Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

# Das neue Baulandmobilisierungsgesetz 2021

Dr. Thomas Lüttgau

Dr. Christian Giesecke LL.M. (McGill)

Rechtsanwälte und Fachanwälte für Verwaltungsrecht

Köln

# Motive des Gesetzgebers

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Horst Seehofer: „Das Gesetz ist ein Meilenstein der Wohnungspolitik“

Gesetzesvorschlag folgt in

weiten Teilen dem Bericht der

Baulandkommission.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Kommission

„Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission)

**BERICHT DES BUNDESMINISTERIUMS DES INNERN, FÜR BAU UND HEIMAT**

zur

Zwischenbilanzkonferenz am 28. September 2020

# Einführung eines sektoralen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau

# Sektoraler Bebauungsplan Wohnungsbau

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Einführung des **§ 9 Abs. 2d BauGB**

*Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:*

*1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;*

*2. 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 oder*

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

# Sektoraler Bebauungsplan Wohnungsbau

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

*Ergänzend können eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:*

*1. das Maß der baulichen Nutzung;*

*2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;*

*3. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;*

*4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;*

*5. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.*

# Sektoraler Bebauungsplan Wohnungsbau

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

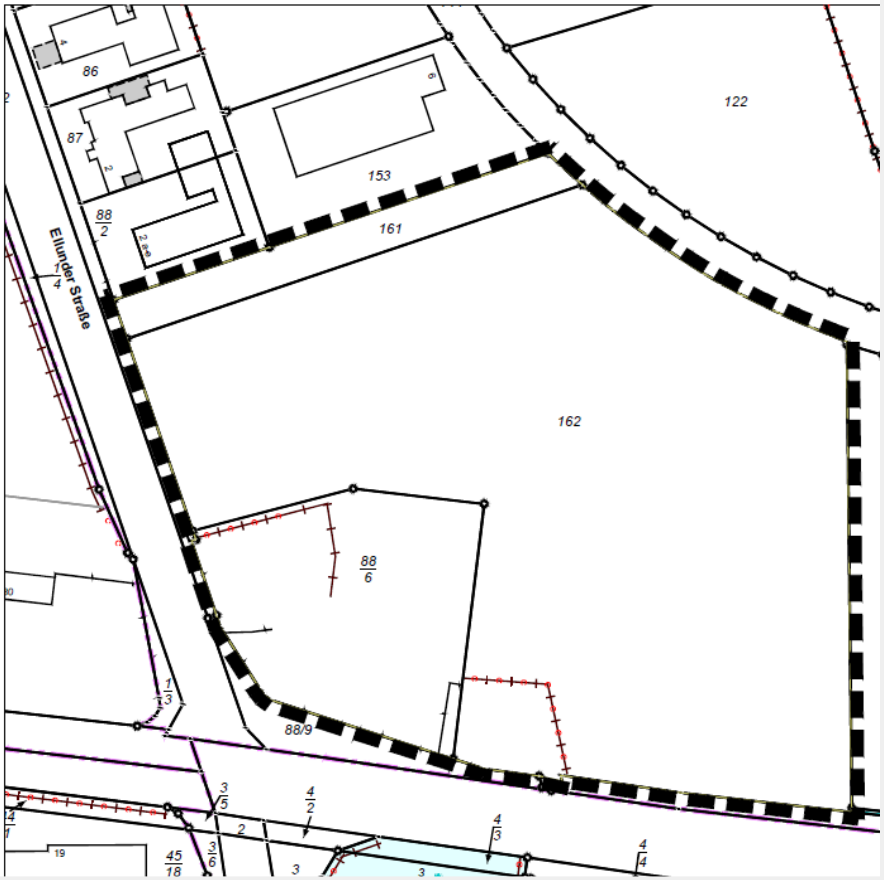
*Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 bis 3 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach diesem Absatz kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.*

# Sektoraler Bebauungsplan Wohnungsbau

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2d BauGB.

1. Zulässig sind nur Wohngebäude.
2. 50 % der Wohnungen sind so zu errichten, dass sie die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen
3. 30 % der Wohnungen dürfen nur errichtet werden, wenn sich der Vorhabenträger verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.



# Sektoraler Bebauungsplan Wohnungsbau
## Auslegungsfragen

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Begrenzung: nur unbeplanter Innenbereich

Frage: gelten die Bestimmungen nur für den Wohnungsbau, Zulässigkeit im übrigen?

Verpflichtung gem. Nr. 3:

- Zeitpunkt? (Satzungsbeschluss/Bauantrag?)
- Umsetzung (Nebenbestimmung/Vertrag?)

Festsetzungen nach den Sätzen 1 bis 3:

- Satz 3 enthält keine eigenständige Festsetzungsmöglichkeit

Anwendbarkeit § 13 BauGB?

# Sektoraler Bebauungsplan Wohnungsbau

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Für NRW siehe: **Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung – 402-2010-81-20 – vom 2. Februar 2021**

2.1 Gefördert wird die Neuschaffung von

a) Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern,

b) Bindungsfreien Mietwohnungen gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung),

c) Gemeinschaftsräumen und

d) Räumen zum Zwecke der Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur (Infrastrukturräume) durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nr. 1 und 3 WFNG NRW

# Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und weitere Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich

# Bauen im Innen- und Außenbereich
## Neuer Gemeinwohlbelang

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Wohnbedürfnisse der Allgemeinheit als Gemeinwohlaspekt, **§ 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**

*(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und*

1. *Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder*

*[…]*

Hervorhebung, dass Wohnbedürfnisse zu den Gründen des Allgemeinwohls zählen, welche auch eine Befreiung **erfordern**.

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Einfügung **§ 31 Abs. 3 BauGB**

*(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.*

# Bauen im Innen- und Außenbereich
# Motive

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Anknüpfen an Begriff des angespannten Wohnungsmarktes ( **§ 201a BauGB)**.

Erleichterung der Befreiung von den Festsetzungen eines BPlanes aufgrund von Wohnbedürfnissen.

„Behutsame Lockerung“ des Tatbestandsmerkmals der „Grundzüge der Planung“ im Rahmen einer Befreiung

- Ausnahmsweise kann ein Abweichen vom Maß der Nutzung (z.B. bei der Aufstockung) ermöglicht werden.
- Voraussetzung ist eine ganz erhebliche Gefährdung der Wohnraumversorgung und die Zustimmung der Gemeinde ( § 36 BauGB).

# Bauen im Innen- und Außenbereich
## Aufweichung des Einzelfallerfordernisses

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Absehen vom Einfügungserfordernis für Wohnungsbau, **§ 34 Abs. 3a S. 3 BauGB.**

*(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung*

*1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:*

*[…]*

*b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder*

*c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,*

*[…]*

# Bauen im Innen- und Außenbereich
## Aufweichung des Einzelfallerfordernisses

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

*In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.*

Ausweitung der Einfügungsmöglichkeiten für Wohnungsbau.

Bei Anlagen zu Wohnzwecken kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenarten der näheren Umgebung **nicht** nur im Einzelfall abgewichen werden.

Erleichterte Umnutzung begünstigter Vorhaben im Außenbereich, **§ 35 Abs. 4 Nr. 1, 2 BauGB**

*(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen …*

*1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:*

*f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und*

*[…]*

*(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen …*

*2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:*

*[…]*

*c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und*

Ein Ersatzbau soll auch dann ermöglicht werden, wenn der Eigentümer im Zeitpunkt des Neubaus nicht mehr in dem zu ersetzenden Gebäude wohnt, aber vormals darin gewohnt hat.

# Verlängerung Frist des § 13b BauGB

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Verlängerung der Frist des **§ 13b BauGB**

*Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. 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 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.*

# Änderung des § 17 BauNVO

# Änderung § 17 BauNVO

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

**Bisherige Rechtslage**:

*(1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:*

*…*

*(2) Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.*

# Änderung § 17 BauNVO

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Änderung des **§ 17 BauNVO, Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung**

*Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:*

| | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|---|
| | **Baugebiet** | **Grundflächenzahl (GRZ)** | **Geschossflächenzahl (GFZ)** | **Baumassenzahl (BMZ)** |
| in | Kleinsiedlungsgebieten (WS) | 0,2 | 0,4 | - |
| in | reinen Wohngebieten (WR)<br>allgemeinen Wohngebieten (WA)<br>Ferienhausgebieten | 0,4 | 1,2 | - |
| in | besonderen Wohngebieten (WB) | 0,6 | 1,6 | - |
| in | Dorfgebieten (MD)<br>Mischgebieten (MI)<br>dörflichen Wohngebieten (MDW) | 0,6 | 1,2 | - |
| in | urbanen Gebieten (MU) | 0,8 | 3,0 | - |

# Änderung § 17 BauNVO

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| in | Kerngebieten (MK) | 1,0 | 3,0 | - |
| in | Gewerbegebieten (GE)<br>Industriegebieten (GI)<br>sonstigen Sondergebieten | 0,8 | 2,4 | 10,0 |
| in | Wochenendhausgebieten | 0,2 | 0,2 | - |

Obergrenzen nunmehr als **Orientierungswerte**.

Überschreitung daher grundsätzlich möglich.

Keine Überschreitung für Wochenendhäuser und Ferienhausgebiete möglich.

Einfügung des dörflichen Wohngebiets.

# Einführung „Dörfliche Wohngebiete“

# Einführung „Dörfliche Wohngebiete“
## Vergleich zu Dorfgebiete

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

### § 5 Dorfgebiete

*(1) Dorfgebiete **dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe**, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.*

### § 5a Dörfliche Wohngebiete

*(1) Dörfliche Wohngebiete **dienen dem Wohnen** sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. **Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.***

# Einführung „Dörfliche Wohngebiete“
## Vergleich zu Dorfgebiete

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

## § 5 Dorfgebiete

*(2) Zulässig sind*

*1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*

*2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,*

*3. sonstige Wohngebäude,*

*4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,*

## § 5a Dörfliche Wohngebiete

*(2) Zulässig sind*

*1. Wohngebäude,*

*2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*

*3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,*

*4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,*

*5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,*

# Einführung „Dörfliche Wohngebiete“
## Vergleich zu Dorfgebiete

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

### § 5 Dorfgebiete

*5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*

*6. sonstige Gewerbebetriebe,*

*7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*

*8. Gartenbaubetriebe,*

*9. Tankstellen.*

### § 5a Dörfliche Wohngebiete

*6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*

*7. sonstige Gewerbebetriebe,*

*8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

# Einführung „Dörfliche Wohngebiete“
## Vergleich zu Dorfgebiete

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

### § 5 Dorfgebiete

*(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden.*

### § 5a Dörfliche Wohngebiete

*(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden*

*1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*

*2. Gartenbaubetriebe,*

*3. Tankstellen.*

# Einführung „Dörfliche Wohngebiete“

## Vergleich

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

### § 5, Dorfgebiete

- Im Prinzip ländliches Mischgebiet
- Gebietsprägung durch drei Hauptnutzungen:
  1. Land- und Forstwirtschaft
  2. Wohnen
  3. Gewerbe
- Kein bestimmtes Mischungsverhältnis erforderlich

### § 5a, Dörfliches Wohngebiet

- Gebietsprägung durch drei Hauptnutzungen:
  1. Wohnen
  2. Land- und Forstwirtschaft
  3. Gewerbe
- Keine Gleichwertigkeit der Nutzung erforderlich

### § 6, Mischgebiet

- Gebietsprägung durch zwei Hauptnutzungen:
  1. Wohnen
  2. nicht wesentlich störendes Gewerbe
- Hauptnutzungen stehen gleichwertig nebeneinander
- Quantitative und qualitative Durchmischung erforderlich

### § 6a, Urbane Gebiete

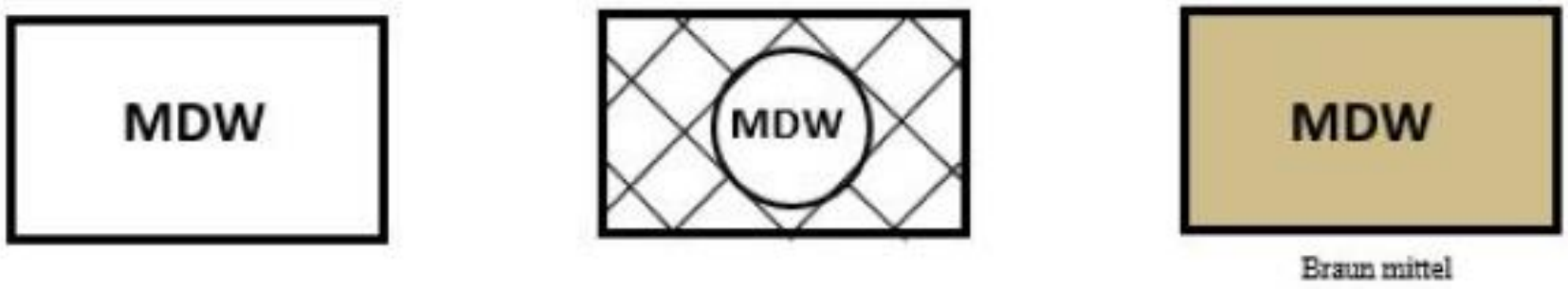
- Gebietsprägung durch zwei Hauptnutzungen:
  1. Wohnen
  2. Gewerbebetriebe und Soziale und kulturelle Einrichtungen
- Keine Gleichwertigkeit der Nutzung erforderlich

# Einführung „Dörfliche Wohngebiete“
## Änderung Planzeichnungsverordnung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Einfügung des Dörflichen Gebiets in **Ziff. 1.2.2. der Anlage der Planzeichnungsverordnung**

1.2.2. Dörfliches Wohngebiet
(§ 5a BauNVO)



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

# Das neue Baulandmobilisierungsgesetz 2021

Dr. Thomas Lüttgau

Dr. Christian Giesecke LL.M. (McGill)

Rechtsanwälte und Fachanwälte für Verwaltungsrecht

Köln

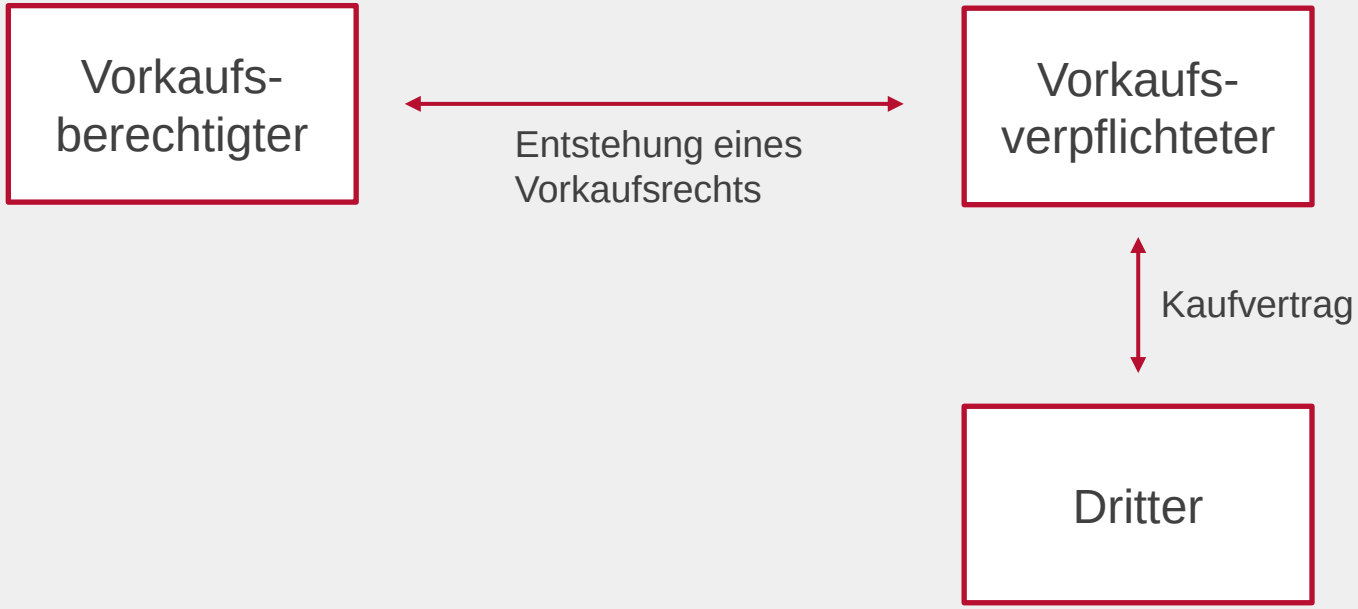
# Instrumente der Gemeinde zur Sicherung von Wohnbauflächen

# Vorkaufsrechte

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Was ist ein Vorkaufsrecht?

Das Vorkaufsrecht ist die Befugnis des Vorkaufsrechtsberechtigten, einen Gegenstand vom Vorkaufsrechtverpflichteten käuflich zu erwerben, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag über den Gegenstand geschlossen hat.



# Änderungen Vorkaufsrechte

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Konkretisierung des Begriffs „Wohl der Allgemeinheit in **§ 24 Abs. 3 S. 2 BauGB**

*(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.*

# Änderungen Vorkaufsrechte

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Änderung **§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB**

*(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken*

*6. in Gebieten, die nach den § § 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,*

Schaffung von Rechtsklarheit, dass ein eingefriedetes oder zu vorläufigen Zwecken bebautes Grundstück als unbebaut anzusehen ist.

# Änderungen Vorkaufsrechte

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Erweiterung der gemeindlichen Vorkaufsrechte**, § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB**

*(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken*

*8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn*

*a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder*

*b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen*

*und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.*

# Änderungen Vorkaufsrechte

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Erweiterung der besonderen Vorkaufsrechte, **§ 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**

*(1) Die Gemeinde kann*

*1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;*

*2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht;*

*3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ( § 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn*

*a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und*

*b) es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungs-markt handelt*

# Änderungen Vorkaufsrechte

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Verlängerung der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts **§ 28 Abs. 2 S. 1 BauGB**

*(2) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.*

Verlängerung der Ausübungsfrist von 2 auf 3 Monate.

Verlängerung kann zu weiterem Gestaltungsspielraum der Gemeinde führen.

Mehr Zeit für Prüfung der Zweckhaftigkeit.

# Änderungen Vorkaufsrechte

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

**Änderung § 28 Abs. 3 S. 1 BauGB**

*(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 2 kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks ( § 194) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert* ~~*in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich*~~ *überschreitet. In diesem Falle ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten…*

Gesetzesbegründung:

„Durch die Änderung in § 28 Absatz 3 BauGB wird der Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt, ein Grundstück im Rahmen des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert zu erwerben. Dies führt im Vergleich zur bestehenden Regelung in vielen Fällen zu einer Preisdämpfung für die Gemeinde.“

## Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

# Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Einführung **§ 201a BauGB, Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt**

*Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Rechtsverordnung nach Satz 1 gilt für die Anwendung der Regelungen in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn*

*…*

# Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

*1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,*

*2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,*

*3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder*

*4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.*

*Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden.*

# Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung zur Bestimmung eines Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Dadurch Schaffung der Voraussetzung für:

- Erweitertes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB
- Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB
- Erweitertes Baugebot nach § 176 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB

# Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Anpassung an § 556d BGB; Mietpreisbremse.

Schon 2015 wurde Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ins BGB eingeführt.

Art. 1 des Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

empirica AG hat ein Gutachten erstellt, um Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt in NRW zu identifizieren. Titel:

*„Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen für die Festlegung einer Gebietskulisse von Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach §§ 556d und 558 BGB sowie einer Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a BGB“*

Auch dieses Gutachten kann Hinweise zur Handhabung liefern.

# Umwandlungsverbot

# Umwandlungsverbot

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

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

*(1) Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 vorliegen und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind, bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Rechtsverordnung nach Satz 3 bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung zu bestimmen, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten muss. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. In der Rechtsverordnung nach Satz 3 kann eine von Satz 2 abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmt werden; diese Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.*

# Umwandlungsverbot

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

*(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn*

*1. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,*

*2. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,*

*3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll,*

*4. auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist oder*

*5. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.*

# Umwandlungsverbot

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

*In der Genehmigung kann bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung entsprechend Satz 1 Nummer 1 bis 3 bedarf. Diese Genehmigungspflicht ist in das Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch einzutragen; die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der nach Absatz 2 Satz 1 zuständigen Stelle. Die Genehmigungspflicht erlischt mit Außerkrafttreten der Verordnung nach Absatz 1 Satz 3.*

# Umwandlungsverbot

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

*(4) Unbeschadet des Absatzes 3 darf eine Genehmigung nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist. Unter der Voraussetzung von Satz 1 kann die Genehmigung mit einer Auflage erteilt werden.*

*(5) Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach Absatz 1 Satz 3 liegt, darf das Grundbuchamt die Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn ihm die Genehmigung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht nachgewiesen ist. Mit der Eintragung gilt die Genehmigung als erteilt.*

# Baugebote

# Erweiterung Baugebote

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Einführung einer neuen Nr. 3 in **§ 176 Abs. 1 BauGB**

*(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist*

*1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen,*

*2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen oder*

*3. sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.*

*Die Wirksamkeit eines nach Satz 1 Nummer 3 erlassenen Baugebots wird durch das Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a nicht berührt.*

# Erweiterung Baugebote

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Erweiterung der Abwendungsmöglichkeit bei einem Baugebot in **§ 176 Abs. 3 BauGB**

*(3) Die Gemeinde hat von dem Baugebot abzusehen, wenn die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten ist. Die Gemeinde hat weiter bis zum bis zum 23. Juni 2026 von dem Baugebot abzusehen, wenn ein Eigentümer im Falle des § 176 Absatz 1 Nummer 3 glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus Gründen des Erhalts der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks für seinen Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte Person nicht zuzumuten ist. Die Regelung ist zu evaluieren.*