



FOTO: DANIEL BAHRMANN - STOCK.ADOBE.COM

Am 23. Juni 2021 trat das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft, welches die Mobilisierung von Bauland zur schnellen und unkomplizierten Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum vereinfachen soll. Vor allem das sogenannte Umwandlungsverbot sowie das kommunale Vorverkaufsrecht sollen unbürokratisch und zeitnah Bauflächen schaffen. Doch hält das Gesetz wirklich, was es verspricht?

Zeitlich befristet wurden die Landesregierungen dazu ermächtigt, bis zum 31. Dezember 2026 per Rechtsverordnung Gebiete mit einem sogenannten „angespannten Wohnungsmarkt“ zu definieren [1]. Sofern die Länder hiervon Gebrauch machen, führt dies aufgrund der Anknüpfung weiterer Regelungen an diese Definition zu (einschränkenden) Vorgaben für die betroffenen Gebiete [2]. Bei näherer Betrachtung fällt auf, dass diese Möglichkeit zur Definition derartiger Gebiete in weiten Teilen der Mietpreisbremse nachgebildet ist, die auf einem ähnlichen rechtstechnischen Verständnis beruht [3].

Soweit ein Gebiet als „angespannter Wohnungsmarkt“ definiert ist, setzt die Neuregelung des § 250 BauGB an, nach der die Begründung oder Teilung von Wohn- oder Teileigentum in Bestandsgebäuden grundsätzlich der behördlichen Genehmigung bedarf. Bereits geraume Zeit vor Inkrafttreten des Gesetzes stand der Einwand im Raum, dass die notwendige Interessenabwägung zwischen betroffenen Immobilieneigentümern und zu schützenden Mietern nicht zu Ende gedacht sei. Beispielsweise wäre es denkbar, dass ein Eigentümer von betroffenen Bestandsimmobilien mit einer überschaubaren Anzahl von vermieteten

Wohnungen diese aus Gründen der Altersvorsorge hält und möglicherweise ein berechtigtes Interesse an einer teilweisen Veräußerung hat, um beispielsweise notwendige Instandhaltungsmaßnahmen des Gesamtobjekts finanzieren zu können. Eine solche (Teil-)Veräußerung wäre ohne Teilungsmöglichkeit blockiert, und die Gegenfinanzierung von Instandhaltungsmaßnahmen bliebe verwehrt. In der Konsequenz würde dies dazu führen, dass das Gesamtobjekt veräußert werden muss, was jedoch die Absicht der geplanten Neuregelung konterkariert und den verfolgten Mieterschutz torpediert hätte. Demzufolge wurde kurz vor Beendi-



„Allheilmittel“ Baulandmobilisierungsgesetz – doch mit welchen Nebenwirkungen ist zu rechnen?

BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ

Eine Chance für bezahlbaren Wohnraum?

gung des Gesetzgebungsverfahrens als Ausnahmeregelung vorgesehen, dass ein Genehmigungserfordernis bei Wohngebäuden mit nicht mehr als fünf Wohnungen nicht besteht. Zusätzlich wurde den Landesregierungen die Möglichkeit eingeräumt, die maßgebliche Zahl der Wohnungen auf drei oder vier Wohnungen zu begrenzen oder auf bis zu 15 Wohnungen zu erweitern.

Zwar wurde der Versuch unternommen, eine bundeseinheitliche Regelung über das BauGB zu schaffen, um den Wohnungsbau einheitlich zu fördern, in letzter Konsequenz wurde die Interessenabwägung – zumindest in einem Teilbereich – jedoch auf die Landesebene verlagert, sodass die Entstehung eines „regulatorischen Flickenteppichs“ betreffend das Bestehen eines Genehmigungserfordernisses zu erwarten ist. Auch wenn in den Ländern ein unterschiedlicher Bedarf hinsichtlich der Notwendigkeit eines Genehmigungserfordernisses bestehen kann, so ist zu bedenken, dass sich die einzelfallspezifischen Besonderheiten auch innerhalb der Regionen eines Bundeslandes ergeben können, sodass eine Einzelfallbetrachtung interessensgerechter

wäre. Umgesetzt werden könnte dies beispielsweise im Wege eines öffentlich-rechtlichen Vertrags, der nach wie vor als zulässiges Instrument des BauGB vorgesehen ist. Auch die weiteren vorgesehenen Befreiungen von einem Genehmigungsvorbehalt, wie etwa bei einer Veräußerung zur Nutzung von Angehörigen oder bei einem Erwerb von 2/3 der Mieter, dürften aus Sicht der Beratungspraxis nur in seltenen Fallgestaltungen eingreifen. Zu bedenken ist, dass der Erwerb von Wohneigentum durch die jeweiligen Mieter in einigen Regionen

Deutschlands aufgrund der gestiegenen Immobilienpreise oftmals nicht möglich und infolge der nunmehr stattfindenden Verknappung des Angebots an Wohnungseigentum eine weitere Preissteigerung zu erwarten ist. Es bleibt abzuwarten, ob in Abhängigkeit von der Umsetzung der Verordnungsermächtigung in den einzelnen Ländern tatsächlich eine Schaffung von bezahlbarem Wohnraum begünstigt wird – denn die Neuregelung des § 250 BauGB als solche führt weder direkt zu Bauland noch zu einem Eigentumserwerb.

Baugebiete sollen durch das neue Gesetz unbürokratischer und schneller erschlossen werden können.



ABBILDUNG: KEBU.MEDIEN - STOCK.ADOBE.COM

„Wenn die Vertragsparteien bei Vertragsschluss ein **zum Kaufpreis führendes Verkehrswertgutachten** beifügen, dürfte es für die vorkaufsberechtigte Gemeinde schwierig sein, einen geringeren, preisgedämpften Kaufpreis gegebenenfalls auf Basis eines eigenen erstellten Gutachtens zu fordern.“

Das kommunale Vorkaufsrecht

Das bisherige Vorkaufsrecht unbebaute Grundstücke betreffend, wurde in seinem Anwendungsbereich dahingehend erweitert, dass nunmehr auch Grundstücke erfasst werden, die lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut sind [4]. Als weiterer Vorkaufsfall wurde auch das Vorliegen eines „städtebaulichen oder gebäudebezogenen Missstands“ aufgenommen [5]. Ob hiervon in der Praxis Gebrauch gemacht wird, bleibt abzuwarten, da Streitfälle aufgrund der Unbestimmtheit der Neuregelungen vorprogrammiert sein dürften. Daneben wurde bei Vorliegen eines „angespannten Wohnungsmarkts“ ein weiteres Satzungs-vorkaufsrecht normiert [6]. Wegen seiner Bezugnahme auf § 201a BauGB ist dies jedoch bis zum 31.12.2026 zeitlich befristet und erlischt mit Ende der Geltungsdauer der Verordnung,

welche den „angespannten Wohnungsmarkt“ festsetzt. Als weitere Änderung wurde die Verlängerung für die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts von zwei auf drei Monate vorgenommen [7], obwohl dies dem beabsichtigten Zweck einer Förderung des schnellen Wohnungsbaus nicht zuträglich ist, sondern zu einer weiteren zeitlichen Verzögerung in der Praxis führen kann.

Ebenso ist die Streichung des Wortlauts bezüglich des vereinbarten Kaufpreises „einer dem Rechtsverkehr deutlich erkennbaren Weise“ von maßgeblicher und praxisrelevanter Bedeutung [8]. Hierdurch soll es der Gemeinde, welche das Vorkaufsrecht ausübt, ermöglicht werden, das Bauland nicht zu dem vereinbarten Kaufpreis erwerben zu müssen, sondern zu einem Kaufpreis in Höhe des tatsächlichen Verkehrswerts. Die Gemeinde hätte hierbei ein „preisgedämpftes Vorkaufsrecht“.

Auch wenn das Merkmal der „deutlich erkennbaren Weise“ gestrichen wurde, bleibt fraglich, wie der Verkehrswert als solcher sowie eine Abweichung hiervon festzustellen ist. Für den Fall, dass die Vertragsparteien bei Vertragsschluss ein ordnungsgemäß erstelltes, zum Kaufpreis führendes Verkehrswertgutachten beifügen, dürfte es für die vorkaufsberechtigte Gemeinde schwierig sein, einen geringeren, preisgedämpften Kaufpreis ggf. auf Basis eines eigenen er-

stellten Gutachtens zu fordern. Damit wird deutlich, dass die Modifikation der Vorkaufsrechte nicht zwangsläufig zu dem gewünschten Ziel der Baulandmobilisierung führen muss und zu Recht aufgrund vielfach bestehender Unsicherheiten kritisch zu hinterfragen ist.

Es sei noch angemerkt, dass ein Verkäufer, der von der Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts betroffen ist und einen „preisgedämpften“ Kaufpreis in Kauf nehmen soll, nach wie vor das Recht hat, auf Kosten der Gemeinde von dem Kaufvertrag zurückzutreten. Daher könnte sich die Forderung der Gemeinde nach einem herabgesetzten Kaufpreis durchaus als zahnlöser Tiger erweisen, zumal die Finanzierung zur Kaufpreiszahlung nach Ausübung des Vorkaufsrechts auf kommunaler Ebene gewährleistet sein muss.

Fazit

Aufgrund vieler Unklarheiten und nicht abgestimmter Prozesse, welche die praktische Umsetzung von genehmigten Bauvorhaben betreffen, bleibt das Baulandmobilisierungsgesetz leider hinter der motivierten Zielsetzung der schnellen Baulandmobilisierung zurück. Für Immobilieneigentümer führen die Verschärfungen neben der bereits etablierten Mietpreisbremse und weiteren restriktiven Vorgaben zu weiteren Einschränkungen.

Literatur

- [1] § 201a BauGB
- [2] § 201a Satz 2 BauGB
- [3] § 556d Abs. 2 BGB
- [4] § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- [5] § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
- [6] § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- [7] § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB
- [8] § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB
- [9] BGH, Beschluss vom 12. Oktober 2016 - V ZB 198/15



FOTO: MQ-ILLUSTRATIONS - STOCK.ADOBE.COM

Das kommunale Vorkaufsrecht wurde in seinem Anwendungsbereich erweitert.

Gerade der bezweckte Mieterschutz ist im Hinblick auf die tatsächliche Auswirkung der Neuregelung fraglich. Falls ein Mieter überlegt, seine in einem „angespannten Wohnungsmarkt“ liegende Mietwohnung zur Alterssicherung zu erwerben, wird er seine Pläne aufgrund der neuen Gesetzeslage vorerst bis zum Auslaufen der temporären Sonderregelung nicht realisieren können. Jedenfalls sofern die vorgesehenen Ausnahmeregelungen (für Immobilien mit wenig Wohnungen) nicht eingreifen oder nicht 2/3 der Mieter eines Mehrfamilienhauses die Wohnungen in diesem Zusammenhang erwerben. Dass Letzteres häufig der Fall sein wird, kann zu Recht bezweifelt werden, wird das hierzu notwendige rechtstechnische Vorgehen nebst notarieller Umsetzung bedacht. Daneben ist zu erwarten, dass aufgrund der nunmehr erschwerten Aufteilung das Angebot an Eigentumswohnungen absinken wird und demzufolge eine Preissteigerung in diesem Segment zu erwarten ist, sodass Erwerbsvorhaben neu zu kalkulieren sein werden und umgekehrt Eigentümer bereits aufgeteilter Immobilien ggf. hiervon profitieren können. Andererseits könnte eine noch nicht vorhandene Aufteilung dazu führen, dass derzeitige Preisvorstellungen künftig nicht mehr realisiert werden können.

Spannend erweist sich hierbei die Frage, ob eine Einreichung von Aufteilungsanträ-

gen kurz vor der Neuregelung einem Aufteilungsverbot zuvorkommt. Konkret lässt sich hierzu aus dem Gesetzesvorhaben nichts ableiten. Jedoch erscheint es denkbar, auf Basis höchstrichterlicher Rechtsprechung zu § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB (ebenfalls eine Ermächtigung zugunsten der Länder, in bestimmten Gebieten eine Aufteilung genehmigungsbedürftig auszugestalten – z. B. in Berlin „Milieuschutzgebiete“), als maßgeblichen Stichtag den Zeitpunkt der Einreichung des Teilungsantrags beim Grundbuchamt anzunehmen [9].

Nach alledem kann vor dem Hintergrund des notwendigen Nachbesserungsbedarfs im Hinblick auf die verfolgte Erhöhung von Flexibilität und Geschwindigkeit bei Bauvorhaben nicht von einem „Meilenstein der Wohnungsbaupolitik“ gesprochen werden. Zudem sollte eine Rückbesinnung dahingehend erfolgen, dass das Baulandgesetz als alleinstehende Maßnahme kaum geeignet sein kann, die anvisierte Zielsetzung der Baulandschaffung sicherzustellen. Auch die Tatsache, dass Probleme der Wohnraumversorgung nach den Vorgaben des BauGB explizit als möglicher Vertragsgegenstand städtebaulicher Verträge definiert sind, macht deutlich, dass zumindest teilweise ein entsprechendes Instrumentarium zur Schaffung von Bauland bereits vor dem Baulandmobilisierungsgesetz vorhanden war. ■

Jürgen H. Großkopf-Dibs

Wirtschaftsjurist (Univ. Bayreuth), Rechtsanwalt, Steuerberater



Jürgen H. Großkopf-Dibs ist Partner der mittelständisch orientierten Kanzlei MUNKERT & PARTNER Steuerberater Wirtschaftsprüfer Rechtsanwälte mbB in Nürnberg. Er verfolgt einen ganzheitlichen Beratungsansatz und ist dabei insbesondere in den Bereichen Immobilien, Unternehmens- und Vermögensnachfolge, Strukturberatung sowie im Rahmen von Mergers & Acquisitions tätig.

www.munkert.de