

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW Stellungnahme

### **zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**

Stand: 3. Juli 2020

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

## **Inhalt**

	<b>Seite</b>
<b>Präambel</b>	<b>1</b>
<b>1</b> <b>Einleitung</b>	<b>2</b>
<b>2</b> <b>Stellungnahme zu den einzelnen Regelungen</b>	<b>4</b>
<b>3</b> <b>Immobilienwertermittlungsverordnung anpassen – verbilligte Veräußerungen in Bodenrichtwerten berücksichtigen – spekulative Veräußerungen ausschließen</b>	<b>11</b>

## **Präambel**

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von unseren Unternehmen bewirtschaftet. Die Mitglieder des GdW repräsentieren rund 30 % aller Mietwohnungen und verwalten rund 300.000 Einheiten im Wohneigentum.

# 1 Einleitung

Der Referentenentwurf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat über ein Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) soll ein Vorhaben des Koalitionsvertrages umsetzen, wonach die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und zur Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützt werden sollen. Grundlage des Entwurfs sind Empfehlungen der Kommission für "Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik", der sogenannten Baulandkommission.

Der GdW Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft begrüßt es ausdrücklich, dass mit dem vorliegenden Referentenentwurf nunmehr ein Gesetzesverfahren auf den Weg gebracht wird, das ein wichtiger Baustein für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland werden kann.

Die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich – oder etwa die Schaffung einer Grundlage für Konzepte der Innenentwicklung zur leichteren Anwendung von Baugeboten – können neben einer Konkretisierung von städtebaulichen Anliegen, etwa bei angespannten Wohnungsmärkten, die kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland erleichtern.

Ziel des Gesetzes darf aber nicht allein sein, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Bauplanungsrecht zu stärken.

## **Anliegen und Zielsetzung muss in erster Linie sein,**

- mehr,
- schneller und
- kostengünstiger zu bauen. Gerade in den Wachstumsregionen muss kostengünstiges Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Das sind die Ziele, an denen der GdW den vorliegenden Referentenentwurf misst.

## **Hier aber bleibt der vorliegende Referentenentwurf weit hinter den Erwartungen zurück.**

Gegenstand schon dieses Gesetzesverfahrens müssen Maßnahmen sein, die der GdW ebenfalls in die Beratungen der Baulandkommission eingebracht hat.

Zu nennen sind insbesondere:

- Erleichterungen bei der Ausweitung der Dachaufstockung
- eine Stärkung des modularen und seriellen Bauens
- ein zumindest temporäres Aussetzen des EU-Vergaberechts bei Schaffung von bezahlbarem Wohnraum; um EU-Wirtschaftsteilnehmern die Teilnahme nicht zu verschließen, könnte auf geeigneten Plattformen auf das Verfahren hingewiesen werden

- die Einführung der materiellen Präklusion – Bedenken im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit von Projekten im gerichtlichen Verfahren sollen gerichtlich nicht vorgetragen werden können, wenn sie im behördlichen Verfahren nicht vorgebracht worden sind
- frühzeitige Einbindung von Bürgerinteressen.

Insofern möchten wir unter anderem auf unsere [GdW Positionen "Bezahlbares Wohnen jetzt – 20 Vorschläge zur kurzfristigen Umsetzung"](#) sowie ["Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik"](#) verweisen.

### **Der GdW fordert zudem,**

dass bereits im Rahmen dieses Gesetzesverfahrens das **Planungssicherstellungsgesetz zeitlich entfristet** wird.

Die digitale ortsübliche oder öffentliche Bekanntmachung von Vorhaben oder Plänen, die elektronische Auslegung von Unterlagen sowie die Möglichkeit der Online-Konsultation muss auch nach der Covid-19-Pandemie im Sinne einer Beschleunigung und Entbürokratisierung des Genehmigungsprozesses möglich sein.

Neben gesetzgeberischen Maßnahmen bedarf es weiterer Flankierungen. Hierzu zählen insbesondere **Instrumente zur Beschleunigung der Baulandbereitstellung sowie des Bauverfahrens.**

Zurecht hat die Baulandkommission daher vorgeschlagen:

- die Planungsprozesssteuerung in den Kommunen zu optimieren
- die Planungs-, Beteiligungs- und Genehmigungsprozesse zu digitalisieren, um Prozesse zu vereinfachen und Informationen besser zu erfassen.

Wesentlich ist, dass die Digitalisierung der Baubehörden vor Ort vorangetrieben wird. Hier bedarf es einer **technischen Augenhöhe zwischen Planungs- und Architekturbüros sowie den Baubehörden.** Erforderlich ist deshalb eine rasche Umsetzung der im Konjunkturpaket beschlossenen Maßnahmen zur Digitalisierung in der Verwaltung.

Das besondere Vorkaufsrecht, die Erweiterung von Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB sowie die Stärkung städtebaulicher Gebote in §§ 175, 176 BauGB stehen – wie die Begrenzung von Wohneigentum in § 250 BauGB – E – unter **dem Vorbehalt angespannter Wohnungsmärkte.** Die Voraussetzungen über das Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte sind dem § 556 d BGB (sogenannte Mietpreisbremse) nachgezeichnet. Allein § 250 BauGB – E verlangt eine entsprechende Landesverordnung. Im Übrigen erfolgt jedoch eine weitergehende Loslösung von der entsprechenden Landesverordnung. Problematisch ist hier, dass die Gerichte zwar bei Maßnahmen des Parlaments, nicht aber bei kommunalen Verordnungsgebern von einem weiten Einschätzungsspielraum ausgehen, vgl. BGH, NJW 2016, 476 Rn.63.

Insofern besteht die Gefahr, dass bei einer anderweitigen gerichtlichen Entscheidung Schadenersatzansprüche bestehen oder das Planverfahren bis zur gerichtlichen Entscheidung aufgehalten wird. **Insofern bedarf es einer Klarstellung, dass den Kommunen bei der Beurteilung eines angespannten Wohnungsmarktes ein Ermessen zusteht.**

Nicht verständlich ist die in **§ 250 BauGB – E** vorgesehene Regelung zur Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Diese Regelung wäre zu weitgehend und würde vor allem die sozial verantwortlich handelnden Vermieter treffen. Mit den in § 172 BauGB und im Mietrecht vorgesehenen Regelungen ist bereits jetzt ein Schutz für Mieterinnen und Mieter bei Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen. Allein hier wäre ein gesetzgeberisches Handeln denkbar.

## **2 Stellungnahme zu den einzelnen Regelungen**

### **2.1 Änderungen in § 1 BauGB: Aufgabe, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung**

Mit der in § 1 Abs. 3 Satz 1 vorgesehenen Regelung soll verdeutlicht werden, dass die Gemeinden zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die Schaffung von Wohnraum aufgerufen sind, wenn in der jeweiligen Gemeinde ein Bedarf von Flächen für den Wohnungsbau besteht.

Schließlich soll der Belangekatalog durch Ergänzung zum Ausbau des Mobilfunks, der Bedeutung neuerer Entwicklungen für Kraftfahrzeuge – u. a. der Elektromobilität – ergänzt und die Bedeutung von Grün- und Freiflächen als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung hervorgehoben werden.

#### **Bewertung des GdW**

Mit der Änderung ist eine Klarstellung verbunden, wonach Funktion der Bauleitplanung auch die Schaffung von Wohnraum sein kann.

So fällt die Schaffung von Wohnraum in aller Regel unter dem Begriff der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Gegen die Ergänzung des Belangekatalogs bestehen insbesondere mit Blick auf die Bedeutung einer flächendeckenden Mobilfunkversorgung und einer nachhaltigen Mobilität keine Bedenken.

Insbesondere ist es zu begrüßen, dass der Referentenentwurf auf die Elektromobilität hinweist, aber mit der Einführung in Nummer neun des Belangekatalogs insgesamt "neuere Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen" aufnimmt. Damit ist – anders als mit Reform des Wohnungseigentumsrechts und der darin enthaltenen Änderung des BGB – eine **Technologieoffenheit** verbunden, die Vorbild auch im Rahmen der WEG-Novelle sein sollte.

## 2.2

### **Zu § 9: Inhalt des Bebauungsplans: befristete Einrichtung eines sogenannten sektoralen Bebauungsplans für Wohnen im ungeplanten Innenbereich**

Mit § 9 Abs. 2 d BauGB – E soll der sogenannte sektorale Bebauungsplan eingeführt werden. Nach dem vorgeschlagenen § 9 Abs. 2 d BauGB soll für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB die Festsetzung von Flächen für Wohnbebauung ermöglicht werden. Weiter soll ermöglicht werden, dass die Errichtung nur zulässig ist, wenn die Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder wenn sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung insbesondere die Mietpreisbindung einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Die Regelung ist befristet. Der Einleitungsbeschluss zur Ausstellung hat bis zum 31. Dezember 2024 zu erfolgen. Der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2026.

### **Bewertung des GdW**

Mit der Änderung wird eine Empfehlung der Baulandkommission aufgegriffen.

Die Änderung dürfte entsprechend der Zielsetzung des Gesetzes, die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen zu erweitern, verständlich sein.

Aus der Mitgliedschaft der von uns vertretenen Wohnungsunternehmen bestehen jedoch insoweit Bedenken, als dass die mit den Festsetzungen verbundenen Voraussetzungen eher abschreckend wirken und zu einer deutlichen Reduzierung von Verfahren nach § 34 BauGB führen. Auch wird allein die Prüfung der in § 9 d Abs. 2 d BauGB – E vorliegenden Voraussetzungen zu einer Verlängerung der Verfahrensdauer führen. **Dies konterkariert die Notwendigkeit, Planungsprozesse zu beschleunigen. Insofern ist die Regelung auch zu befristen.**

Der städtebauliche Vertrag wird in der Regel kurz vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans, also am Ende des Verfahrens, unterschrieben. Dieser Zeitpunkt ist mit Blick auf die notwendige Kosten- und Planungssicherheit mit vielen Unsicherheiten verbunden. Kurz vor Satzungsbeschluss sind die Planunterlagen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen so detailliert, dass die möglichen Änderungen des Anteils des geförderten Wohnungsbaus nicht nur eine Umplanung des Projektes mit sich bringt, sondern auch die gesamte Wirtschaftlichkeit der Maßnahme in Frage stellt.

Um dies zu vermeiden, sollte als Zeitpunkt der Fixierung bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Aufstellungsbeschluss gewählt werden. Dort wird das Projekt den städtischen Gremien und den Bürgern vorgestellt und wichtige Parameter fixiert.



Bedenken bestehen bei der Formulierung des § 9 Abs. 2 d) Nr. 3 BauGB – E hinsichtlich der enthaltenen Bezugnahme auf die "geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung". So dürfen bzw. sollten nicht nur die jeweiligen Landesförderprogramme gemeint sein, sondern etwa auch kommunale Fördermaßnahmen.

#### **Insofern regt der GdW an,**

- aufgrund der zu befürchtenden Verlängerung des Planungsprozesses an der Befristung festzuhalten
- den Zeitpunkt der Fixierung bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan an den Aufstellungsbeschluss zu knüpfen
- klarzustellen, dass Förderbedingungen der Städte und Kommunen von § 9 Abs. 2 d) Nr. 3 BauGB – E mitumfasst sind.

### **2.3**

#### **Zu § 13 b: Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

In § 13 d) BauGB – E soll befristet die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das vereinfachte Verfahren nach § 13 a) BauGB ermöglicht werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 selber ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

#### **Bewertung des GdW**

Der GdW begrüßt die gesetzlichen Änderungen und damit die entsprechende Verlängerung der bereits zuvor vorgesehenen Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Eine wesentliche Forderung des GdW würde damit umgesetzt.

#### **Der GdW regt an,**

in der Begründung klarzustellen, dass die ortsübliche Bekanntmachung Bestandteil der förmlichen Einleitung ist.

### **2.4**

#### **Zu §§ 24 BauGB – E, 25 BauGB – E: allgemeines und besonderes Vorkaufsrecht**

In § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB – E soll ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für den Fall eingeführt werden, wenn auf einem zu veräußerndem Grundstück ein Missstand besteht. Erforderlich sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale und städtebauliche Umfeld, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre missbräuchliche Nutzung.

In § 25 BauGB – E soll nunmehr neu ein sogenanntes besonderes Vorkaufsrecht eingeführt werden. Dieses knüpft im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegende Grundstücke oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und setzt u. a. einen angespannten Wohnungsmarkt voraus. Schließlich wird die Ausübung des Vorkaufsrechts von zwei auf drei Monate erweitert.

## **Bewertung des GdW**

Die Regelungen über das Vorkaufsrecht entsprechen im Wesentlichen den Empfehlungen der Baulandkommission.

§ 24 BauGB – E (allgemeines Vorkaufsrecht) soll einen entsprechenden Erwerb ermöglichen, wenn das Grundstück oder die darauf befindlichen Anlagen städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen, den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entsprechen oder eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen. Bewusst hat der Referentenentwurf auf die Bezeichnung "Schrottimobilien" verzichtet. Gemeint ist ausweislich der Begründung der städtebauliche Begriff der "Problemimmobilie".

Um die in der Gesetzesbegründung zum Ausdruck kommende Intention auch im Gesetzestext selbst zum Ausdruck zu bringen, sollte sich der **Begriff "Problemimmobilie" zumindest als Klammerzusatz im Gesetzestext wiederfinden.**

### **Kritisch wird allerdings das besondere Vorkaufsrecht gesehen.**

Dieses soll dann gelten, wenn das brachliegende Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans vorwiegend mit Wohngebieten bebaut werden kann und es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Gerade in den Ballungsgebieten dürften diese Voraussetzungen vielfach gegeben sein.

Deshalb ergeben sich nachfolgende allein rechtliche Problemstellungen:

- Vorkaufsrechte greifen in den Schutzbereich des Art. 14 GG ein. Der Verkäufer kann nicht frei über den Käufer entscheiden. Insofern muss die Vorschrift immer auch verhältnismäßig sein, vgl. Grziwotz in Spannowski/Uechtritz Baugesetzbuch, § 24 Rn. 1.1. Weiter greift die Vorschrift auch in Art. 2 Abs. 1 GG ein, nämlich in die Vertragsfreiheit. Gleichwohl ist nach der herrschenden Meinung die bislang bestehende Fassung über das Vorkaufsrecht gerade deshalb verfassungskonform, weil sie nur geringe praktische Relevanz hatte. Dies dürfte mit der nunmehr in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB – E vorgesehenen Neufassung möglicherweise anders sein.

### **Der GdW regt daher an,**

ein besonderes Begründungserfordernis für die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts zu normieren. Im Rahmen einer verwaltungsinternen Handlungsanweisung könnte eine Empfehlung dahingehend ausgesprochen werden, dass auch auf verfassungsrechtliche Aspekte eingegangen wird.

Weiter knüpft die Definition von angespannten Wohnungsmärkten an die Regelungen zur sogenannten Mietpreisbremse in § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB an.

Entsprechende Verordnungen der Länder wurden jedoch vielfach aufgehoben. Unklar ist, welche Rechtsfolgen eine eventuelle gerichtliche Aufhebung entsprechender Verordnungen auf das Vorkaufsrecht hätte (ggf. Schadenersatzansprüche des potentiellen Erwerbers bzw. Käufers) und wie im Fall des Auslaufens der Mietpreisbremse spätestens zum 31. Dezember 2025 verfahren werden soll.

### **Der GdW regt an,**

klarzustellen, dass den Kommunen bei der Beurteilung eines angespannten Wohnungsmarktes ein Ermessen zusteht, vgl. auch die Erläuterungen in der Einleitung.

### **Einfluss von spekulativer Preisentwicklung auf Kaufpreis verhindern**

Das Vorkaufsrecht und die damit auch beabsichtigte mietendämpfende Funktion kann wirtschaftlich nur dann erfolgen, wenn spekulative Preisentwicklungen keinen Einfluss auf den Kaufpreis haben.

Aufgrund der aktuellen Dynamik der Immobilienpreise erscheint die in § 28 Abs. 3 BauGB vorgesehene Möglichkeit, das Vorkaufsrecht auch zum Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 BauGB) im Zeitpunkt des Kaufes auszuüben, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet, unzureichend.

Insofern bedarf es einer "Bodenwert-dämpfenden" Wirkung von Mietpreis- und Belegungsrechten und die Notwendigkeit der Einbeziehung von verbilligt überlassenen Grundstücken der Kommunen in die Vergleichswertdatenbanken. **Ziel muss es sein, dass spekulativ gehandelte Grundstücke nicht mehr in die Datenbanken einzubeziehen sind. Dies soll nicht nur bei Ausübung des Vorkaufsrechts greifen, sondern eben auch bei Ankauf, vgl. hierzu Ziff. 3.**

### **Insofern fordert der GdW,**

- dass Gemeinden durch Vorkaufsrechtssatzung die Möglichkeit haben, das Vorkaufsrecht grundsätzlich zum Verkehrswert auszuüben.
- die derzeit als Referentenentwurf vorliegende Immobilienwertermittlungsverordnung so anzupassen, dass verbilligt überlassene Grundstücke der Kommunen in die Vergleichswertdatenbanken einzubeziehen sind, nicht aber spekulativ gehandelte Grundstücke.

## **2.5**

### **Zu § 31 BauGB – E: Ausnahmen und Befreiungen**

Gem. § 31 Abs. 3 BauGB – E sollen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmen bzw. Befreiungen möglich sein, soweit es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt und die Befreiung zu Gunsten des Wohnungsbaus erfolgt. Voraussetzung soll weiter sein, dass die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Regelung soll bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 befristet werden.

#### **Bewertung des GdW**

Die Regelung wird ausdrücklich begrüßt und entspricht einer Empfehlung auf Grundlage der Baulandkommission. So hat sich insbesondere auch der GdW für eine stärkere Betonung von Wohnbedürfnissen als Allgemeinwohlgrund im Rahmen des § 31 BauGB eingesetzt.

## **2.6**

### **Zu § 176/176 a: Baugebote**

Durch § 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB – E sollen Baugebote über die Errichtung von Wohneinheiten – ggf. einschließlich bebauungsplanconformer Anordnungen über das Maß der Nutzung – auch in denjenigen Baugebieten der Bau- und Nutzungsverordnung ermöglicht werden, in denen Wohnnutzungen neben anderen Nutzungen regelmäßig zulässig sind. Auch hier soll das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes in dem Gebiet Voraussetzung sein.

Für den Fall der Anordnung eines Baugebots im Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten soll neben der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit in § 176 Abs. 3 Nr. 2 BauGB eine befristete und zur Evaluierung zusätzliche Abfindungsmöglichkeit für den Eigentümer eingeführt werden. Buchstabe c soll ermöglichen, dass die Gemeinde das Grundstück zu Gunsten eines Dritten übernehmen kann, sofern es sich um eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, ein gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen, eine Genossenschaft oder eine Stiftung handelt, welche in der Lage ist, die Baumaßnahme innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen und sich hierzu vertraglich verpflichtet.

#### **Bewertung des GdW**

Insbesondere durch die Ergänzung mit § 176a BauGB – E (Städtebauliches Entwicklungskonzept der Innenentwicklung) werden zwar die Instrumentarien der Kommune, die Nutzungsänderungen eines nichtstrukturierten, heterogenen Gebietes vorangetrieben. Diese Gebiete sind aber in der Regel in Ortsrandlagen und fördern nicht das Bauen in Form von Nachverdichtungen im Bestand. Insofern dürfte zweifelhaft sein, ob mit der hier vorgesehenen Änderung die gesetzgeberische Intention zur Stärkung der Innenentwicklung tatsächlich unterstützt wird.

Schließlich ist zu prüfen, ob das in Abs. 4 normierte Übernahmeverlangen auch auf andere Akteure ausgeweitet werden kann, solange die Zielrichtung (Beschleunigung des Wohnungsbaus für mehr bezahlbaren Wohnraum) beibehalten wird.

## **2.7**

### **Zu § 250 BauGB: Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten**

Mit der in § 250 vorgesehenen Regelung soll die Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten begrenzt werden.

Die Regelung sieht mehrere Genehmigungserfordernisse vor und normiert weiter, dass die Genehmigung im Übrigen nur versagt werden kann, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen erforderlich ist.

Die Regelung ist auf Gebiete begrenzt, die nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren bestimmt werden und knüpft an die tatbestandlichen Voraussetzungen der sogenannten Mietpreisbremse an.

### **Bewertung des GdW**

Die vorgeschlagene Regelung ist aus Sicht des GdW zu weitgehend. Zwar wird anerkannt, dass die geltende Rechtslage gerade von den wenigen "schwarzen Schafen" ausgenutzt wird, die hier vorgesehene Regelung trifft aber vor allem die sozial verantwortlich agierenden Vermieter. Gleichwohl ist es richtig, dass der Gesetzgeber tätig wird. Anknüpfungspunkt hierfür sollte jedoch nicht eine neue und zusätzliche Vorschrift im BauGB sein, sondern eine zielgenaue Anpassung der vorhandenen Regelungen in § 172 BauGB oder §§ 577 ff. BGB.

Die in Abs. 3 vorgesehenen Genehmigungserfordernisse sind kaum justiziabel und weisen eine Fülle von streitanfälligen Fragestellungen auf. So ist nicht erkennbar, wie konkret das Vorhaben, das Wohnungseigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers zu veräußern (§ 250 Abs. 3 Nr. 2) oder das Wohnungseigentum zur Eigennutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter zu veräußern, als Voraussetzung für eine Genehmigungserteilung darzulegen ist. Unklar sind weiter sanktionsrechtliche Folgen – insbesondere nach Grundbucheintrag. Anders als etwa im Rahmen des § 577a BGB wird nicht der Mieter selber, sondern lediglich die Wohnung vor einer Umwandlung geschützt.

Insofern hat die Regelung weniger mieterschützende, sondern eher symbolische Funktion.

## 2.8

### **Änderung der Baunutzungsverordnung: Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung**

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 werden Orientierungswerte für Obergrenzen festgeschrieben.

Die bisherigen Obergrenzen waren nach der vorherigen Fassung von § 17 einzuhalten.

Auch jetzt schon kann von den bisherigen Werten im Einzelfall abgewichen werden.

Angeregt wird allerdings, dass die Orientierungswerte für Obergrenzen insbesondere dann überschritten werden können, wenn mit der Umstellung auf Orientierungswerte das Prinzip der "doppelten Innenentwicklung" im BauGB verankert wird, also Ausgleichsregelungen – soweit möglich und **nicht als Voraussetzung (!)** – geschaffen werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des Wegfalls von § 17 Abs. 2 BauNVO.

## 3

### **Immobilienwertermittlungsverordnung anpassen – verbilligte Veräußerungen in Bodenrichtwerten berücksichtigen – spekulative Veräußerungen ausschließen**

Derzeit befindet sich der Referentenentwurf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat über eine Verordnung über die Grundsätze für Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Verbändeanhörung.

Möglichkeiten und Grenzen der Praxis bei der Wertermittlung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wurden auch im Rahmen der Baulandkommission beraten und fanden Eingang in den Endbericht, vgl. ab Seite 72 ff.

Anlass der Beratungen war, dass durch das gestiegene Bodenpreisniveau in zahlreichen Hochpreisregionen der Bau von bezahlbaren Wohnungen in bestimmten Lagen vielfach nicht mehr wirtschaftlich tragfähig ist. Aber auch diese Flächen müssen im Sinne einer sozial ausgewogenen Stadtentwicklung für den bezahlbaren Wohnungsbau genutzt werden können. **Voraussetzung für kooperative Baulandmodelle oder Konzeptvergaben sind Begrenzungen der Grundstückspreise bis zu einem bestimmten Niveau.**

Hier hat der Verkehrswert eine zentrale Bedeutung:

- Zum einen ist nach der Haushaltsordnung die Veräußerung öffentlicher Liegenschaften nur zum vollen Wert (gleich Verkehrswert) oder mit klar definierten und politisch beschlossenen Abschlüssen von diesem Verkehrswert möglich; auch eine entsprechend verbilligte Grundstücksabgabe setzt daher eine präzise Verkehrswertermittlung voraus.

- Zum anderen können nach Maßgabe des § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB kommunale Vorkaufsrechte abweichend vom vereinbarten Kaufpreis zum Verkehrswert ausgeübt werden. Aber die Regelung in § 28 Abs. 3 BauGB kann die aktuelle Dynamik der Immobilienpreise nicht auffangen. Auch wird eine "deutliche" Überschreitung des vereinbarten Kaufpreises vom Verkehrswert verlangt.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass vergünstigte Grundstückspreise bei Konzeptvergaben nicht in die Kaufpreissammlungen einbezogen werden und damit die bodenpreisdämpfenden Maßnahmen der öffentlichen Hand keinen Einfluss auf die allgemeine Bodenpreisentwicklung und die Ermittlung der Bodenrichtwerte haben.

Zudem müssen offensichtlich spekulative Grundstücksgeschäfte, insbesondere auf Märkten mit knappem Bauland, aus den Kaufpreissammlungen für Zwecke der Bodenrichtwertbildung ausgesondert werden.

### **Insofern fordert der GdW,**

die derzeit als Referentenentwurf vorliegende Immobilienwertermittlungsverordnung so anzupassen, dass verbilligt überlassene Grundstücke der Kommunen in die Vergleichswertdatenbanken einzubeziehen sind, nicht aber spekulativ gehandelte Grundstücke.

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>