

Herrn Dr. Schliepkorte  
Referat SW I 2 – Allgemeines Städtebaurecht  
Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat  
Krausenstraße 17 – 18  
10117 Berlin

via E-Mail SWI2@bmi.bund.de

1. Juli 2020

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

der DVW bedankt sich für die Gelegenheit, zum Referentenentwurf des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat vom 9. Juni 2020 Stellung nehmen zu dürfen.

Der Facharbeitskreis 5 – Landmanagement – unter Leitung von Dr. Frank Friebecke hat folgende Stellungnahme sowie Zusammenfassung zusammengestellt:

### **STELLUNGNAHME:**

#### **zu § 9 BauGB, Inhalte des Bebauungsplans:**

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan u.a. Flächen zur Wohnraumversorgung festgesetzt werden, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

**Die Neuregelung ist zu begrüßen, da sie die kommunale Planungshoheit mit dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum stärkt.**

#### **zu § 24 BauGB, kommunale Vorkaufsrechte:**

1. In § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB soll ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für den Fall eingeführt werden, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein Mischstand besteht.
2. Zur Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts soll in § 24 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 BauGB klargestellt werden, dass auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde zu den Gründen des Wohls der Allgemeinheit gehört, der die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen kann.
3. Zum anderen soll in § 24 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 BauGB geregelt werden, dass auch die Innenentwicklung ein Allgemeinwohlgrund sein kann, der die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen kann.

**Den drei Neuregelungen bzw. Klarstellungen ist vollumfänglich zuzustimmen. In der Vergangenheit hatten die Gemeinden zur Steuerung des Grundstücksmarktes große Probleme, derartige Flurstücke zu erwerben, da die Rechtsprechung solche Gründe i.d.R. nicht zugelassen hat.**

GESCHÄFTSSTELLE  
Dipl.-Ing. Ina Loth  
Rotkreuzstr. 1 L  
77815 Bühl  
Tel. +49 (0)7223 9150-850  
Fax +49 (0)7223 9150-851  
geschaeftsstelle@dvw.de  
www.dvw.de

PRÄSIDIUM  
Prof. Dr.-Ing. Hansjörg Kutterer  
Dr.-Ing. Christian Hesse  
Dr.-Ing. Jens Riecken  
Dipl.-Ing. Thomas Paul  
Dipl.-Ing. Susanne Kleemann  
Prof. Dr.-Ing. Jürgen Müller  
Dipl.-Ing. Eberhard Ziem

### **zu § 25 BauGB, besonderes Vorkaufsrecht:**

In § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB wird ein neues Vorkaufsrecht für unbebaute und brachliegende Grundstücke in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten eingeführt.

**Die Regelung wird zwar grundsätzlich begrüßt, Probleme dürfte aber die unterschiedliche Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs „angespannter Wohnungsmarkt“ der einzelnen Landesregierungen bereiten. Hier ist viel politischer Zündstoff drin, ganz abgesehen von dem enormen Verwaltungsaufwand für die Festlegung und regelmäßige Überprüfung der Märkte.**

**Die Erläuterung zur Begrifflichkeit eines angespannten Wohnungsmarktes sollte im BauGB an zentraler Stelle erfolgen, der Gesetzesentwurf sieht aktuell Wiederholungen an verschiedenen Stellen vor, u.a. § 25, § 31 und § 175 BauGB.**

### **zu § 176 BauGB, Baugebot:**

Mit den Änderungen im § 176 sollen Gebote über die Errichtung von Wohneinheiten in angespannten Wohnungsmärkten ermöglicht werden, andererseits wird eine neue Abwendungsmöglichkeit für den Eigentümer eingeführt und ist die Ausübung zugunsten eines Dritten möglich.

**Den Gesetzesänderungen ist zuzustimmen, wenngleich auch hierdurch das Baugebot vermutlich zu keiner häufigeren Anwendung kommen wird. Insbesondere begrüßt wird die Neuregelung, die es der Gemeinde ermöglicht, das Grundstück zu Gunsten eines Dritten zu übernehmen, sofern es sich um eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, ein gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen, eine Genossenschaft oder eine Stiftung handelt.**

### **zu § 176a BauGB, Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung:**

§ 176a BauGB soll es Gemeinden erleichtern, auch unzusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegende Innenentwicklungspotenzialflächen zu aktivieren.

**Die Neuregelung ist zu begrüßen, auch wenn das Planspiel zur Innenentwicklungsmaßnahme (IEM) sogar ein Satzungsgebiet für solche Fälle mit einer erhöhten Eingriffsintensität vorsah.**

**Zweckmäßig ist weiterhin, dass das Innenentwicklungskonzept der Gemeinde gegebenenfalls auch als Begründung zur Festlegung einer Gebietskulisse dienen kann, in der Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden können.**

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

§ 250 Absatz 1 und 2 BauGB soll den Ländern ermöglichen, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

**Mit der Neuregelung werden Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in bestimmten Gebieten unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. § 250 BauGB zielt darauf ab, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten – konterkariert auf der anderen Seite aber das Ziel, die Eigentumsquote in Deutschland erhöhen zu wollen. Im EU-Ländervergleich liegt die Bundesrepublik hier weit unter dem Durchschnitt.**

**Aus Sicht des DVW ist die geplante Neuregelung unausgegoren, vor allem aber noch nicht ausreichend diskutiert worden. Es wird vorgeschlagen, diese Änderung vorerst zurückzustellen.**

## **Weitere Neuregelungen**

Sofern der einzelne Paragraph in unserer Stellungnahme nicht ausdrücklich erwähnt wird, wird den vorgeschlagenen Änderungen uneingeschränkt zugestimmt: § 1, § 1a, § 13b, § 28, § 31, § 34, § 35, § 135d, § 136, § 175, § 196, § 212a, § 246.

Des Weiteren wird den vorgesehenen Änderungen in den §§ 5a und 17 der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) zugestimmt.

## **ZUSAMMENFASSUNG:**

Es wird festgestellt, dass der Referentenentwurf durch die Vielzahl an Neuregelungen entscheidend zur Mobilisierung von Bauland beitragen kann. Die Zielrichtung, die sich aus den Ergebnissen der Baulandkommission ergeben hat, wird damit ausdrücklich unterstützt.

Dankenswerterweise wurden alle BauGB-Paragraphen einer ganzheitlichen Überprüfung unterzogen, im Unterschied zu vorausgegangenen BauGB-Novellen.

Insgesamt gesehen führen die Neuregelungen zu einer Stärkung der kommunalen Planungshoheit, was unter den aktuellen demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch gerechtfertigt ist.

Insgesamt ist darauf zu achten, dass die Wohnungswirtschaft, ganz gleich ob genossenschaftlich oder gewinnorientiert organisiert, weiterhin ein starker Partner der Städte und Gemeinden bleibt. Von weiteren Verschärfungen ist aus unserer Sicht abzusehen, damit die vor allem in den wachsenden Ballungsräumen erforderliche Wohnraumschaffung gelingen kann.

Ein abschließender Hinweis sei uns an dieser Stelle gestattet:

Unter dem Vorzeichen der Corona-Krise bedarf es neben rechtlicher Veränderungen auch nachhaltiger Förderprogramme, die die Aktivierung des Baulandes auch finanziell attraktiv gestalten. Hierbei spielt insbesondere die Städtebauförderung eine große Rolle, die seit nunmehr fast 50 Jahren bundesweit erfolgreich zum Einsatz kommt.

Ich danke für die Beteiligung des DVWs und verbleibe mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]