Nord und Nordost (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Von den der Vorkaufsrechtsstelle im Jahr 2022 gemeldeten Verkaufsfällen lagen **3 Fälle** im Bereich einer der beiden Vorkaufssatzungen Nord und Nordost. Hiervon hat das PLAN der Vorkaufsrechtsstelle bei **2 Fällen** mitgeteilt, dass aus städtebaulichen Gründen **kein** Erfordernis hinsichtlich der bzw. kein Interesse an der Vorkaufsrechtsausübung bestehe.

In **einem Fall** wurde das VKR in Gebieten der Vorkaufssatzungen **ausgeübt**.

#### Gesamtübersicht der Ausübungen

Stadtbezirk (SB)	Anzahl ausgeübter Vorkaufsfälle	Anzahl eingestellter Prüfverfahren
13. SB Bogenhausen	1	-

#### 5. Vorkaufsrechte nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 39 Abs. 7 BayNatSchG)

Von den der Vorkaufsrechtsstelle im Jahr 2022 gemeldeten Verkaufsfällen wurden **8 Fälle** einer Vorprüfung hinsichtlich des BayNatSchG unterzogen. Hiervon hat die Untere Naturschutzbehörde bei insgesamt **3 Fällen** der Vorkaufsrechtsstelle mitgeteilt, dass aus naturschutzrechtlichen Gründen **kein** Erfordernis hinsichtlich der bzw. kein Interesse an der Vorkaufsrechtsausübung bestehe. In **einem dieser 3 Fälle** waren die naturschutzrechtlichen Belange bereits durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit abgesichert.

##### 5.1 Abwendungserklärungen in Form von Dienstbarkeitsbestellungen

Im Jahr 2022 konnten **3 Abwendungserklärungen**, die im Grundbuch mit Wirkung für **Jedermann\_frau** in Form von Dienstbarkeitsbestellungen abgesichert wurden, entgegengenommen werden.

##### 5.2 Ausgeübte Vorkaufsrechte

Im Jahr 2022 wurde das VKR nach dem BayNatSchG in **2 Fällen ausgeübt**.

##### 5.3 Gesamtübersicht Ausübungen und Abwendungen

Stadtbezirk (SB)	Anzahl ausgeübter Vorkaufsfälle	Anzahl abgegebener Abwendungserklärungen
15. SB Trudering-Riem	1	-
22. SB Aubing-Lochhausen-Langwied	1	3

## **6. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## **7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin**

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **II. Bekanntgegeben**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

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

### **Kommunalreferat**

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

das Kommunalreferat – KR-IS-KD-GV

das Kommunalreferat – KR-IM-GW

das Kommunalreferat - KR-GL-GL2

das Sozialreferat – S-III-W-BS

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN-HA II-02

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN-HA II-60V

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN-HA II-62P

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN-HA III-03

das Referat für Klima- und Umweltschutz – RKU-III-2

das Baureferat – BAU-T1

das Baureferat – BAU-J3

das Baureferat – BAU-RG 4

das Mobilitätsreferat - MOR-GB2

z. K.

Am \_\_\_\_\_