

Telefon: 0 233-22339
Telefax: 0 233-27833

140
Kommunalreferat
Recht und Verwaltung

Belegexemplar

Übereinstimmung mit
Original geprüft

10. April 2019

Am
D-II-V
Stadtratsprotokoll

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 Wohnraummangel 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 Vorkaufrechtsfälle 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** gegen die Stimmen von BAYERNPARTEI FDP DIE LINKE.
 Die Grünen - rosa liste Stadtratsfraktion /
 nach Antrag *und* StR Schmude

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

gez. Pretzl

Ober-/Bürgermeister/-in

Die Referentin

iv

gez. Grodeke

~~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 - 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 18. APR. 2019

第 五 章

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Kommunalausschuss am 28.03.2019: öffentliche Sitzung TOP 3

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

Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193

Änderungs-/ Ergänzungsantrag

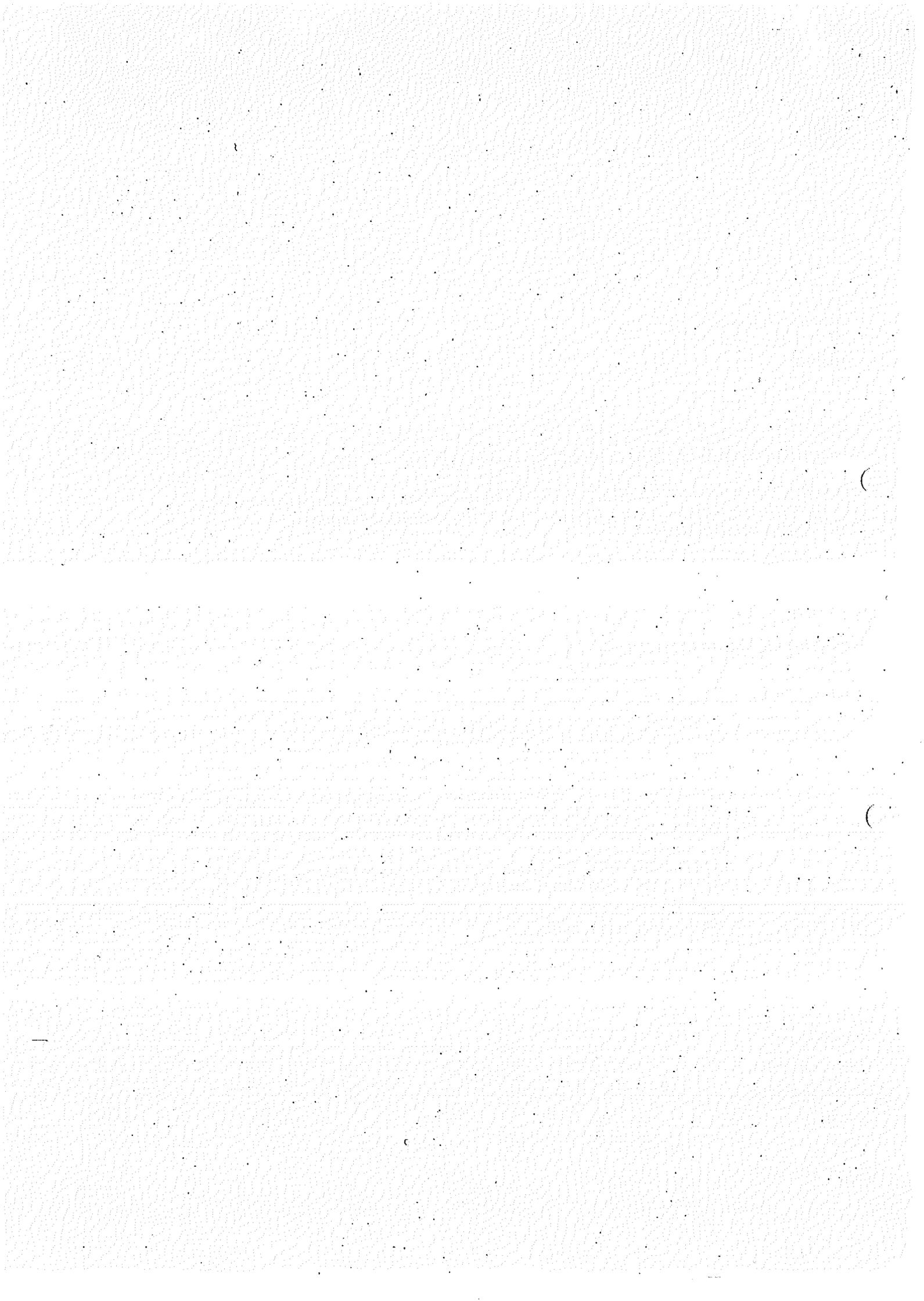
Ziffer 1 bis 6	Wie im Antrag der Referentin.
Ziffer 7 geändert	Soll bei einem Neubau von Wohnraum nach einem geplanten Abbruch der (Bestands-)Wohnbebauung durch den Neubau insgesamt mehr Wohnraumfläche als bisher geschaffen werden, unterliegt diese Maßnahme nicht dem Abbruchverbot. Diese Festlegung kann 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 Abwenderklärung 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 m ² ; 30 % Bindung) Anwendung.
Ziffer 8 bis 19	Wie im Antrag der Referentin.

gez.

Ulrike Boesser
Alexander Reissl
Renate Kürzdörfer
Helde Rleke

Haimo Liebich
Jens Röver

Stadtratsmitglieder





Fraktion im Münchner Stadtrat

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus
80331 München

**Änderungsantrag
für den Kommunalausschuss
am 28.03.2019**

TOP Ö 3

**Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten
Gebäuden bebauten Grundstücken und vorhandenen
Wohnungsbaurechtsreserven bei Vorkaufrechtsausübungen
in Erhaltungssatzungsgebieten**

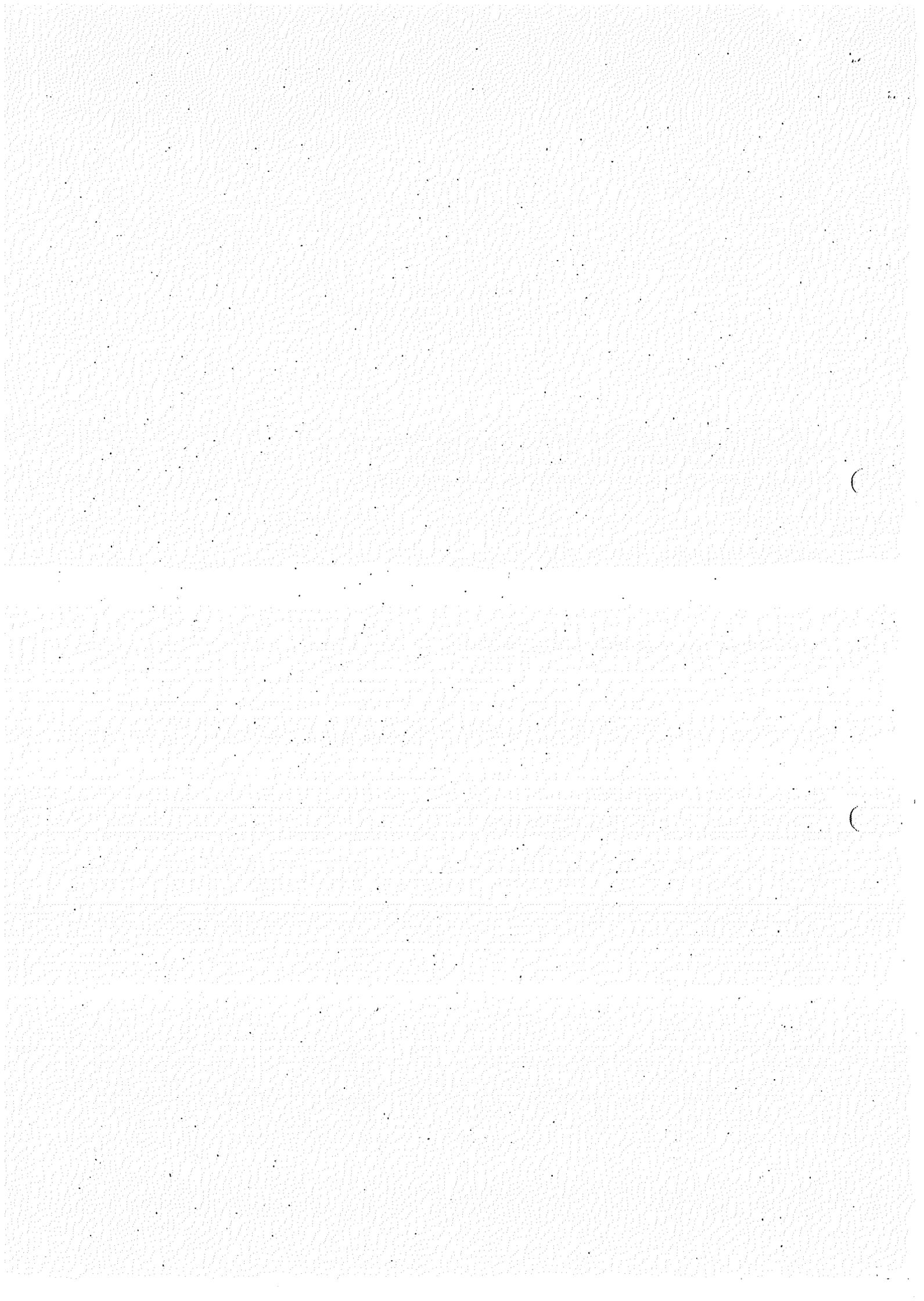
Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14193

Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert:

Ziffer 1 neu	Das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten wird künftig auch bei unbebauten Grundstücken und Grundstücken mit Wohnbaurechtsreserven geprüft. Die Abwendung des Vorkaufsrechts ist nur durch die Abgabe einer Abwendungserklärung möglich, die im Sinne des Änderungsantrags der CSU-Fraktion in der Vollversammlung am 27. Juni 2018 zu TOP A8 Ö – Neufassung der Abwendungserklärung – geändert ist (siehe Anlage).
Ziffer 2 bis 19	Wie Antrag der Referentin

Heike Kainz
Anja Burkhardt
Otto Seidl
Dorothea Wiepcke
Alexandra Gaßmann

CSU-Fraktion





Fraktion im Münchner Stadtrat

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus
80331 München

**Änderungsantrag
für die Stadtratsvollversammlung
am 27. Juni 2018**

**TOP 8 öffentlich
Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten
Neufassung der Abwendungserklärung**

Der Antrag des Referenten wird wie folgt geändert:

Ziffer 1	wie Referentenantrag
Ziffer 1.1 geändert	<p>Die Abwendung des Vorkaufsrechts durch Abgabe einer Abwendungserklärung ist nur dann möglich, wenn der Käufer die in diesem Beschluss unter Ziffer 5. aufgeführten Konditionen unter den folgenden Maßgaben anerkennt.</p> <p>Ziffern 5. (2. Spiegelstrich) und 5.2 des Beschlusses werden wie folgt geändert: Neuvermietungen dürfen bei Wohnungen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs bis zu einem Mietzins i.H. des ersten Spiegelstriches vermietet waren, nur noch an berechnigte Personen vorgenommen werden, deren Einkommen die Grenzen entsprechend den im jeweils aktuellen Beschluss zu „Wohnen in München (derzeit „Wohnen in München VI“) festgelegten Grenzen für das München Modell Miete nicht überschreiten (vgl. Ziffer 5.2). Durch diese Regelung ist gewährleistet, dass 50-60 % der Münchner Bevölkerung diese Einkommensgrenzen erfüllen. So darf hier z.B. das Jahreseinkommen einer 4-köpfigen Familie (2 Erwachsene, 2 Kinder) 94.300,- € betragen. (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Wohnen in München VI)</p> <p>Ziffern 5. (3. und 4. Spiegelstrich) und 5.2 des Beschlusses werden wie folgt geändert: Maximal eine Leerstehende oder während der Bindungsdauer leer werdende Wohnungen können auch ohne Einhaltung der Einkommensgrenze an Verwandte in gerader Linie vermietet oder selbst genutzt werden. Eine Eigenbedarfskündigung ist in jedem Fall unzulässig. Eigenbedarfskündigungen sind für die Dauer von 10 Jahren im Bereich der Familienangehörigen auf Verwandte in gerader Linie beschränkt.</p> <p>Ziffern 5. (9. Spiegelstrich) und 5.4 des Beschlusses werden wie folgt geändert: Der Abbruch von Wohnanwesen ist grundsätzlich zu unterlassen. Kompletter oder teilweiser Abbruch von Wohnanwesen ist zulässig, sofern</p>

	<p>mehr Wohnfläche generiert und die sonstigen Voraussetzungen der Abwendungserklärung eingehalten werden.</p> <p>Ziffern 5. (11. Spiegelstrich) und 5.8 des Beschlusses werden wie folgt geändert: Die Bindungen der Abwendungserklärung gelten, solange das Anwesen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt, max. aber 15 Jahre.</p> <p>Die Abwendungserklärung wird entsprechend abgeändert. Vor der erstmaligen Verwendung wird sie in ihrem Volltext dem Stadtrat zur Kenntnis vorgelegt.</p> <p>Dies gilt für Vorkaufsrechtsfälle, bei denen der Kaufvertrag nach dem Inkrafttreten der neuen Abwendungserklärung geschlossen wurde.</p>
Ziffern 1.2 bis 3	wie Referentenantrag

Kristina Frank, Stadträtin
Marian Offman, Stadtrat

CSU-Fraktion

Datum: 01.04.2019
Telefon: 0 233-26006
Telefax: 0 233-28606

Direktorium
Rechtsabteilung
D-R

Anlage B2

...@muenchen.de

**Kommunalrechtliche Zulässigkeit des Änderungsantrags der CSU-Stadtratsfraktion
zu TOP 3 im Kommunalausschuss am 28.03.2019
(Sitzungsvorlagen Nr. 14-29 / V 14193)**

I. Per E-Mail an KR-RV, F

Sehr geehrte ...

Sie haben die Rechtsabteilung des Direktoriums um Prüfung gebeten, ob über den im Betreff genannte Änderungsantrag der CSU-Fraktion aus kommunalrechtlicher Sicht in zulässiger Weise abgestimmt werden darf bzw. durfte.

1. Sachverhalt

Zur Sitzung des Kommunalausschusses am 28.03.2019 wurde ordnungsgemäß geladen. Unter **TOP 3** wurde der folgende Tagesordnungspunkt aufgenommen:

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

Finanzierung (Personalbedarf)“

Die zu TOP 3 verteilte **Beschlussvorlage** des Kommunalreferats enthält auf Seite 11 unter der Überschrift 6. „Anpassung von Abwendungs- und Verpflichtungserklärung und Reprivatisierungsbindungen“ die folgende Textpassage:

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

Der Antrag der Referentin Ziffer 9. lautet:

„Die Abwendungserklärung, die Verpflichtungserklärung und die Reprivatisierungsbindungen werden entsprechend angepasst.“

Die CSU-Fraktion hat zu diesem Tagesordnungspunkt einen als **Änderungsantrag** bezeichneten Antrag mit folgendem Wortlaut eingebracht:

„[...] Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert:

Ziffer 1 neu

*Das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten wird künftig auch bei unbebauten Grundstücken und Grundstücken mit Wohnbaurechtsreserven geprüft. **Die Abwendung des Vorkaufrechts ist nur durch Abgabe einer Abwendungserklärung möglich, die im Sinne des Änderungsantrags der CSU-Fraktion in der Vollversammlung am 27. Juni 2018 zu TOP A8 Ö – Neufassung der Abwendungserklärung – geändert ist (siehe Anlage).[...]**“*

In der Sitzung des Kommunalausschusses vom 28.03.2019 gab es **unterschiedliche Auffassungen** darüber, ob über den Änderungsantrag der CSU-Fraktion zulässigerweise abgestimmt werden darf.

Auf der einen Seite wurde betont, dass es ausweislich der Tagesordnung nur um einen Teilaspekt der Ausübung von Vorkaufsrechten gehe, nämlich um den Umgang bei Baurecht und Baurechtsreserven auf Vorverkaufsgrundstücken. Man könne deshalb bei diesem Tagesordnungspunkt nicht eine allgemeine Beschlussfassung der Vollversammlung über die Neuregelung der Abwendungserklärung revidieren.

Auf der anderen Seite wurde auf die bisherige Praxis bei der Zulassung von Änderungsanträgen hingewiesen. Man habe in vielen Ausschüssen großzügig über Themen abstimmen lassen, die nur am Rande etwas mit dem Beratungsgegenstand zu tun gehabt hätten, sei also bislang mit Änderungsanträgen sehr großzügig umgegangen.

Der Tagesordnungspunkt wurde **letztlich** in die nächste Vollversammlung vertagt.

2. Rechtliche Würdigung

Im Ergebnis neigt die Rechtsabteilung des Direktoriums zu der Auffassung, dass der Antrag der CSU-Fraktion als Änderungsantrag in rechtlich zulässiger Weise zur Abstimmung gestellt werden kann. Im Einzelnen stellt sich die Rechtslage wie folgt dar:

a. Keine Regelung in der GeschO

Die Geschäftsordnung des Münchner Stadtrats enthält **keine ausdrückliche Bestimmung zur Zulässigkeit** von Änderungs- oder Zusatzanträgen. Eine Regelung findet sich lediglich bei der Abstimmungsreihenfolge sowie in § 60 Abs. 7 GeschO:

„Änderungs- und Zusatzanträge können während der Sitzung auch mündlich gestellt werden. Auf Verlangen der vorsitzenden Person ist ihr Wortlaut jedoch unverzüglich schriftlich nachzureichen. [...]“

Bei der Beantwortung der Frage, wann über einen Änderungs- oder Zusatzantrag in zulässiger

Waise abgestimmt werden darf, ist daher im Wesentlichen auf **kommunalverfassungsrechtliche Grundsätze** abzustellen.

b. Abgrenzung Änderungsantrag / Zusatzantrag

Der **Änderungsantrag** zeichnet sich dadurch aus, dass er am Wortlaut des Hauptantrages ansetzt, ihn umgestalten oder einschränken will, ohne ihn im Kern aufzuheben.

Ein **Zusatzantrag** bzw. Ergänzungsantrag geht dagegen über den Hauptantrag hinaus, erweitert beispielsweise die Zielsetzung des Hauptantrages oder den Umfang des Beratungsgegenstandes,

(vgl. Handbuch der Gemeinderatssitzung 2017, Höhle/Manns/Psczolle/Stubenrauch, S. 253f).

c. Allg. Voraussetzungen der Zulässigkeit von Änderungs- und Zusatzanträgen

Da Änderungs- und Zusatzanträge - unter Verzicht auf eine gesonderte Ladung - noch während der Sitzung gestellt werden können, setzt die Zulässigkeit der Abstimmung voraus, dass zum Beschlussinhalt ordnungsgemäß geladen worden sein muss. Daraus wird gefolgert, dass sich Änderungs- und Zusatzanträge **im Rahmen des Beratungsgegenstandes** halten müssen. Der Beratungsgegenstand wird dabei **nicht nur** durch die Bezeichnung in der Tagesordnung, **sondern auch** durch etwaige weitere Sitzungsunterlagen (wie z.B. Beschlussvorlagen) bestimmt.

Dies ist unproblematisch bei Änderungsanträgen, die ein quantitatives Mehr oder Weniger zum Ausgangsantrag enthalten, schwieriger aber festzustellen bei qualitativen Änderungsanträgen und Zusatzanträgen.

Entscheidend ist, ob die Abstimmungsberechtigten aufgrund der Ladung und Sitzungsunterlagen mit derartigen Anträgen „rechnen mussten“,

(vgl. zum Ganzen: Widtmann/Grasser/Glaser Art. 51 BayGO Rn. 2).

d. Beratungsgegenstand im konkreten Fall

Aus Sicht der Rechtsabteilung des Direktoriums mussten die Ausschussmitglieder damit rechnen, dass unter TOP 3 **auch der Inhalt bzw. die Reichweite der Abwendungserklärungen** zur Diskussion und Abstimmung kommen kann.

Zum einen wurde zum Thema „*Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten Gebäuden, bebauten Grundstücken und vorhandenen Wohnbaurechtsreserven bei Vorkaufsausübungen in Erhaltungssatzungsgebieten*“ geladen. Die genaue Reichweite der Abwendungserklärungen stellt einen wesentlichen Teilaspekt des Verwaltungsvollzugs bei städtischen Vorkaufsausübungen dar. Sie definiert letztlich, unter welchen Bedingungen die

LHM auf die Ausübung von Vorkaufsrechten verzichtet bzw. unter welchen Bedingungen ein potentieller Grundstückserwerber die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden kann.

Dass das Wort „Abwendungserklärung“ im Tagesordnungspunkt nicht selbst genannt wird, ist schon deshalb nicht rechtserheblich, da allgemein zum „Umgang“ bei der Vorkaufsrechtsausübung geladen wurde. Zudem ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Änderungs- bzw. Zusatzanträgen auch auf die Inhalte der weiteren Sitzungsunterlagen abzustellen (s.o). Dass über eine Abänderung des Inhalts der Abwendungserklärungen Beschluss zu fassen war, ergibt sich unzweifelhaft aus der weiter oben zitierten Ziffer 6 der Beschlussvorlage sowie aus Ziffer 9 des Referentinnenantrags:

„Die Abwendungserklärung, die Verpflichtungserklärung und die Reprivatisierungsbindungen werden entsprechend angepasst.“

Inhaltlich war der **Beratungsgegenstand allerdings dadurch beschränkt**, dass es thematisch nicht um die allgemeinen Inhalte der Abwendungserklärungen für alle Fälle der städtischen Vorkaufsrechtsausübung ging, sondern lediglich um die Inhalte der Abwendungserklärung bei unbebauten Grundstücken, Abrissgrundstücken bzw. Grundstücken mit Wohnbaurechtsreserven.

e. Auslegung des Antrags der CSU-Fraktion

Wie sich diese inhaltliche Beschränkung auswirkt, hängt von der **Auslegung** des Antrags der CSU-Stadtratsfraktion ab:

aa. nur Anpassung der Abwendungserklärungen bei Grundstücken mit Baurechtsreserven beabsichtigt

Soweit mit dem Antrag gemeint ist, dass **lediglich diejenigen Abwendungserklärungen** inhaltlich anzupassen sind, die im Rahmen der Vorkaufsrechtsausübung bei unbebauten Grundstücken, Abrissgrundstücken bzw. Grundstücken mit Wohnbaurechtsreserven relevant werden, ist er ohne Weiteres zulässig:

Im Kommunalausschuss hätte dann in rechtlich zulässiger Weise über den Antrag der CSU-Fraktion als „Änderungsantrag“ abgestimmt werden dürfen. Der Antrag könnte dann zudem in der nächsten Vollversammlung zur Abstimmung gestellt werden.

bb. allgemeine Anpassung aller Abwendungserklärungen beabsichtigt

Soweit mit dem Antrag das Ziel verfolgt wird, **sämtliche Abwendungserklärungen** im Rahmen von städtischen Vorkaufsrechtsausübungen anzupassen, also auch solche bei Grundstücken ohne irgendwie geartete Baurechtsreserven, ist die Rechtslage differenzierter zu beurteilen.

In diesem Fall kann der CSU-Antrag nicht als Änderungsantrag zur Abstimmung gestellt wer-

den, sondern lediglich als Zusatzantrag bzw. Ergänzungsantrag, da er über den Hauptantrag der Referentin hinausgeht. Es handelt sich dann um einen **Zusatzantrag** im Rechtssinne.

Dann kommt es aber entscheidungserheblich darauf an, ob die Ausschussmitglieder damit rechnen mussten, dass diese allgemeine Frage erneut zur Abstimmung gestellt wird. Dies ist aus Sicht der Rechtsabteilung des Direktoriums **fraglich**.

Dagegen spricht, dass über diese allgemeine Fragestellung bereits mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.06.2018 entschieden wurde.

Allerdings dürfen Beschlüsse der Vollversammlung grundsätzlich jederzeit geändert werden. Ebenso dürfen vorbereitende Ausschüsse der Vollversammlung vorschlagen, einen vergangenen Beschluss zu ändern. Im Übrigen ist der enge Zusammenhang zwischen der Beschlussfassung im Kommunalausschuss am 28.03.2019 und dem Beschluss der Vollversammlung vom 27.06.2018 zu beachten. Der Beschluss des Kommunalausschusses stellt nämlich die Umsetzung des Auftrags aus der Vollversammlung dar. Dort wurde unter Ziffer 1.3 beschlossen, dass ein Konzept zur möglichen Ausweitung der Vorkaufsrechtspraxis auf unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Baurechtsreserven zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen ist.

Auf Grund dieses nahen Zusammenhangs mit dem Beschluss der Vollversammlung **neigt die Rechtsabteilung zu der Auffassung**, dass es zumindest erwartbar war, dass beim Beschluss über das erstellte Konzept die Frage der Reichweite der Abwendungserklärungen noch einmal insgesamt auf den Prüfstand gestellt wird. Eine Abstimmung über den Antrag als „Zusatzantrag“ wäre dann zulässig.

Ob ein Gericht diese Frage ebenso beantworten würde, lässt sich mangels einschlägiger Rechtsprechung nicht sicher prognostizieren.

cc. Ansicht der Rechtsabteilung des Direktoriums

Letztlich kann dies aber dahin stehen.

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.

Dies ergibt sich **zum einen** daraus, dass er ausdrücklich als „Änderungsantrag“ bezeichnet wurde. Ein echter Änderungsantrag liegt aber nur vor, wenn er über den Beratungsgegenstand nicht hinausgeht (s.o.). **Zum anderen** spricht auch der Wortlaut des Antrags für diese Auslegung. Der Satz „Die Abwendung des Vorkaufsrechts(I) ist nur durch Abgabe einer Abwendungserklärung möglich, die im Sinne des Änderungsantrags der CSU-Fraktion in der VV am 27. Juni 2018 zu TOP A8 Ö geändert ist“ (Hervorhebung vom Verfasser) nimmt Bezug auf den vorangehenden Satz. Dort geht es aber nur um das Vorkaufsrecht bei unbebauten Grundstücken und Grundstücken mit Wohnbaurechtsreserven.

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.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

II. Abdruck von I. - per E-Mail.

an B-OB

an B-2.BM

an D-L, F

an D-II-V.

jeweils z.K.

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

**DIE GRÜNEN
ROSA LISTE**
STADTRATSFRAKTION MÜNCHEN

**Beschluss des Kommunalausschusses
vom 28.03.2019**

Top 3: Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten Gebäuden bebauten Grundstücken und vorhandenen Wohnbaurechtsreserven bei Vorkaufsrechtsausübungen in Erhaltungssatzungsgebieten

Änderungsantrag

- Punkt 1 Wie Antrag der Referentin
- Punkt 2 **neu** Beträgt die auf einem bebauten Grundstück vorhandene Wohnbaurechtsreserve bis zu 300 m2 GF, unterliegt diese nicht den Bindungen der Abwendungserklärung.
- Punkt 3 **neu** Beträgt das auf einem unbebauten Grundstück vorhandene Wohnbaurecht bis zu 300 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.
- Punkt 4 **neu** Sind an einem bebauten Grundstück mehr als 300 m2 GF Wohnbaurechtsreserven oder an einem unbebauten Grundstück mehr als 300 m2 GF Wohnbaurecht vorhanden, so werden von den möglicherweise neu hinzukommenden bzw. neu entstehenden Wohneinheiten 100 % den Bindungen der Abwendungserklärung (**München Modell Miete**) unterworfen. Werden die Wohnbaurechtsreserven bzw. das Wohnbaurecht nur teilweise verwirklicht, so gelten die Bindungen für den jeweils neu hinzukommenden bzw. neugeschaffenen Wohnraum.
- Punkt 5 **neu** 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 **300 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.

Punkt 6 Wie Punkt 6 des Antrags der Referentin

Punkt 7 **neu** 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 **300 m²; 100 %** Bindung) Anwendung.

Punkte 9-18 Wie Punkte 9-18 des Antrags der Referentin.

ergänzt: nach bestraffene Wohnfläche

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Herbert Danner

Anna Hanusch

Angelika Pilz-Strasser

Mitglieder des Stadtrates

Telefon: 0 233-22339
Telefax: 0 233-27833

Kommunalreferat
Recht und Verwaltung

Anlage D

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 unbébauten 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



Telefon: 0 233-22339
Telefax: 0 233-27833

Kommunalreferat
Recht und Verwaltung

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:

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. „Milleuschutzsatzungen“) 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 Vorkaufsrechtfällen 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 anderweltiger 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 Viertel 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, mitzutellen.

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 Vorkaufrechtsfälle 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, Entgelnungsfällen, Befehlungsfragen 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 Wohnbaurechtsreserven 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) 1,0 VZÄ (A11)	73.240,- € 55.180,- €	36.620,- € 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 Finanzauszah- lungen (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 Eckdatenbeschluss 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 Forderung einer Abwendungserklärung kommt jedoch bei einem nutzungsfähigen (gewerblichen) Gebäudebestand oberhalb des Schwellenwerts von 600 m² GF vorhandenem 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 Bestandswohnraum 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 Stadtkämmerer wurde diese Vorlage zugeleitet. Zum Zeitpunkt der Drucklegung lag noch keine Mitzelzeichnung 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 **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 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 Reprivatisierungsbin-dungen 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 Vor-kaufsrechtsfälle im Kommunalreferat zusätzliches Personal zur Verfügung zu stellen, zur Kenntnis.
 12. Den Ausführungen zur Unabwiesbarkeit 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 Stellenent-fristungen 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 Calm, 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

gez. Pretzl

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 _____

Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken in Erhaltungssatzungsgebieten

Mo 09.07.2018 08:10

Einbeziehung von unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten Gebäuden bebauten Grundstücken in die Vorkaufrechtsausübung der Gemeinde in Erhaltungssatzungsgebieten gem. § 24 Abs. 1 S.1 Nr. 4 BauGB)

Sehr geehrter Herr!

wie am 26.06.2018 telefonisch besprochen würden wir sehr gerne mit Ihnen die Frage abstimmen, ob und inwieweit unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Baurechtsreserven für die Ausübung von Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten in Betracht kommen.

Die Landeshauptstadt München praktiziert seit 1987 die Ausübung von Vorkaufsrechten in Erhaltungssatzungsgebieten gemäß § 24 BauGB. Die Münchner Erhaltungssatzungen dienen jeweils dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung i.S.d. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 mit Abs. 4 BauGB (sog. Milieuschutz-Satzungen)

Nach der aktuellen Verwaltungspraxis der Landeshauptstadt München findet beim Verkauf von unbebauten Grundstücken kein weitergehendes Vorkaufsprüfungsverfahren statt. Gleiches gilt für Grundstücke mit marodem und daher abzureißendem Gebäudebestand. Weder Baurechtsreserven noch das mögliche Neubaurecht nach Abriss bestehender Gebäude werden in der derzeitigen Praxis berücksichtigt.

Seitens des Kommunalreferats, Abteilung Recht und Verwaltung – Vorkaufrechtsstelle, gibt es allerdings seit längerem die Überlegung, die Vorkaufspraxis dahingehend anzupassen, dass auch das noch nicht ausgenutzte bzw. künftige Bauvorhaben bei unbebauten, erweiterbaren oder abzureißenden Objekten beachtet wird. Eine Einbeziehung von solchen Grundstücken ist aus unserer Sicht jedoch gerechtfertigt, da die Erhaltungssatzung in München nicht einen Gebäudebestand schützt, sondern auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gerichtet ist. Gerade unbebaute Grundstücke oder Grundstücke mit einer Bebauung, die zum Abbruch und Neubau anstehen, können einen wichtigen Beitrag für die Schaffung von Wohnmöglichkeiten für die verdrängungsgefährdeten Personengruppen schaffen und so der zunehmenden Gentrifizierung entgegenwirken.

Die Kommentarliteratur ist in dieser Frage noch zurückhaltend. Insbesondere Roos in Brügemann BauGB § 24 Rz.: 55 bezweifelt, dass bei unbebauten Grundstücken der Milieuschutz gefährdet werden könnte. Diese Auslegung erscheint jedoch zu eng. Denn das Vorkaufsrecht ist nicht daran gebunden, dass bei Nichtausübung eine Verschlechterung drohen würde, sondern daran, dass das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertigt. Dass das Wohl der Allgemeinheit nicht nur bei drohenden Verschlechterungen gegeben sein kann, sondern auch begründet ist, wenn mit einem Grundstück Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation verfolgt werden, zeigt das Vorkaufsrecht des § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Im Umkehrschluss zu § 26 Nr. 4 BauGB folgt auch, dass typischerweise mit einem Vorkaufsrecht eine Verbesserung der bestehenden Situation für die Zielerreichung der jeweiligen Satzung im „Normalfall“ angestrebt werden soll und kann.

Selbst wenn man aber der engen Auslegung der Kommentarliteratur folgen möchte, ist das Wohl der Allgemeinheit bei einer bindungsfreien Neubebauung gefährdet: Primäres städtebauliches Ziel der Vorkaufspraxis der Landeshauptstadt München in Erhaltungssatzungsgebieten ist, die gewachsene gebietsspezifische Infrastruktur zu bewahren, die sich aus den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung in ihrer Eigenart und Zusammensetzung gebildet hat. Städtebaulichen Spannungen und Nachteilen, die aus der Umstrukturierung des gewachsenen „Milieus“ resultieren, soll entgegen gewirkt werden. Durch die Schaffung neuer Wohnungen in nicht unerheblicher Anzahl, die über dem Erhaltungssatzungsstandard liegen, wird die Verschiebung bzw. Verdrängung des angestammten Milieus zumindest in Gang gesetzt, indem die vorhandenen Strukturen und Einrichtungen nicht mehr auf das neu zusammengesetzte Milieu passen. Die gewachsenen Bindungen und schließlich das gesamte soziale Geflecht in dem betreffenden Stadtviertel könnte weitgehend aufgelöst werden. Diese - ohne regulierende Maßnahmen der öffentlichen Hand zu erwartenden - aufwertungsbedingten Umstrukturierungsprozesse würden neben den individuellen Folgen für die betroffene Bewohnerschaft insbesondere (auch) zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen. So würde sich z. B. der Bedarf an Infrastruktureinrichtungen verändern; funktionslos gewordene müssten an anderer Stelle neu geschaffen werden. Im Satzungsgebiet entstünde Bedarf nach neuen Einrichtungen.

Im Ergebnis sprechen Sinn und Zweck des Vorkaufsrechts – die Erhaltung der sozialen Bevölkerungsstruktur in ihrer jeweiligen gebietsspezifischen Zusammensetzung - klar dafür, dass auch solche Grundstücke erfasst werden, die unbebaut sind, oder die nach Abriss der Bestandsgebäude neu bebaut werden sollen.

Geht man davon aus, dass ein unbebautes Grundstück nach seinem Verkauf bebaut werden kann, so könnte eine Vorkaufsrechtsausübung durch die Stadt insgesamt in zweierlei Hinsicht ganz erheblich zur Erhaltung der Bevölkerungsstruktur im Satzungsgebiet beitragen. Zum einen könnte hierdurch nämlich eine künftige erhaltungssatzungswidrige Bebauung durch Private verhindert werden. Zum anderen könnte aber auch die Stadt selbst oder im Falle einer Weiterveräußerung ein Käufer der entsprechende Bindungen akzeptiert auf einem solchen Grundstück Wohnraum für die verdrängungsgefährdete Bevölkerung schaffen und so der Prozess der fortlaufenden Gentrifizierung im Satzungsgebiet entgegengewirkt werden.

Wie schon besprochen würden wir uns freuen, wenn wir dieses Thema in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen abstimmen könnten. Einen entsprechenden Prüfauftrag hat der Münchner Stadtrat vor kurzem der Verwaltung erteilt. Daher wären wir für eine zeitnahe Rückmeldung sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Kommunalreferat - Abteilung Recht und Verwaltung

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



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

Per E-Mail
Landeshauptstadt München
Kommunalreferat
Abteilung Recht und Verwaltung

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 09.07.2018	Unser Zeichen Telefon / - Fax	Bearbeiter Zimmer	München 08.11.2018 E-Mail
---	--------------------------------------	--------------------------	-------------------------------------

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

Sehr geehrter

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Datum: 28.02.19
Telefon: 0 233-30763
Telefax: 0 233-67968

Dieße	Ilf	RS	EA	Reg.	
Kommunalreferat				Kop.:	
- 4. März 2019					
SB	IM	IS	GSM	AWM	MHM
IR	RV	ID	BewA	SgM	FV

Personal- und
Organisationsreferat
PÖR-P3.222

Anlage 3

Stellungnahme zur Beschlussvorlage „Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten Gebäuden bebauten Grundstücken und vorhandenen Wohnbaurechtsreserven bei Vorkaufsrechtsausübungen in Erhaltungssatzungsgebieten.“
(Sitzungsvorlage.Nr. 14 - 20 / V)

Kommunalausschuss am 28.03.2019
Vollversammlung am 10.04.2019

					Uml.
	Kommunalreferat Recht u. Verwaltung				Kop.:
M	06. März 2019				
RA	00760				
	V	VP	VR	Z	Rspr.

An das Kommunalreferat

Die im Betreff genannte Sitzungsvorlage wurde dem Personal- und Organisationsreferat mit E-Mail vom 18.02.2019 zur Stellungnahme zugeleitet.

In der Sitzungsvorlage (Finanzierungsbeschluss) werden Kapazitätenmehrbedarfe für folgende Bereiche geltend gemacht:

1. Abteilung Recht und Verwaltung - Vorkaufsrechte
2. Bewertungsamt

zu 1.

1.1 Abteilung Recht und Verwaltung – Vorkaufsrechte (vgl. Punkt 9.1)

Nach Aussage des Kommunalreferats ist davon auszugehen, dass der Stadtrat künftig in der Mehrzahl der Verkaufsfälle in Erhaltungssatzungsgebieten, bei denen kein gesetzlicher Ausschlussstatbestand nach § 26 BauGB vorliegt, mit der Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts befasst werden wird. Gesetzliche Ausschlussstatbestände liegen durchschnittlich in etwa 10 Prozent der Fälle vor. Dadurch wird der durch die Neufassung der Abwändungserklärungen in Erhaltungssatzungsgebieten deutlich angestiegene Arbeitsaufwand für die Vorbereitung der Beschlussvorlagen für den Stadtrat und für die Ausübung und den Vollzug der Vorkaufsrechte fortbestehen.

1.2 Geltend gemachter Kapazitätsmehrbedarf

Stellenschaffungen

- 1,0 VZÄ für SB Recht der Fachrichtung Verwaltungsdienst (4. QE).
- 1,0 VZÄ für SB Vorkaufsrechte der Fachrichtung Verwaltungsdienst (3. QE).

1.3 Beurteilung des Kapazitätsmehrbedarfs

Ergebnis

Das Personal- und Organisationsreferat stimmt **vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung** der künftig geltend gemachten Stellenkapazitäten der Beschlussvorlage zu.

Begründung:

Der Stellenbedarf kann sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach nachvollzogen werden. Bei der Stellenbemessung wurde das POR bezüglich der angewandten Methode einbezogen. Die Ergebnisse der Bemessung wurden mit E-Mail vom 15.02.2019 dem POR vorgelegt. Das Bemessungsergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.

zu 2.

2.1 Bewertungsamt (vgl. Punkt 9.2)

Die Abteilung Städtische Immobilienbewertung im Bewertungsamt erstellt Wertgutachten für alle Bereiche des Münchner Immobilienmarkts. Dies umfasst neben den klassischen Gutachten für Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken auch Erbbaurechte, Dienstbarkeiten, Mieten und Pachten sowie Entschädigungen und Sondernutzungsentgelte.

2.2 Geltend gemachter Kapazitätsmehrbedarf

Stellenschaffungen

2,0 VZÄ für SB Bewertung Grundstücke und Gebäude der Fachrichtung Technischer Dienst (3. QE).

2.3 Beurteilung des Kapazitätsmehrbedarfs

Ergebnis

Das Personal- und Organisationsreferat stimmt **vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung** der künftig geltend gemachten Stellenkapazitäten der Beschlussvorlage zu.

Die zusätzlichen Stellenbedarfe erscheinen zwar dem Grunde nach nachvollziehbar, sind aber noch exakt zu bemessen. Daher sind von den insgesamt zusätzlichen Stellenkapazitäten in Höhe von 2,0 VZÄ die Hälfte, und somit 1,0 VZÄ, zunächst **auf 18 Monate ab Stellenbesetzung zu befristen** und der tatsächliche Bedarf ist in diesem Zeitraum zu evaluieren.

Begründung

Die Bedarfsermittlung erfolgte mittels einer summarische Schätzung. Beim summarischen Schätzen werden die erforderlichen Bedarfe pauschal für ganze Aufgaben bzw. Prozesse unter Zuhilfenahme von Vergleichswerten und Erfahrungen geschätzt.

So wurde hier die Fallzahl anhand der Fallzahlen aus dem Jahr 2018, der zu erwartenden Steigerung in 2019 und einem Durchschnitt der letzten 17 Jahre geschätzt. Die Ermittlung der durchschnittlichen Bearbeitungszeit sowie das Ergebnis des Soll-Ist-Abgleichs liegt dem Personal- und Organisationsreferat nicht vor.

Eine Evaluierung des Stellenbedarfs mittels einer analytischen Bemessung unter Einbindung des Personal- und Organisationsreferates ist somit noch erforderlich.

Der Antrag der Referentin soll um folgende Antragsziffer ergänzt werden:

„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.“

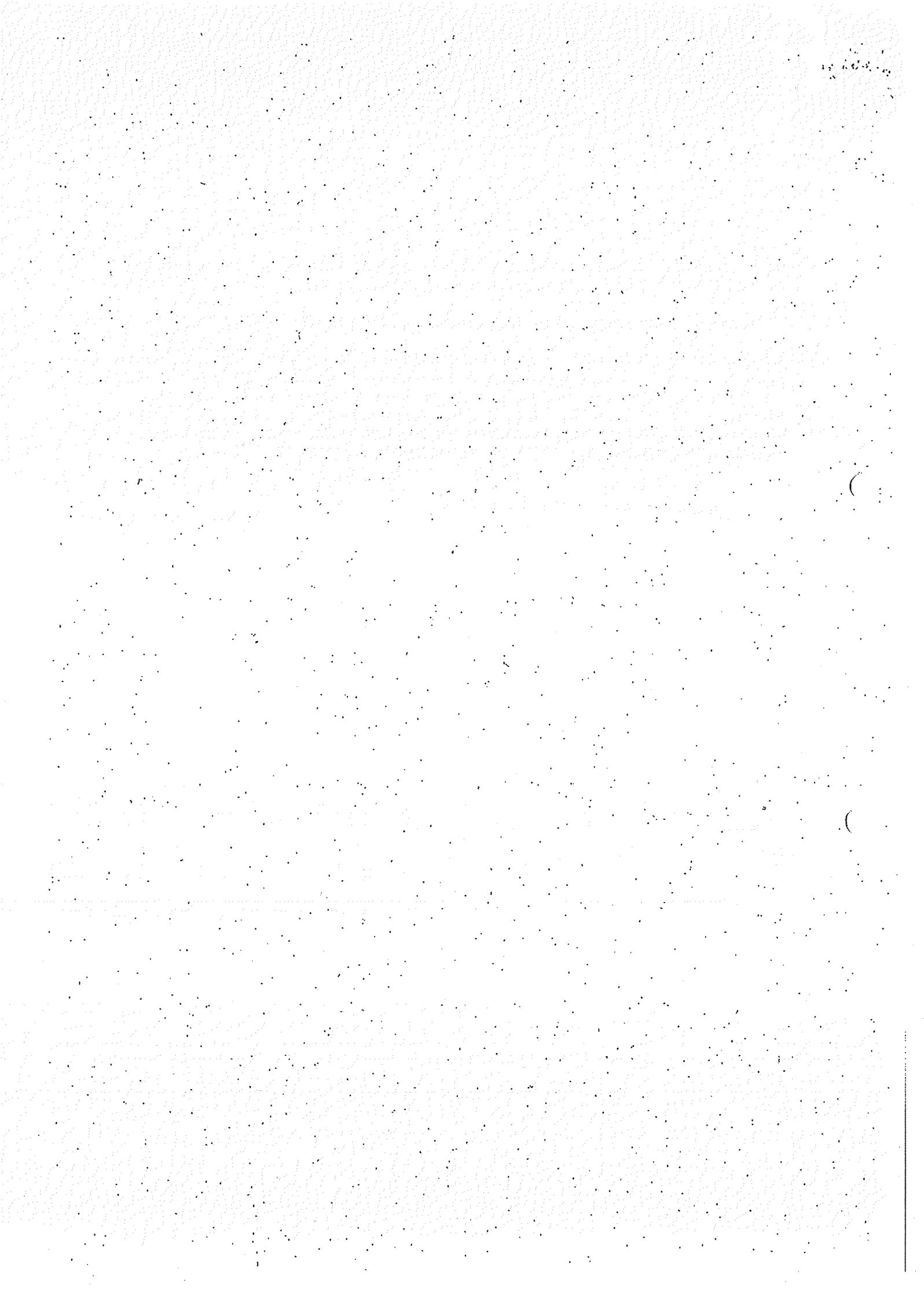
3. Unabweisbarkeit und Nicht-Planbarkeit

Aus Sicht des Personal- und Organisationsreferates können die Ausführungen zur Nicht-Planbarkeit und Unabweisbarkeit nachvollzogen werden. Nach Aussage des Kommunalreferats werden die Personalzuschaltungen bereits in 2019 benötigt, so dass eine Anmeldung zum Eckdatenbeschluss 2020 nicht in Frage kommt.

Wir bitten die Stellungnahme der Beschlussvorlage beizufügen.

Die Stadtkämmerei und das Direktorium erhalten einen Abdruck der Stellungnahme.

Dr. Dietrich
Berufsmäßiger Stadtrat



Fritz Schmude
Ehrenamtl. Stadtrat (parteilos)
<mailto:mail@fritz-schmude.de>
<http://www.fs-blog.de>

Herrn Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 12.2.2019

Antrag

Keine automatische Ausübung des Vorkaufsrechts mehr

Der Stadtrat beschließt:

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

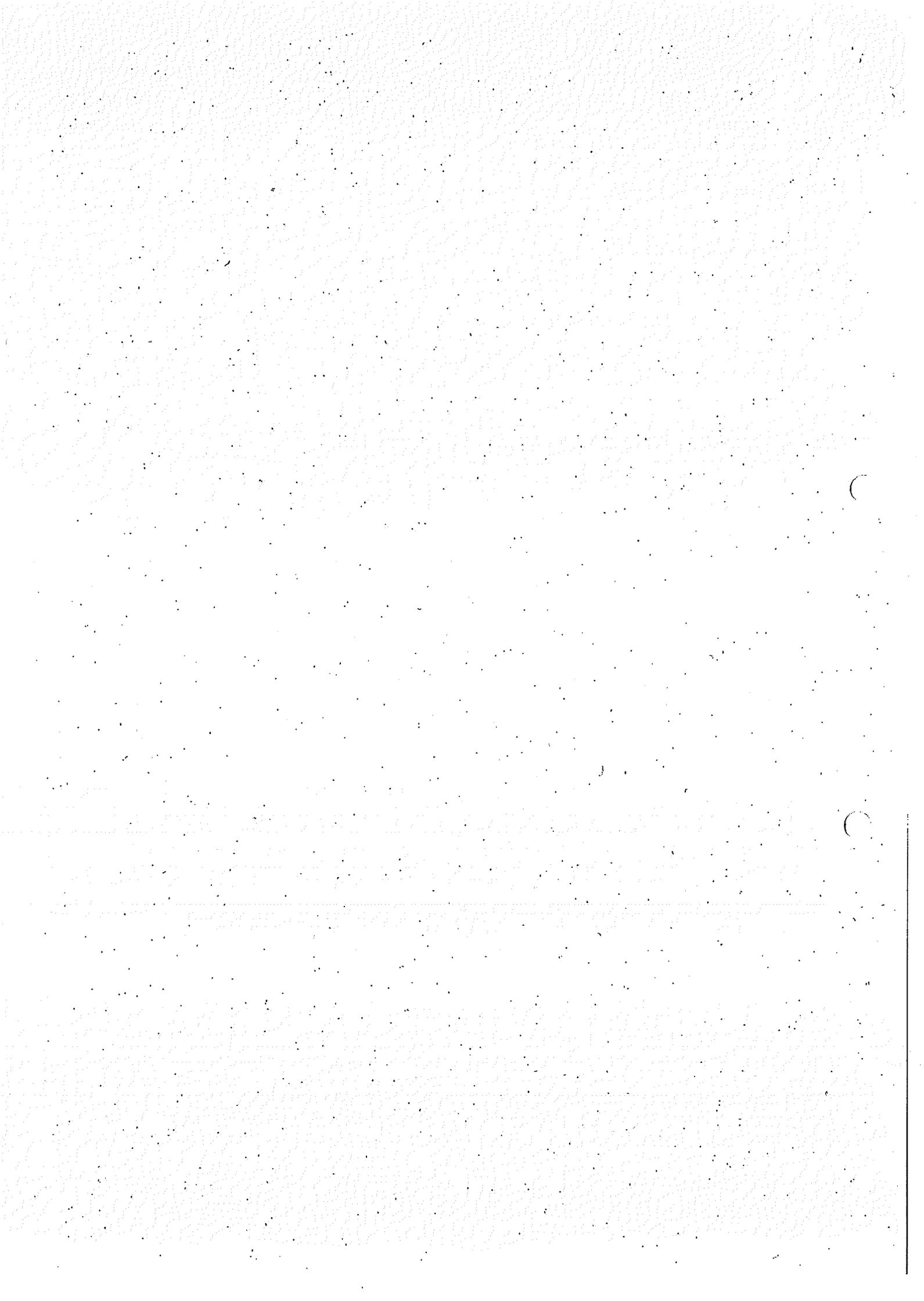
Begründung

Seit Jahren kauft die Landeshauptstadt München in großem Stil bestehende Immobilien auf, anstatt die zur Verfügung stehenden Gelder lieber in den Neubau von preiswerten Wohnungen zu investieren. Wohnraum wird so nicht geschaffen. Die Käufe von bestehenden Häusern fanden in der Vergangenheit oft sogar gegen den ausdrücklichen Rat der Fachleute in den eigenen Reihen statt. Ideologische Denkweisen („Menschen vor Spekulation schützen“) waren dafür ausschlaggebend.

Seit die Erklärung, mit der die eigentlichen Käufer den Vorkauf durch die Stadt abwenden konnten, drastisch verschärft wurde, steigt die Belastung des städtischen Haushalts durch diese sinnlosen automatisierten Bestandsaufkäufe stark an.

Diese Belastung muss verringert werden. Das Geld der Münchner Steuerzahler darf allenfalls dann in Bestandsaufkäufe gesteckt werden, wenn diese begründet sinnvoll sind.

VG, Fritz Schmude





An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 07.03.2019

ANFRAGE

Wird durch die fortgesetzte Ausübung des Vorkaufsrechts; auch im Rahmen dringlicher Anordnungen, der haushaltsrechtliche Handlungsspielraum des Stadtrates eingeschränkt?

Bevor im Juni 2018 die Auflagen der Abwendungserklärung verschärft wurden konnte die Landeshauptstadt München das Ziel der Stadtratsmehrheit, die Käufer zur Unterzeichnung der Abwendungserklärung zu bewegen, mit für die Stadt verkraftbarem finanziellen Aufwand erreicht werden.

Unter den jetzt geltenden strikten Auflagen der neuen Abwendungserklärung sind aber viele Käufer nicht bereit, diese zu unterzeichnen.

Das hat dazu geführt, dass die Stadt immer öfter ihr Vorkaufsrecht ausüben muss, um ihre Linie gegenüber den Käufern aufrecht erhalten zu können. Der Oberbürgermeister tut dies mittlerweile häufiger im Rahmen einer dringlichen Anordnung.

Die Konsequenz sind große Belastungen für den städtischen Haushalt. Unter Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit erscheint eine Erreichung der „Schmerzgrenze“ zumindest denkbar. Eine Diskussion im Stadtrat ob oder wann er diese Grenze erreicht sieht kann aber nicht erfolgen, wenn nicht grundsätzlich über einen Budgetrahmen gesprochen wird.

Wir fragen daher den Oberbürgermeister:

- Für welche Summen wurden seit der Verschärfung der Abwendungserklärung Immobilien angekauft und wie viele Käufe in welcher Gesamthöhe sind noch in der Schwebe?
- Wie hat sich das Verhältnis unterzeichnete Abwendungserklärung / Ankauf durch die LHM seit dem verschoben?

- Wenn man das Volumen der Ankäufe für 2019/20 hochrechnet, welcher Wert wäre anzusetzen?
- Ist dieser Betrag bereits zum Haushalt angemeldet?

Initiative: Johann Altmann
weitere Fraktionsmitglieder: Dr. Josef Assal, Eva Caim, Marlo Schmidbauer,
Richard Progl, Andre Wächter

Telefon: 0 233-22339
Telefax: 0 233-27833

Kommunalreferat
Recht und Verwaltung

**Ergänzung und
Berichtigung
vom 21.03.2019**

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

1 Anlage:

Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 12.03.2019

**Ergänzung und Berichtigung zum Beschluss des Kommunalausschusses
vom 28.03.2019 (VB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ergänzung

Zum Zeitpunkt der Drucklegung der oben genannten Sitzungsvorlage lag dem Kommunalreferat eine Stellungnahme der Stadtkämmerei noch nicht vor. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei, die dem Kommunalreferat am 15.03.2019 zugegangen ist, reiche ich nun als Anlage nach.

2. Berichtigung

Leider hat sich in der Tabelle auf Seite 20 der Sitzungsvorlage ein Tippfehler eingeschlichen. Die Anzahl der Abwendungserklärungen im 1. Halbjahr waren 25 (nicht 27).

- II. Abdruck von I.
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- III. 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 _____

Datum: 12.03.2019
Telefon: 0 233-22302
Telefax: 0 233-28998
Her

t@muenchen.de

Stadtkämmerei
Mehrjahreshaushaltswirtschaft
Finanz- und Investitionsplanung
SKA-HAII-21

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

Finanzierung (Personalbedarf)

Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / 14193

**Beschlussvorlage zum Kommunalausschuss am 28.03.2019 (VB)
Nichtöffentliche Sitzungsvorlage**

An das Kommunalreferat – Recht und Verwaltung

Der Beschlussvorlage wird seitens der Stadtkämmerei unter Vorbehalt der folgenden
Ergänzung zugestimmt:

Es wird um Ergänzung folgenden Textbausteins unter Ziffer 8 Finanzielle Auswirkungen
gebeten: „Die Stadtkämmerei hat verschiedene Stellschrauben zu einer möglichen Erhöhung
des Fremdkapitalanteils bei den Wohnungsbaugesellschaften identifiziert. Die Ergebnisse
sollen nun mit externer Unterstützung und den Wohnungsbaugesellschaften überprüft
werden.“

1

