

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



**Beschluss des Ausschusses
für Stadtplanung und Bauordnung
vom 01.07.2020**

TOP 16: Baulandmobilisierungsgesetz – Verbändeanhörung -

Änderungs-/Ergänzungsantrag

Punkt 1 Wie Antrag der Referentin

Punkt 2 **ergänzt** *Dem Entwurf der Stellungnahme der Landeshauptstadt München an den deutschen Städtetag in Anlage 4 wird **unter der Maßgabe folgender Änderung in Anlage 4***

c)

*Die positive Bewertung der **Verlängerung von § 13b BauGB entfällt**. Sie dient ausweislich der Wirkungsuntersuchung des BMI bzw. BBSR fast ausschließlich der Erleichterung von Einfamilienhausgebieten an den Rändern kleiner und mittlerer Gemeinden – und **schadet der Landschaft und dem Erreichen des 30ha-Ziels zum Flächensparen** (Flächenfraß).*

d) **Änderungen der Vorschriften des Vorkaufsrechts** (§ 24 BauGB ff.)

Um das Vorkaufsrecht für die dauerhafte bzw. bei Abwendungserklärungen möglichst langfristige) Sicherung bezahlbarer Mietwohnungen wirksamer zu gestalten, ist das BauGB über die im Gesetzentwurf vom 09.06.2020 vorgesehenen Änderungen in §§ 24 und 25 hinaus weiter zu entwickeln:

*Eine über § 28 Abs. 3 Satz 1 hinausgehende **Preislimitierung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechts**, soweit es zur Sicherung der Versorgung breiter Kreise der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ausgeübt wird. Insbesondere das **Vorkaufsrecht in Stadtumbau- und Erhaltungssatzungsgebieten** gem. §24 Abs. 1 Nr. 4 sollte auf einen **tragbaren, nachhaltig zu erwirtschaftenden Ertragswert** limitiert werden. Dieser basiert auf den nachhaltig erzielbaren Mieterträgen unter Berücksichtigung von Gemeinwohlbindungen - wie z.B. Belegungs- und Mietpreisbindungen, ortsüblicher Vergleichsmiete/Mietspiegel.*

*Eine Erweiterung bzw. **Präzisierung der Abwendungsvoraussetzungen** für das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten (§27 BauGB) hinsichtlich der **Zulässigkeit von möglichst langfristigen Gemeinwohlbindungen** wie: Verzicht auf die Umwandlung in Wohneigentum, Belegung frei werdender Wohnungen nur mit förderberechtigten Mieter*innen; Verzicht auf Eigenbedarfskündigung und Begrenzung der Miethöhe förderberechtigter Mieter*innen; Unterlassung von sog.*

Luxussanierungen“ etc.

In Erhaltungssatzungsgebieten sollte das Vorkaufsrecht auch beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten bestehen.

Die Ausübungsfrist sollte wegen der sachlich und rechtlich komplexen Prüf- und Entscheidungsabläufe von **heute zwei auf sechs Monate** (und nicht nur auf drei Monate, wie im Entwurf der BauGB-Novelle vom 09.06.2020 vorgesehen).

Beseitigung der Umgehungsmöglichkeit des Vorkaufsrechts (und der Grunderwerbssteuer) durch sog. Share Deals, d.h. durch den Verkauf von bis zu 95% der Gesellschafteranteile einer Kapitalgesellschaft anstelle des Grundstücks.

e) Erleichterungen bei Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 31 BauGB)

....

„Zudem wird angeregt, dass der Gesetzgeber ausdrücklich in das Gesetz oder zumindest in die Begründung als Klarstellung aufnehmen sollte, dass eine Befreiung auch mit der Verpflichtung zur Realisierung von geförderterem bzw. preisgedämpften Wohnraum und auch Beteiligung am sozialen Infrastrukturbedarf **sowie einer Berücksichtigung mikroklimatischer Belange** verknüpft werden darf.“

j)

Die Einführung des neuen § 250 BauGB die ein **Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten ermöglicht** ist sehr zu begrüßen:

Zur vollen Wirksamkeit dieser Regelung fehlt im Gesetzentwurf allerdings die **Verknüpfung mit einem allgemeinen Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB** auf alle überwiegend mit Wohnungen bebauten Grundstücke im gesamten Gemeindegebiet, um zur **Sicherung bezahlbaren Mietwohnraums** beitragen zu können. Außerdem sind die Ausschlussgründe für eine Versagung der Umwandlungsgenehmigung **gem. § 250 Abs. 3** enger zu fassen, um Umgehungsmöglichkeiten zu reduzieren.

zugestimmt.

Punkte 3-5

Wie Punkte 3-5 des Antrages der Referentin

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Initiative:

Anna Hanusch
Paul Bickelbacher
Angelika Pilz-Strasser
Bernd Schreyer
Florian Schönemann
Christian Smolka
David Süß

SPD/Volt-Fraktion

Christian Müller
Simone Burger
Kathrin Abele
Micky Wenngatz
Nikolaus Gradl
Andreas Schuster