

Bundeskabinett beschließt Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes

18. November 2020



Das Bundeskabinett hat am 04.11.2020 den Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes beschlossen, der auf den Empfehlungen der Baulandkommission beruht. Das Gesetz soll den Kommunen die Bereitstellung von Bauland erleichtern und insbesondere die Beschleunigung des Wohnungsbaus fördern.

Zu den wesentlichen Regelungsinhalten zählen unter anderem:

1. Umwandlungsverbot

Gemäß § 250 BauGB-E soll die Aufteilung in Wohnungseigentum und die Begründung von Bruchteilseigentum bei bereits bestehenden Wohngebäuden in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt künftig einer **Genehmigung** bedürfen, die nur unter engen Voraussetzungen – z.B. zugunsten von Miterben eines zu einem Nachlass gehörenden Grundstücks – erteilt werden soll. Ein **Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt** im Sinne der Regelung liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 201a BauGB-E). Die Landesregierungen sollen diese Gebiete durch Rechtsverordnung bestimmen können. Damit wird den von der Landesregierung bestimmten Stellen (in der Regel: den Gemeinden) ermöglicht, Einfluss auf die in

ihrem Gebiet ablaufenden Umwandlungsvorgänge zu nehmen.

Ein solcher Genehmigungsvorbehalt besteht bislang nur in Milieuschutzgebieten (§ 172 BauGB). Anstelle einer örtlich beschränkten Geltung aufgrund entsprechender Erhaltungssatzungen soll das Umwandlungsverbot nunmehr unter vereinfachten Voraussetzungen großflächig in sämtlichen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zur Anwendung gebracht werden können, wobei die Genehmigungsvoraussetzungen in § 250 BauGB-E von denjenigen in § 172 BauGB erheblich abweichen.

Das Verhältnis zwischen § 172 BauGB i.V. mit bestehenden Erhaltungssatzungen zu § 250 BauGB-E ist im Übrigen derzeit noch weitgehend ungeklärt. Die Regelung soll zunächst bis zum 31.12.2025 befristet sein.

2. Erweiterung des Baugebots

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans soll die Gemeinde nach § 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB-E den Eigentümer nunmehr durch Bescheid verpflichten können, sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein durch Satzung der Gemeinde bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Dabei soll die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen können.

3. Neuer Bebauungsplantyp: „Sektoraler Bebauungsplan“

Die Einführung von sog. „sektoralen Bebauungsplänen“ soll es Gemeinden ermöglichen, für Flächen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) in einem neuen Bebauungsplantyp festsetzen zu können, dass insbesondere nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder bei denen ein Vorhabenträger sich in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet hat, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die **Mietpreisbindung**, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Damit wird erstmals eine Rechtsgrundlage geschaffen, um auch die Entwicklung von Wohnungsbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich an die dargestellten Voraussetzungen zu knüpfen. Die Möglichkeit dieses neuen Planungsinstruments soll zunächst bis zum 31.12.2024 befristet sein.

4. Zusätzliches Vorkaufsrecht für Gemeinden

Gemeinden sollen nach § 25 Abs. 1 Nr. BauGB-E künftig

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an geringfügig bebauten oder brachliegenden Grundstücken sowie
- im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) an unbebauten, geringfügig bebauten oder brachliegenden Grundstücken

durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen können, wenn diese Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und es sich um ein durch Satzung der Gemeinde bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

Außerdem soll die Frist für die Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts generell von zwei auf drei Monate verlängert werden (§ 28 Abs. 2 BauGB-E).

5. Vereinfachte Erteilung von Baugenehmigungen für Wohngebäude

Erfreulich sind die vorgesehenen Erleichterungen für die Zulassung von Wohngebäuden. Diesbezüglich sieht der Entwurf drei Änderungen vor:

- Bis zum Ablauf des 31.12.2024 die mögliche Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt unabhängig von Befreiungsgründen des § 31 Abs. 2 Nr.1-3 BauGB.
- Innerhalb des unbeplanten Innenbereichs für die Änderung eines Wohngebäudes oder die Nutzungsänderung eines Gebäudes zu Wohnzwecken die Möglichkeit der Abweichung von dem Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.
- Im Außenbereich Erleichterungen bei der Genehmigungserteilung für die Umnutzung vormals landwirtschaftlich genutzter Gebäude in Wohngebäude.

Mit wesentlichen Änderungen des Gesetzentwurfs im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens wird aktuell nicht gerechnet. Das Baulandmobilisierungsgesetz wird voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2021 in Kraft treten.

Sprechen Sie die Mitglieder der **Praxisgruppe Öffentliches Recht** bei etwaigen Rückfragen gerne an.

AUTHORS



Dr Andreas Rietzler

📍 Office Berlin

☎ +49 30 399 769-53

✉ andreas.rietzler@kapellmann.de