



Update Immobilien & Bau

Nr. 04/2021 16. Juli 2021

Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getreten

Mit Wirkung zum 23. Juni 2021 ist das viel diskutierte Baulandmobilisierungsgesetz nach fast zweijähriger Vorbereitungsphase in Kraft getreten. Als eines der kontroversesten Gesetzgebungsvorhaben des letzten halben Jahres hat es vor seinem Erlass für viel Diskussionsstoff gesorgt. Die damit verbundenen Änderungen betreffen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Bereits der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD vom 12. März 2018 sah vor, die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland sowie der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen. Nach langen und intensiven Diskussionen, die zuletzt insbesondere das neu aufgenommene „Umwandlungsverbot“ in § 250 BauGB betrafen, wurde das Baulandmobilisierungsgesetz nunmehr am 22. Juni 2021 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1802) verkündet.

Das Gesetz sieht verschiedene Änderungen vor, um insbesondere den Bau und die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern und den Kommunen die hierfür erforderlichen Instrumente an die Hand zu geben. Insbesondere soll auch die Möglichkeit des Flächenzugriffs der Gemeinden gestärkt werden.

Eine der maßgeblichen Änderungen, die insbesondere für größere Immobilientransaktionen künftig Bedeutung haben wird, betrifft die Einführung des § 250 BauGB. Danach bedarf in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten bei bestehenden Wohngebäuden die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum unter bestimmten Umständen der Genehmigung. Zuvor müssen die Landesregierungen durch Rechtsverordnung die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten gemäß der Verordnungsermächtigung in § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB festlegen. Diese Verordnungen müssen

[Bettina Neheider](#)

[Sandra Janberg](#)

Langwieriger Planungsprozess

Einführung des § 250 BauGB

Das Update Immobilien & Bau beinhaltet keinen Rechtsrat. Die enthaltenen Informationen sind sorgfältig recherchiert, geben die Rechtsprechung und Rechtsentwicklung jedoch nur auszugsweise wieder und können eine den Besonderheiten des einzelnen Sachverhaltes gerecht werdende individuelle Beratung nicht ersetzen.

spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten, sodass die Genehmigungspflicht zunächst bis zu diesem Zeitpunkt befristet ist. Kontrolliert wird die Einhaltung der Genehmigungspflicht spätestens mit Vornahme der notwendigen Eintragungen im Grundbuch. Gemäß § 250 Abs. 5 BauGB darf das Grundbuchamt bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer entsprechenden Rechtsverordnung liegt, die Eintragung in das Grundbuch nur vornehmen, wenn ihm die Genehmigungserteilung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht nachgewiesen wird. Mit der Eintragung gilt die Genehmigung als erteilt. Neubauten sind von der Regelung nicht betroffen.

Für Investoren verbleiben damit beim Erwerb von bestehenden und noch nicht aufgeteilten Wohngebäuden in Gebieten mit entsprechender Rechtsverordnung für eine geplante Bildung von Wohneigentum oder Teileigentum Risiken, sollte die Genehmigung zu einem späteren Zeitpunkt versagt werden. Die Rechtsberater müssen im Rahmen der Ankaufsprüfung für solche Vorhaben daher künftig besonderes Augenmerk auf die Frage richten, ob für das Grundstück eine Rechtsverordnung der Landesregierung gem. § 250 Abs. 1 BauGB besteht und ob eine gegebenenfalls angedachte Aufteilung genehmigungsfähig ist.

Eine weitere Neuerung stellt die Einführung von sektoralen Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 2d BauGB dar. Kernelement dieses neuen Tatbestandes zur Wohnraumversorgung ist die Möglichkeit zur Festsetzung von:

- Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen
- Flächen, 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, sowie
- Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung,

Einführung sektoraler Bebauungspläne

einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Die für Kommunen neu eingeführten Festsetzungsmöglichkeiten bedingen dabei gleichzeitig entsprechende Einschränkungen für Grundstückseigentümer und Investoren. Zeitlich liegt auch hier eine Befristung vor. So ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach dem neuen Absatz 2d bis zum 31. Dezember 2024 förmlich einzuleiten. Der Satzungsbeschluss muss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 gefasst werden.

Überdies ist in § 31 Abs. 3 BauGB ein neuer Befreiungstatbestand eingeführt worden. In einem Gebiet mit „angespannten Wohnungsmarkt“, das durch Rechtsverordnung nach § 201a bestimmt ist, kann zukünftig mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Regelung ist entsprechend auf den Ablauf der betreffenden Rechtsverordnungen – spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 – befristet.

Weitere Neuerungen betreffen

- die Verschärfung der städtebaulichen Gebote in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§§ 175 Abs. 2, 176 BauGB) – danach kann ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung die Anordnung eines Baugebotes rechtfertigen – sowie
- die Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechtes durch verlängerte Ausübungsfristen, einen erweiterten Anwendungsbereich und eine Vorkaufsrechtsatzung für brachliegende Grundstücke in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt – dabei darf die Wirkung des Vorkaufsrechtes als städtebauliches Instrument in diesem Zusammenhang jedoch nicht überschätzt werden, da zunächst der Abschluss eines privatrechtlichen Grundstückskaufvertrages erforderlich ist, auf dessen Abschluss die Behörden keinen Anspruch haben.

In die Baunutzungsverordnung wurde mit dem neu geschaffenen § 5a das „Dörfliche Wohngebiet“ aufgenommen. Mit der

Neue Befreiungsmöglichkeit gemäß § 31 Abs. 3 BauGB

Weitere Änderungen

Änderungen der BauNVO

Einführung des neuen Gebietstypus des „Dörflichen Wohngebietes“ sollen die Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen eines Bebauungsplanes noch flexibler gestaltet werden. Ähnlich dem zuletzt eingeführten Urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO muss in einem Dörflichen Wohngebiet die Nutzungsmischung zwischen Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben nicht gleichgewichtig sein. Schließlich wurden auch die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO in Orientierungswerte umgewandelt.

Es bleibt abzuwarten, wie die Neuerungen in der Praxis umgesetzt werden (können) und wann die Landesregierungen die ersten Rechtsverordnungen gemäß § 201a und § 250 BauGB erlassen werden. Im Ergebnis bergen die neu eingeführten Regelungen sowohl Chancen als auch Risiken für Kommunen und Investoren. Aufgrund der mit den dargestellten Änderungen verbundenen Pflichten und Einschränkungen für die Eigentümer von Grundstücken sowie Wohngebäuden sind zeitnahe Befassungen der Gerichte mit den Neuregelungen zu erwarten.

Fazit

Ihre Ansprechpartnerinnen zu diesem Thema



Rechtsanwältin
Bettina Neheider
T +49 89 540 31-265
F +49 89 540 31-565
b.neheider@heuking.de



Rechtsanwältin
Sandra Janberg
T +49 211 600 55-316
F +49 211 600 55-310
s.janberg@heuking.de

Sprechen Sie uns gerne an. Ihre Ansprechpartner finden Sie unter

www.heuking.de/de/praxisgruppen/rechtsberatung/immobilien-bau.html

Berlin

Am Kurfürstendamm 32
10719 Berlin

Gesine Dechow
Hanne Kara, Notarin
Nadine Liebchen, LL.M.oec.
Shimon Merkel, LL.M. (Tel Aviv University)
Ralph Negelein, Notar
Ariane Neubauer
Maren Stötter

Chemnitz

Weststraße 16
09112 Chemnitz

Jens Blumrich
Ulf Christiani
Dr. Armin Freiherr von Griesenbeck
Tobias Leege
Gilbert Toepffer
Heide Zweigler

Düsseldorf

Georg-Glock-Straße 4
40474 Düsseldorf

Dr. Michael Alberts
Michael Below
Reinhard Böhle, LL.M.
Mathis Dick, LL.M.
Rebecca Dreps
Felix Erler
Ebru Etcibasi
Stephan Freund

Machmud Gadjisade
Dr. Daniela Hattenhauer
Sandra Janberg
Dr. Ute Jasper
Dr. Marvin Lederer
Dorothee Kirsten Linnartz, LL.M.
Dr. Christopher Marx
Christoph Nöhles, LL.M. (Boston University)
Dr. Stefan Osing
Kathrin T. Paulet (geb. Fischer)
Max Richter
Dr. Tanja Rodiek
Sarah Rose
Dr. Marc P. Scheunemann, LL.M.
Fabian Schmitz
Dr. Anne Schulz
Dr. Tilman Spancken
Janina Theven
Dr. Peter Vocke
Dr. Laurence M. Westen
Dr. Peter Zimmermann

Frankfurt

Goetheplatz 5-7
60313 Frankfurt am Main

Dr. Clemens Butzert
Marion Gilcher
Dr. Daniela Hattenhauer
Dr. Thomas Nickel
Dr. Marc P. Scheunemann
Klaus Weinand-Härer
Dr. Christoph F. Wetzler

Hamburg

Neuer Wall 63
20354 Hamburg

Dr. Michael Dröge
Dr. Christoph Froning, LL.M. (University of Miami)
Fabian G. Gaffron
Dr. Sönke Görgens
Dr. Hans Henning Hoff
Viktoria W. Kämper
Tim Petermann
Dr. Martin Schellenberg
Dr. Ullrich Schlichtherle
Lena Sieven
Dr. Sarah Slavik-Schulz
Vivien Tewes

Köln

Magnusstraße 13
50672 Köln

Ulf Christiani
Dr. Isabel Langenbach
Susanne Christine Monsig

München

Prinzregentenstraße 48
80538 München

Dr. Florian Arnold
Roland Gerold
Fabian Gerstner, LL.M. (University of New South Wales)
Dr. Armin Freiherr von Griesenbeck
Marie Hummel
Ulrike Janot

Bettina Neheider
Michael Nusser
Dr. Wolfgang G. Renner, LL.M. (Tulane Univ.)
Dr. Carsten Schrader
Dr. Leonie Schwarzmeier, LL.M.
Wolfgang Stürzer
Carsten Wagner
Marco Peter Warth
Dr. Alexander Weiss
Steffen Wilberg

Stuttgart

Augustenstraße 1
70178 Stuttgart

Dr. Nicole Armingeon (geb. Grahm)
Dr. Frank Baßler
Dr. Cem Karaosmanoglu
Ferhat Kayhan
Dr. Juliane Reichelt
Dr. Wolfram Sandner
Veronika Straub

Abonentenservice: Update Immobilien & Bau

bestellen (kostenlos, unverbindlich, jederzeit kündbar)

abbestellen

Fax-Antwort an: +49 89 540 31-565

E-Mail-Antwort an: immobilienundbau@heuking.de

Informationen darüber, wie Heuking Kühn Lüer Wojtek mit Ihren personenbezogenen Daten umgeht, zu welchen Zwecken Ihre Daten verarbeitet werden, die Rechtsgrundlagen der Verarbeitung und welche Rechte Sie haben, können Sie unter www.heuking.de nachlesen.

Versandservice und Kontakt

Ihr Name:

.....

Ihre Email-Adresse:

.....

Ihre Adresse:

.....