



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau
Baden-Württemberg • Postfach 10 01 41 • 70001 Stuttgart

Nur per E-Mail


Bundesministerium des Innern,
für Bau und Heimat
Herrn Dr. Schliepkorte
Leiter des Referats SW I 2
Krausenstraße 17-18
10117 Berlin

Stuttgart 3. Juli 2020

Name [REDACTED]

Aktenzeichen 5-2731.3/43

(Bitte bei Antwort angeben)

 Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland
Hier: § 250 BauGB neu

Sehr geehrter Herr Dr. Schliepkorte,

vielen Dank für die Übersendung der Länderanhörung zum o.g. Referentenentwurf durch Ihr Schreiben vom 10. Juni 2020.

Die dort vorgesehene Regelung eines § 250 BauGB neu betreffend die Einführung einer Umwandlungsgenehmigung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird aus folgenden Gründen abgelehnt:

Die Neuregelung wurde in einen Referentenentwurf zur Mobilisierung von Bauland eingefügt, kann jedoch nach ihrem Inhalt und ihrer Zielsetzung keinen Beitrag zur Mobilisierung von Bauland leisten. Die Neuregelung kann die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum nicht unterstützen, verursacht aber mit einer erheblichen Ausweitung des Genehmigungserfordernisses für Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bei den Gemeinden sowie auch bei den Grundbuchämtern bürokratischen Aufwand.

Bezahlbarer Wohnraum kann gleichermaßen als Miet- oder als Eigentumswohnung entstehen oder bestehen, weshalb die Erhaltung oder Ausweitung einer Quote von Mietwohnungen als Zielsetzung einer Neuregelung nicht generell positiv bewertet

werden kann. Deutschland weist im EU-weiten Vergleich bereits bisher eine sehr niedrige Eigentumsquote auf, die hierdurch weiter verschlechtert würde.

Die Bildung von Wohneigentum wird bislang durch staatliche Maßnahmen gefördert und unterstützt, unter anderem als Familienförderung sowie als wichtiger Baustein für eine Altersvorsorge. Durch die Neuregelung würde das Angebot von Eigentumswohnungen in den genannten Gebieten beschränkt, eine weitere Steigerung des Preisniveaus für Eigentumswohnungen verursacht und die Altersvorsorge durch Bildung von Wohneigentum, insbesondere für junge Familien, weiter erschwert.

Der derzeitige Anwendungsbereich der Umwandlungsgenehmigung gemäß § 172 BauGB, beschränkt auf kommunale Erhaltungssatzungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 mit Ermächtigung an die Landesregierungen in § 172 Absatz 1 Satz 4 ist sachgerecht und ausreichend. Im Rahmen der Evaluation der Umwandlungsverordnung Baden-Württemberg 2018, auf deren Grundlage eine Verlängerung der Geltungsdauer bis zum Jahr 2023 vorgenommen wurde, war auch von kommunaler Seite kein Handlungsbedarf für eine Änderung der inhaltlichen Rahmenbedingungen und des Anwendungsbereichs eingebracht worden.

Der Schutz der Mieter einer konkreten Mietwohnung wird maßgeblich über die mietrechtlichen Bestimmungen nach § 577a BGB und der Kündigungssperrfristverordnung Baden-Württemberg, deren Geltungsdauer aktuell bis zum Jahr 2025 verlängert wurde, sowie über das Vorkaufsrecht der Mieter nach § 577 BGB sichergestellt. Einer massiven Ausweitung des Anwendungsbereichs der Umwandlungsgenehmigung bedarf es daher nicht zur Sicherstellung des notwendigen Mieterschutzes.

Der vorliegende Referentenentwurf des Bundesministeriums wird unter anderem damit begründet, dass der Schutz dieser mietrechtlichen Vorschriften nicht beim Mieterwechsel eingreift. Nach unserer Einschätzung ist jedoch vor allem die Verdrängung der bestehenden Wohnbevölkerung aus ihrem gewohnten Wohnumfeld schutzwürdig, nicht generell die Erhaltung einer Mietwohnung als solche, da der Charakter als Mietwohnung nicht als höherwertig gegenüber einer Eigentumswohnung angesehen werden kann. Anderes kann nach unserer Auffassung lediglich in den eng begrenzten Gebieten der o.g. kommunalen Erhaltungssatzungen auf der Grundlage des § 172 BauGB gelten.

Im Rahmen der Neuregelung wären künftig Städte und Gemeinden für die Erteilung einer Umwandelungsgenehmigung zuständig, ohne dass sie hierauf in Form einer Erhaltungssatzung Einfluss nehmen könnten. Zwar ist § 250 BauGB neu als Verordnungsermächtigung an die Länder ausgestaltet. Das Ermessen, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen, wird allerdings durch die erfolgte Bestimmung einer Gebietskulisse für die Mietpreisbremse und dieselbe vorliegende Anknüpfung an Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten stark eingeschränkt.

Die Regeltatbestände für die Erteilung einer Genehmigung sind im Vergleich zum bestehenden § 172 Absatz 4 enger gefasst. Dies wird aus hiesiger Sicht ebenso abgelehnt wie frühere Länderinitiativen im Rahmen der Bauministerkonferenz und im Bundesrat zur Streichung des Genehmigstatbestands nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB.

Der vorgesehene Absatz 3 des neuen § 250 BauGB zur Versagung, „*wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen erforderlich ist*“, ist völlig unbestimmt und nicht geeignet, ggf. bestehende Handlungsspielräume der Gemeinden bei der Genehmigungsentscheidung sinnvoll nach Kriterien zu steuern. Diese Rechtsunsicherheit dürfte sich zunächst, bis die Rechtsprechung im Rahmen der gerichtlichen Kontrolle von Genehmigungsentscheidungen Kriterien hierzu herausarbeitet, kontraproduktiv auf die Investitions- und Sanierungsbereitschaft in Wohnungen auswirken und damit tendenziell die Situation angespannter Wohnungsmärkte insgesamt, d.h. bezogen auf Miet- und Eigentumswohnungen, weiter verschärfen.

Die o.g. Formulierung in Absatz 3 erweckt vielmehr den Eindruck, dass bei Vorliegen eines Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt (vgl. die Legaldefinition in § 556d Absatz 2 Satz 2 BGB) regelmäßig die Genehmigung versagt werden darf. Dies bestärkt die o.g. Befürchtung einer Hemmnis für Investitionen in Wohnraum.

Mit freundlichen Grüßen

██████████
██