

Verordnungsentwurf der Bayerischen Staatsregierung

Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau

A) Problem

Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz; BGBl. I 2021, S. 1802) ist am 23. Juni 2021 in Kraft getreten. Die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz neu eingeführte Regelung des § 250 Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet den Landesregierungen die Möglichkeit, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB, durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einzuführen. Gerade private Investoren und gewerbliche Immobilieneigentümer wandeln häufig Wohnungen in Gebäuden, die aus mehreren Wohneinheiten bestehen und größtenteils vermietet sind, in Wohnungseigentum um und veräußern diese Wohnungen nach einer aufwertenden Modernisierung gewinnbringend an Einzelerwerber. Dies führt im Ergebnis zu einer Verringerung des Angebots an bezahlbaren Mietwohnungen auf dem (Miet-)Wohnungsmarkt. Zudem können Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen eine Änderung der Eigentümerstruktur und dadurch eine Verdrängungsgefahr für die angestammten Mieterinnen und Mieter bewirken.

B) Lösung

Mit der vorliegenden Rechtsverordnung soll von der Verordnungsermächtigung des § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB in Bayern Gebrauch gemacht werden. Damit soll die Möglichkeit genutzt werden, die negativen Auswirkungen der Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, wie beispielsweise die Verdrängungsgefahr für die Mieterinnen und Mieter, zu begrenzen und zugleich das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen insbesondere dort zu erhalten, wo der Wohnungsmarkt ohnehin schon angespannt ist. Der Erlass einer Rechtsverordnung ist Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Genehmigungsvorbehalts nach § 250 BauGB. Gegenstand der Rechtsverordnung ist die Festlegung der Gebiete, in denen der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen gelten soll. Die Rechtsfolgen ergeben sich ausschließlich aus den gesetzlichen Bestimmungen des § 250 BauGB. Darüber hinaus soll in der Rechtsverordnung von der nach § 250 Abs. 1 Satz 6 BauGB vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, eine von der in § 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB enthaltenen gesetzlichen Regelgröße von fünf Wohnungen abweichende Anzahl an Wohnungen zu bestimmen, die zwischen drei und 15 Wohnungen je Wohngebäude liegen kann. Auf der Grundlage des § 250 Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen die unteren Bauaufsichtsbehörden als

für die Erteilung der Genehmigung zuständige Stelle bestimmt werden. Mit Hilfe eines externen Gutachters hat das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt, welche Städte und Gemeinden (im Folgenden: Gemeinden) in die Gebietskulisse einer Verordnung nach § 250 BauGB aufzunehmen sind. Die Gemeinden und betroffenen Verbände wurden mit Schreiben vom [Datum] zum Verordnungsentwurf beteiligt, um deren Wohnungsmarktexpertise einzubeziehen. Die Verordnung soll am **[Datum]** in Kraft treten. Das Datum des Außerkrafttretens ist bundesgesetzlich durch § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 vorgegeben. Dieser Zeitraum soll vorliegend ausgeschöpft werden.

C) Alternativen

Keine.

D) Kosten

Eine Ausgleichspflicht des Freistaates Bayern gegenüber den Landkreisen für die Erfüllung der nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB übertragenen Aufgaben entsteht unter konnexitätsrechtlichen Gesichtspunkten nicht (Art 53 Abs. 2 Satz 2 Landkreisordnung für den Freistaat Bayern i. V. m. Art. 83 Abs. 3 Satz 2 Bayerische Verfassung (BV)). Ebenfalls besteht gegenüber den Gemeinden, die im übertragenen Wirkungskreis die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahrnehmen, für die Erfüllung der nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB übertragenen Aufgaben unter konnexitätsrechtlichen Gesichtspunkten keine Ausgleichspflicht nach Art. 83 Abs. 3 Satz 2 BV. Eine Kostendeckungsregelung im Sinne des Art. 83 Abs. 3 Satz 1 BV ist nicht erforderlich, da es sich bei der Aufgabenübertragung nur um einen geringfügigen Mehraufwand handelt.

Der Genehmigungsvorbehalt wird im Rahmen des Verwaltungsverfahrens zur Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung überprüft und ist somit lediglich ein weiterer Prüfungsschritt, der über die Höhe der Gebühren für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen abgedeckt werden kann. Nach Art. 1 Abs. 1, Art. 5 Kostengesetz (KG) i.V.m. Tarifnummer 2.1.2/16 der Anlage zum Kostenverzeichnis (KVz) handelt es sich um eine Rahmengebühr, deren Höhe zwischen 25 und 150 Euro je Sondereigentumseinheit liegen kann. Bei der Ermittlung der Gebühr kann daher der mit der Amtshandlung verbundene Verwaltungsaufwand entsprechend berücksichtigt werden.

Zudem ist aufgrund des durch die Rechtsverordnung bestimmten räumlichen und sachlichen Anwendungsbereichs des Genehmigungsvorbehalts nur eine geringe Anzahl an Fällen zu erwarten. Die geschätzte jährliche Mehrbelastung liegt daher deutlich unterhalb der Grenze, bei der üblicherweise eine wesentliche Mehrbelastung angenommen werden

kann. Ein finanzieller Ausgleich ist jedoch nur bei einer wesentlichen Mehrbelastung zu leisten, um Bagatellfälle auszuklammern. Den übrigen kommunalen Gebietskörperschaften und den anderen Trägern der mittelbaren Staatsverwaltung erwachsen keine neuen Kosten. Der Wirtschaft und den Bürgerinnen und Bürgern entstehen ebenfalls keine neuen Kosten.

2130-16-B

**Verordnung
zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau
vom [Datum]**

Auf Grund des § 250 Abs. 1 Satz 3 und 6 sowie Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, in Verbindung mit Art. 1 Abs. 2 Satz 1 des Zuständigkeitsgesetzes (ZustG) vom 7. Mai 2013 (GVBl. S. 246, BayRS 2015-1-V), das zuletzt durch § 1 Abs. 36 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, verordnet die Bayerische Staatsregierung:

§ 1

Die Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) vom 6. September 2022 (GVBl. S. 578, BayRS 2130-16-B) wird wie folgt geändert:

1. In § 1 wird nach dem Wort „Baugesetzbuches“ die Angabe „(BauGB)“ eingefügt.
2. Nach § 1 wird folgender § 2 eingefügt:

„§ 2

Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 BauGB

(1) ¹Die Gebiete, in denen bei Wohngebäuden, die bereits am ...**[einzusetzen: Tag des Inkrafttretens der Änderungsverordnung]** bestanden, das Genehmigungserfordernis nach § 250 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 6 Satz 1 BauGB Anwendung findet, bestimmen sich nach der Anlage zu dieser Verordnung. ²Abweichend von § 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB gilt das Genehmigungserfordernis nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als zehn Wohnungen befinden.

(2) Über die Erteilung der Genehmigung entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde.

(3) ¹Abs. 1 findet keine Anwendung, soweit für den Gegenstand des angestrebten Wohnungs- oder Teileigentums bis zum Ablauf des ...**[einzusetzen: Tag vor Inkrafttreten der Änderungsverordnung]** bei der zuständigen Behörde ein vollständiger Antrag auf Erteilung einer Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes gestellt worden ist. ²§ 878 des Bürgerlichen Gesetzbuches bleibt unberührt.“

3. Der bisherige § 2 wird § 3 und wie folgt geändert:
 - a) In Satz 2 wird das Wort „Sie“ durch die Angabe „§ 1“ ersetzt.
 - b) Folgender Satz 3 wird angefügt:

„³§ 2 tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.“

4. Die Anlage wird durch die aus dem Anhang zu dieser Verordnung ersichtlichen Fassung ersetzt.

§ 2

Diese Verordnung tritt am ...**[einzusetzen: Tag des Inkrafttretens der Änderungsverordnung]** in Kraft.

Anhang

(zu § 1 Nr. 4)

Anlage

(zu § 1 und § 2)

Örtlicher Anwendungsbereich von § 201a BauGB und § 250 BauGB

Nr.	Regierungsbezirk/Gemeindename (numerisch)	Örtlicher Anwendungsbereich	
		§ 201a BauGB	§ 250 BauGB
1.	Regierungsbezirk Oberbayern		
1.1	Kreisfreie Städte		
1.1.1	Ingolstadt	ja	ja
1.1.2	München	ja	ja
1.1.3	Rosenheim	ja	ja
1.2	Landkreis Altötting		
1.2.1	Kirchweidach	ja	
1.2.2	Stammham	ja	
1.3	Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen		
1.3.1	Bad Tölz	ja	
1.3.2	Benediktbeuren	ja	
1.3.3	Bichl	ja	ja
1.3.4	Egling	ja	
1.3.5	Gaißach	ja	
1.3.6	Geretsried	ja	
1.3.7	Icking	ja	
1.3.8	Lenggries	ja	
1.3.9	Münsing	ja	ja
1.3.10	Reichersbeuern	ja	
1.3.11	Wackersberg	ja	
1.3.12	Wolfratshausen	ja	
1.4	Landkreis Berchtesgadener Land		
1.4.1	Bad Reichenhall	ja	ja
1.4.2	Marktschellenberg	ja	
1.5	Landkreis Dachau		
1.5.1	Bergkirchen	ja	
1.5.2	Dachau	ja	ja
1.5.3	Haimhausen	ja	
1.5.4	Karlsfeld	ja	
1.5.5	Markt Indersdorf	ja	
1.5.6	Odelzhausen	ja	
1.5.7	Petershausen	ja	
1.5.8	Sulzemoos	ja	

1.6	Landkreis Ebersberg		
1.6.1	Anzing	ja	
1.6.2	Aßling	ja	
1.6.3	Baiern	ja	
1.6.4	Bruck	ja	
1.6.5	Ebersberg	ja	
1.6.6	Egmating	ja	
1.6.7	Emmering	ja	
1.6.8	Forstinning	ja	
1.6.9	Frauenneuharting	ja	
1.6.10	Glonn	ja	
1.6.11	Grafing b.München	ja	ja
1.6.12	Hohenlinden	ja	
1.6.13	Kirchseeon	ja	ja
1.6.14	Markt Schwaben	ja	ja
1.6.15	Oberpframmern	ja	
1.6.16	Pliening	ja	
1.6.17	Poing	ja	ja
1.6.18	Steinhöring	ja	
1.6.19	Vaterstetten	ja	
1.6.20	Zorneding	ja	
1.7	Landkreis Erding		
1.7.1	Dorfen	ja	
1.7.2	Erding	ja	
1.8	Landkreis Freising		
1.8.1	Attenkirchen	ja	
1.8.2	Eching	ja	ja
1.8.3	Freising	ja	
1.8.4	Hallbergmoos	ja	
1.8.5	Moosburg a.d.Isar	ja	ja
1.8.6	Neufahrn b.Freising	ja	
1.8.7	Zolling	ja	
1.9	Landkreis Fürstenfeldbruck		
1.9.1	Alling	ja	
1.9.2	Eichenau	ja	
1.9.3	Fürstenfeldbruck	ja	ja
1.9.4	Germering	ja	ja
1.9.5	Gröbenzell	ja	
1.9.6	Maisach	ja	
1.9.7	Olching	ja	
1.9.8	Puchheim	ja	ja
1.10	Landkreis Garmisch-Partenkirchen		
1.10.1	Murnau a.Staffelsee	ja	
1.10.2	Seehausen a.Staffelsee	ja	
1.11	Landkreis Landsberg am Lech		
1.11.1	Dießen am Ammersee	ja	
1.11.2	Kaufering	ja	
1.11.3	Landsberg am Lech	ja	ja

1.12	Landkreis Miesbach		
1.12.1	Bad Wiessee	ja	ja
1.12.2	Fischbachau	ja	
1.12.3	Gmund a.Tegernsee	ja	ja
1.12.4	Hausham	ja	
1.12.5	Holzkirchen	ja	
1.12.6	Irschenberg	ja	
1.12.7	Kreuth	ja	
1.12.8	Miesbach	ja	
1.12.9	Otterfing	ja	
1.12.10	Rottach-Egern	ja	ja
1.12.11	Schliersee	ja	ja
1.12.12	Tegernsee	ja	ja
1.12.13	Weyarn	ja	
1.13	Landkreis München		
1.13.1	Aschheim	ja	
1.13.2	Aying	ja	
1.13.3	Baierbrunn	ja	
1.13.4	Brunthal	ja	
1.13.5	Feldkirchen	ja	
1.13.6	Garching b.München	ja	
1.13.7	Gräfelfing	ja	
1.13.8	Grasbrunn	ja	
1.13.9	Grünwald	ja	
1.13.10	Haar	ja	ja
1.13.11	Höhenkirchen-Siegertsbrunn	ja	ja
1.13.12	Hohenbrunn	ja	
1.13.13	Ismaning	ja	
1.13.14	Kirchheim b.München	ja	
1.13.15	Neubiberg	ja	
1.13.16	Neuried	ja	
1.13.17	Oberhaching	ja	
1.13.18	Oberschleißheim	ja	
1.13.19	Ottobrunn	ja	
1.13.20	Planegg	ja	
1.13.21	Pullach i.Isartal	ja	
1.13.22	Putzbrunn	ja	
1.13.23	Sauerlach	ja	
1.13.24	Schäftlarn	ja	
1.13.25	Straßlach-Dingharting	ja	
1.13.26	Taufkirchen	ja	
1.13.27	Unterföhring	ja	ja
1.13.28	Unterhaching	ja	ja
1.13.29	Unterschleißheim	ja	
1.14	Landkreis Neuburg-Schrobenhausen		
1.14.1	Neuburg a.d.Donau	ja	ja
1.15	Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm		

1.15.1	Manching	ja	
1.15.2	Pfaffenhofen a.d.Ilm	ja	
1.16	Landkreis Rosenheim		
1.16.1	Bad Aibling	ja	ja
1.16.2	Bernau a.Chiemsee	ja	ja
1.16.3	Bad Endorf	ja	
1.16.4	Bad Feilnbach	ja	
1.16.5	Brannenburg	ja	ja
1.16.6	Bruckmühl	ja	
1.16.7	Edling	ja	
1.16.8	Eisenfing	ja	
1.16.9	Feldkirchen-Westerham	ja	
1.16.10	Großkarolinenfeld	ja	
1.16.11	Kiefersfelden	ja	
1.16.12	Kolbermoor	ja	
1.16.13	Neubeuern	ja	
1.16.14	Oberaudorf	ja	ja
1.16.15	Pfaffing	ja	
1.16.16	Prien a.Chiemsee	ja	
1.16.17	Raubling	ja	
1.16.18	Riedering	ja	ja
1.16.19	Rimsting	ja	
1.16.20	Rohrdorf	ja	
1.16.21	Stephanskirchen	ja	ja
1.16.22	Tuntenhausen	ja	
1.16.23	Wasserburg a.Inn	ja	ja
1.17	Landkreis Starnberg		
1.17.1	Andechs	ja	
1.17.2	Berg	ja	
1.17.3	Feldafing	ja	
1.17.4	Gauting	ja	
1.17.5	Gilching	ja	
1.17.6	Herrsching a.Ammersee	ja	
1.17.7	Inning a.Ammersee	ja	
1.17.8	Krailling	ja	
1.17.9	Pöcking	ja	
1.17.10	Seefeld	ja	
1.17.11	Starnberg	ja	
1.17.12	Tutzling	ja	ja
1.17.13	Weßling	ja	
1.17.14	Wörthsee	ja	
1.18	Landkreis Traunstein		
1.18.1	Traunreut	ja	
1.18.2	Traunstein	ja	ja
1.18.3	Trostberg	ja	
1.19	Landkreis Weilheim-Schongau		
1.19.1	Penzberg	ja	
1.19.2	Weilheim i.OB	ja	

2.	Regierungsbezirk Niederbayern		
2.1	Kreisfreie Städte		
2.1.1	Landshut	ja	ja
2.1.2	Passau	ja	ja
2.2	Landkreis Landshut		
2.2.1	Bayerbach b.Ergoldsbach	ja	
2.2.2	Ergolding	ja	
2.2.3	Pfeffenhausen	ja	
2.2.4	Rottenburg a.d.Laaber	ja	
2.3	Landkreis Straubing-Bogen		
2.3.1	Sankt-Englmar	ja	
3.	Regierungsbezirk Oberpfalz		
3.1	Kreisfreie Stadt		
3.1.1	Regensburg	ja	ja
3.2	Landkreis Neumarkt i.d.OPf.		
3.2.1	Neumarkt i.d.OPf.	ja	
4.	Regierungsbezirk Oberfranken		
4.1	Kreisfreie Städte		
4.1.1	Bamberg	ja	ja
4.1.2	Bayreuth	ja	ja
4.2	Landkreis Forchheim		
4.2.1	Forchheim	ja	
5.	Regierungsbezirk Mittelfranken		
5.1	Kreisfreie Städte		
5.1.1	Erlangen	ja	ja
5.1.2	Fürth	ja	ja
5.1.3	Nürnberg	ja	ja
5.1.4	Schwabach	ja	
5.2	Landkreis Erlangen-Höchstadt		
5.2.1	Bubenreuth	ja	
5.2.2	Eckenthal	ja	
5.2.3	Herzogenaurach	ja	
5.2.4	Uttenreuth	ja	
5.3	Landkreis Fürth		
5.3.1	Oberasbach	ja	
5.3.2	Stein	ja	
5.4	Landkreis Nürnberger Land		
5.4.1	Altdorf b.Nürnberg	ja	
5.4.2	Feucht	ja	
5.4.3	Lauf a.d.Pegnitz	ja	
5.4.4	Röthenbach a.d.Pegnitz	ja	ja
5.4.5	Schwaig b.Nürnberg	ja	
5.5	Landkreis Roth		
5.5.1	Wendelstein	ja	
6.	Regierungsbezirk Unterfranken		
6.1	Kreisfreie Städte		
6.1.1	Aschaffenburg	ja	ja
6.1.2	Würzburg	ja	ja

6.2	Landkreis Aschaffenburg		
6.2.1	Stockstadt a.Main	ja	
6.3	Landkreis Kitzingen		
6.3.1	Abtswind	ja	
6.3.2	Albertshofen	ja	
6.3.3	Dettelbach	ja	
6.3.4	Martinsheim	ja	
6.3.5	Rüdenhausen	ja	
6.3.6	Wiesenbronn	ja	
7.	Regierungsbezirk Schwaben		
7.1	Kreisfreie Städte		
7.1.1	Augsburg	ja	ja
7.1.2	Kempten (Allgäu)	ja	
7.1.3	Memmingen	ja	
7.2	Landkreis Aichach-Friedberg		
7.2.1	Friedberg	ja	
7.2.2	Kissing	ja	
7.2.3	Mering	ja	
7.3	Landkreis Augsburg		
7.3.1	Gersthofen	ja	
7.3.2	Kleinaitingen	ja	
7.3.3	Königsbrunn	ja	
7.3.4	Neusäß	ja	
7.3.5	Stadtbergen	ja	
7.4	Landkreis Lindau (Bodensee)		
7.4.1	Lindau (Bodensee)	ja	ja
7.5	Landkreis Neu-Ulm		
7.5.1	Neu-Ulm	ja	
7.5.2	Senden	ja	
7.6	Landkreis Oberallgäu		
7.6.1	Sonthofen	ja	ja

Begründung:

A. Allgemeines

I. Ausgangslage

Mit dem am 23. Juni 2021 in Kraft getretenen Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz; BGBl. I 2021, S. 1802) wurde den Landesregierungen nach § 250 Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit eröffnet, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einzuführen.

Die Regelung des § 250 BauGB zielt darauf ab, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten. Gerade private Investoren und gewerbliche Immobilieneigentümer wandeln häufig Wohnungen in Gebäuden, die aus mehreren Wohneinheiten bestehen und größtenteils vermietet sind, in Wohnungseigentum um und veräußern diese Wohnungen nach einer aufwertenden Modernisierung gewinnbringend an Einzelerwerber. Dies führt im Ergebnis zu einer Verringerung des Angebots an bezahlbaren Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt. Zudem können Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen eine Änderung der Eigentümerstruktur und dadurch eine Verdrängungsgefahr für die angestammten Mieterinnen und Mieter bewirken. Die bestehenden gesetzlichen Instrumentarien zum Erhalt eines ausreichenden Angebots an bezahlbaren Mietwohnungen genügen nicht, um dieser Problematik effektiv zu begegnen. Innerhalb ausgewiesener Erhaltungssatzungsgebiete besteht im Wege des sogenannten Milieuschutzes zwar bereits die Möglichkeit für die Gemeinden, Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in diesen Gebieten unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Jedoch fehlt es auch außerhalb dieser Gebiete an bezahlbarem Wohnraum. Auch die nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bestehenden Regelungen zum Kündigungsschutz für vermieteten Wohnraum nach Begründung und Veräußerung des Wohnungseigentums reichen nicht aus, um einen hinreichenden Schutz der Mieterinnen und Mieter vor einer Verdrängung zu gewährleisten.

Um den durch das Baulandmobilisierungsgesetz gewährten Umsetzungsspielraum zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums zu nutzen, wird von der Verordnungsermächtigung nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB in Bayern Gebrauch gemacht. Der Erlass einer Verordnung auf der Grundlage des § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB stellt ein geeignetes und erforderliches Mittel dar, um der Verringerung des Angebots an bezahlbaren Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt entgegen zu wirken und ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten.

II. Verordnungsermächtigung nach § 250 BauGB

Nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB werden die Landesregierungen ermächtigt, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 WEG einzuführen. Grundstücke mit

Wohngebäuden, in denen sich nicht mehr als fünf Wohnungen befinden, sind von dem Genehmigungserfordernis ausgenommen (§ 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Landesregierungen haben die Möglichkeit, eine hiervon abweichende Anzahl an Wohnungen zu bestimmen, die zwischen drei und 15 Wohnungen je Wohngebäude liegen kann (§ 250 Abs. 1 Satz 6 BauGB).

In § 250 Abs. 3 BauGB sind Genehmigungstatbestände genannt, bei deren Vorliegen eine Genehmigung bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu erteilen ist. Nach § 250 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Genehmigung 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.

§ 250 Abs. 4 BauGB dient der Berücksichtigung von atypischen Fällen. Eine Genehmigung darf danach nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist.

Nach § 250 Abs. 5 BauGB darf das Grundbuchamt die Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn ihm die Genehmigung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht nachgewiesen ist.

Mit § 250 Abs. 6 BauGB sollen Umgehungsgestaltungen verhindert werden.

§ 250 Abs. 7 BauGB regelt das Verhältnis zum Umwandlungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten.

Bei der Regelung des § 250 BauGB handelt es sich um eine eigenständige Verordnungsermächtigung gegenüber der Regelung des § 201a BauGB. Auch wenn in § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB Bezug genommen wird, weisen die Verordnungsermächtigungen nach § 250 BauGB und § 201a BauGB einen unterschiedlichen Regelungsgehalt auf und verfolgen unterschiedliche Zielrichtungen mit verfassungsrechtlich unterschiedlich zu bewertenden Grundrechtseingriffen. Während die auf der Grundlage des § 201a BauGB erlassene Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau - GBestV-Bau - vom 6. September 2022, GVBl. S. 578) den Gemeinden zusätzliche baurechtliche Instrumente eröffnet, sieht § 250 BauGB die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum vor, wodurch die

Verkehrsfähigkeit des Wohneigentums und damit die Rechte der Eigentümer eingeschränkt werden

Eine nach § 201a BauGB erlassene Rechtsverordnung eröffnet nicht den Anwendungsbereich des Genehmigungsvorbehalts nach § 250 BauGB. Für die Einführung eines entsprechenden Genehmigungsvorbehalts bedarf es daher des Erlasses einer eigenständigen Verordnung, die zu begründen ist. Zwar setzt § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB tatbestandlich das Vorliegen von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB voraus. Zur Ermittlung der Gebietskulisse nach § 250 BauGB wird daher zunächst auf die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB abgestellt, die im Wege der Gebietsbestimmungsverordnung Bau ermittelt wurden. Aufgrund des mit der Einführung eines Genehmigungsvorbehalts verbundenen Eingriffs in das nach Art. 14 Grundgesetz geschützte Eigentum ist die Einschränkung der Umwandlungen jedoch nur dann sachgerecht und erforderlich, wenn die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum durch eine hohe Umwandlungstätigkeit in der jeweiligen Gemeinde besonders gefährdet ist (besondere umwandlungsspezifische Gefährdung). Diese besondere Gefährdung ist durch Heranziehung zusätzlicher umwandlungsspezifischer Kriterien zu ermitteln. Aus diesem Grund ist es für die Ableitung der Gebietskulisse nach § 250 BauGB sachgerecht, neben dem tatbestandlichen Vorliegen von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB zusätzliche umwandlungsspezifische Kriterien anzulegen. Dies kann im Ergebnis zu einem Abweichen der Gebietskulissen der Verordnungen nach § 250 BauGB und § 201a BauGB führen.

III. Bestimmung der Gebietskulisse für die Verordnung nach § 250 BauGB

Die Bestimmung der Gebietskulisse für die Verordnung nach § 250 BauGB erfolgte in zwei Verfahrensschritten: Im ersten Verfahrensschritt wurde auf Grundlage der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB, die im Wege der GBestV-Bau ermittelt wurden, eine vorläufige Gebietskulisse anhand gutachterlich ermittelter Indikatoren und unter Auswertung statistischer Datengrundlagen erstellt. In einem zweiten Verfahrensschritt wurde den Städten und Gemeinden (im Folgenden: Gemeinden) sowie den betroffenen Verbänden Gelegenheit gegeben, zu der vorläufigen Gebietskulisse sowie dem vorläufig gebilligten Verordnungsentwurf der Staatsregierung vom **[Datum]** Stellung zu nehmen. Nach Würdigung der in den Stellungnahmen vorgebrachten örtlichen Erkenntnisse der Gemeinden und Verbände wurde die Gebietskulisse für die Rechtsverordnung nach § 250 BauGB abschließend bestimmt.

1. Gutachterliche Ermittlung der Gebietskulisse für die Verordnung nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB

Die gutachterliche Ermittlung der Gebietskulisse für die Verordnung nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB erfolgte entsprechend der untenstehenden Methodik. Ergänzend wird auf den Volltext der gutachterlichen Stellungnahme der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden: FUB IGES) vom 26. Oktober 2022, die auf der Homepage des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr abrufbar ist, Bezug genommen.

a.) Raumbezug

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung zur Ermittlung einer Gebietskulisse für die Verordnung nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB wurde sowohl aus sachlichen wie aus praktischen Gründen auf die Gemeinden innerhalb ihrer politischen Grenzen abgestellt und von einer Differenzierung unterhalb der Gemeindeebene abgesehen. In sachlicher Hinsicht ist in der Fachwissenschaft zwar der Wohnungsmarkt einer Gemeinde grundsätzlich räumlich unterteilbar. Der Gutachter gelangte jedoch zu dem Ergebnis, dass dies für die Gemeinden des Freistaates Bayern aufgrund der kleinteiligen Gemeindeverteilung in Bayern nicht sachgerecht ist. Für kleine Gemeinden liegt mit Blick auf die für den Wohnungsmarkt hauptsächlich maßgebliche infrastrukturelle Anbindung von Orten untereinander bereits eine ausgeprägte räumliche Differenzierung vor. Zugleich ist bei größeren Gemeinden angesichts deren Größe und infrastruktureller Verflechtung räumlich von einem zusammenhängenden Wohnungsmarkt auszugehen. Ebenso gelangte der Gutachter in praktischer Hinsicht zu dem Ergebnis, dass unter anderem mangels flächendeckender Datenverfügbarkeit eine Analyse unterhalb der Gemeindeebene unterbleiben musste.

b.) Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten

Die Regelung des § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB setzt tatbestandlich das Vorliegen von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB voraus. In diesem Zusammenhang erachtet der Gutachter die vom Institut Wohnen und Umwelt auf der Grundlage des § 201a BauGB ermittelte Gebietskulisse von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten für sachgerecht. Zur Ermittlung der Gebietskulisse für die Verordnung nach § 250 BauGB ist daher aus gutachterlicher Sicht auf die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB abzustellen, die im Wege der GBestV-Bau ermittelt wurden und die insgesamt 208 Gemeinden umfasst.

c.) Methodik

Bei der Ermittlung der Gebietskulisse für die Rechtsverordnung nach § 250 BauGB hat der Gutachter eine den rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechende Methodik angewendet.

aa.) Auswahl sachgerechter Indikatoren

Der enumerative Katalog des § 250 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 201a Satz 3 und 4 BauGB stellt eine beispielhafte und daher nicht abschließende Auflistung der Kriterien dar, die bei der Ermittlung der Gebietskulisse zu berücksichtigen sind. Nach Auffassung des Gutachters ist die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts in einer Gemeinde nur sachgerecht, wenn die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt durch Umwandlungen besonders gefährdet ist. Umwandlungen sind nach gutachterlicher Einschätzung regelmäßig dort für die Versorgung mit Mietwohnraum relevant, wo folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Es besteht ein Mehrfamilienhausbestand mit langfristigen Mietverhältnissen.
- Der Mehrfamilienhausbestand wird vermehrt umgewandelt; es erfolgen also Aufteilungen in Wohnungseigentum.

Für den Freistaat Bayern liegen jedoch keine flächendeckenden Daten vor, die zusammenhängend den Verlauf von Umwandlungen darstellen. Ebenfalls liegen keine flächendeckenden und vollständigen Daten über die Anzahl von Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigungen vor, die eine Umnutzung von Mietwohnungen in selbstgenutzte Eigentumswohnungen kennzeichnen würden. Jedoch konnte im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung festgestellt werden, dass bestimmte Akteure auf dem Wohnungsmarkt nur sehr selten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln. Hierbei handelt es sich insbesondere um öffentliche Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Unternehmen ohne Erwerbszweck, da diese regelmäßig langfristige Bestandhalter von Mietwohnungen sind. Weiterhin setzt eine Umwandlung die Aufteilung von Eigentum an einem Gebäude in selbstständige Wohneinheiten und damit das Vorliegen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung voraus. Abgeschlossenheitsbescheinigungen indizieren die mögliche Anzahl der Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, da die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach dem WEG das Vorliegen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung voraussetzen.

Auf dieser Grundlage konnten verschiedene Indikatoren ermittelt werden, um die Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum durch Umwandlungen festzustellen. Die folgenden vom Gutachter herangezogenen Indikatoren weisen jeweils für sich eine Aussagekraft im Hinblick auf die Umwandlung von Wohnungen und den Schutzzweck der Verordnung auf:

- **Indikator Umwandlungspotential:** Ermittlung des Gesamt-Umwandlungspotentials in Form von Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern, die von bestimmten Marktakteuren gehalten werden.
- **Indikator Umwandlungsgeschehen:** Ableitung des spezifischen Umwandlungsgeschehens aufgrund der Analyse der gemeindeweise vorliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigungen.

Während das Umwandlungspotential die potentiellen zukünftigen Umwandlungsmöglichkeiten in der Gemeinde darstellt, ist die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen maßgeblich für die bisherige durchschnittliche maximale Anzahl der Umwandlungen der letzten Jahre.

bb.) Auswertungsmodell

Zur Ermittlung der Gebietskulisse hat der Gutachter das Nutzwertanalysemodell verwendet. Hierdurch konnte das Bewertungsmodell an den vom Gesetzgeber vorgegebenen Rahmen angepasst werden. Zugleich zeichnet sich dieses Modell durch eine hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit aus.

Für die Operationalisierung des Bewertungsmodells waren bei der Nutzwertanalyse folgende Festlegungen zu treffen:

- **Schwellenwerte für die Einschlägigkeit des einzelnen Indikators:** Festlegung der Grenze für jeden Indikator, d. h. ab welchem Wert wird der Indikator als einschlägig angenommen. Grundlage für die Festlegung der jeweiligen Schwellenwerte ist eine Analyse der Durchschnittswerte für Bayern unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 201a Satz 3 und 4 BauGB.

- **Zusammenwirken der Indikatoren:** Festlegung, ob die Indikatoren für die Bestimmung der Gebietskulisse alternativ oder kumulativ erfüllt sein müssen, sowie Festlegung der für die Nutzwertanalyse notwendigen Gewichtung der einzelnen Indikatoren.
- **Schwellenwerte für die Gesamtzahl der vorliegenden Indikatoren:** Festlegung und Definition der Schwellenwerte für die Ermittlung der Gemeinden in Bayern, für die auf Basis der statistischen Analysen und der vorliegenden Indikatoren eine überdurchschnittliche Gefährdung der Wohnraumversorgung durch Umwandlungen angenommen werden kann.

d.) Indikatoren zur Ermittlung der Gebietskulisse für die Verordnung nach § 250 BauGB

Zur Bestimmung der Gebietskulisse für die Verordnung nach § 250 BauGB ist es aus gutachterlicher Sicht sachgerecht, die Indikatoren Umwandlungspotential und Umwandlungstätigkeit heranzuziehen.

aa.) Indikator Umwandlungspotential

Das Umwandlungspotential einer Gemeinde lässt sich durch die Anzahl von Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern ermitteln, die eine bestimmte Art von Eigentümern aufweisen. Umwandlungen von Bestandsgebäuden durch kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sind selten. Demgegenüber werden Mehrfamilienhäuser, die im Eigentum von privaten Eigentümern als natürliche Personen oder eines privaten (Wohnungs-)Unternehmens stehen, teilweise umgewandelt. Das Verhältnis der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die im Eigentum von Privaten stehen, zu dem Gesamtwohnungsbestand zeigt an, welches Umwandlungspotential im Verhältnis zum Gesamtwohnungsmarkt besteht. Durch die Relation wird der Anteil über die Gemeinden in Bayern vergleichbar: Ein niedriger Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die im Eigentum von Privaten stehen, weist im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand darauf hin, dass in dem Wohnungsmarkt anteilig wenig Verlust von Mietwohnraum droht. Ein hoher Anteil weist auf ein hohes Umwandlungspotential auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde hin.

(1) Datengrundlage

Zur Ermittlung der Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern, differenziert je Gemeinde nach Art des Eigentümers und der Anzahl der Wohnungen, wurden die Daten des Zensus 2011 fortgeschrieben. Datengrundlage für die Ermittlung der Wohnungen im Eigentum von privaten Eigentümern in Form von natürlichen Personen und privaten (Wohnungs-)Unternehmen war die Zensuserhebung 2011 und die Baufertigstellungsstatistik des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

Das Bayerische Landesamt für Statistik hat die Zensusdaten von Wohnungen in Wohnhäusern (ohne Wohnheim) unter anderem differenziert nach Gemeinde, Art des Eigentümers und der Art des Wohnhauses, klassiert nach der Anzahl an Wohnungen, bereitgestellt. Zusätzlich wurden aus der Baufertigstellungsstatistik Daten zur Fertigstellung von Wohnungen in Wohnhäusern mit der dort vorliegenden Differenzierung nach der Art des Bauherrn aus den Jahren 2011 bis 2021 unklassiert

bereitgestellt. Zur Ermittlung des Schwellenwertes wurden die entsprechenden Datengrundlagen für den gesamten Freistaat Bayern herangezogen.

(2) Datenaufbereitung

Zur Bildung der Verhältniszahl wurde einerseits der Gesamtwohnungsbestand und andererseits der Wohnungsbestand privater Eigentümer und Unternehmen ermittelt. Beide Werte wurden durch Fortschreibung der Daten des Zensus 2011 mit den Daten der Baufertigstellungsstatistik ermittelt. Zur Ermittlung des Gesamtwohnungsbestandes wurden zunächst die Wohnungsbestände aller Arten von Eigentümern aus dem Zensus 2011 addiert. In einem zweiten Schritt wurden die Baufertigstellungen aus den Jahren 2011 bis 2021 entsprechend der im Zensus 2011 vorliegenden Klassierungen zu diesem Basiswert hinzugezählt.

Zur Ermittlung des Wohnungsbestandes im Eigentum von privaten Eigentümern wurden zunächst die Wohnungsbestände der Eigentümerarten „private Eigentümer“, „private Wohnungsunternehmen“ und „private Unternehmen“ des Zensus 2011 addiert. Eigentümergemeinschaften wurden nicht mitgezählt, da es sich hierbei hauptsächlich um Wohnungseigentümergeinschaften mit bereits aufgeteilten Wohnungen handelt. In einem zweiten Schritt wurde dieser Bestand mit den entsprechenden Daten der Baufertigstellungsstatistik fortgeschrieben.

Zur Ermittlung des Schwellenwertes für den Freistaat Bayern wurden die Daten des Zensus 2011 und der Baufertigstellungen für den Freistaat Bayern insgesamt in der gleichen Art und Weise aufbereitet. Die Datenwerte des Zensus 2011 wurden hierzu für Bayern, unterteilt nach der Art des Eigentümers und der Größe des Wohngebäudes nach der Anzahl der Wohnungen, mit den Daten aus der Baufertigstellungsstatistik fortgeschrieben.

(3) Ermittlung des Schwellenwertes

Der Schwellenwert für den Freistaat Bayern wurde aus dem Zensus 2011 und der Baufertigstellungsstatistik abgeleitet. Die Daten aus dem Zensus lagen in den gleichen Kategorien vor, die auch für die Ermittlung des gemeindespezifischen Umwandlungspotentials verwendet wurden. Zur Bildung des Schwellenwertes für den Anteil privater Eigentümer und Unternehmen am Gesamtwohnungsbestand wurde der Verhältniswert auf Ebene des Freistaates Bayern gebildet.

Zur Ermittlung des Zählers wurden die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die im Eigentum privater Eigentümer und privater Unternehmen standen, verwendet. Als Grundlage für die fortzuschreibenden Werte für private Eigentümer wurden die Daten der privaten Eigentümer als natürliche Personen, die Werte für private Wohnungsunternehmen und die Werte für (sonstige) private Unternehmen aus dem Zensus 2011 verwendet. Diese Werte wurden mit den Daten der privaten Eigentümer und der privaten Unternehmen aus der Baufertigstellungsstatistik fortgeschrieben. Zur Ermittlung des Nenners wurden die Werte für den Gesamtwohnungsbestand angesetzt. Hierzu wurde der Gesamtwohnungsbestand aus dem Zensus 2011 ohne Unterteilung nach Art des Eigentümers mit den Werten der Baufertigstellungsstatistik der einzelnen Wohngebäudegrößenklassen fortgeschrieben. Für den Schwellenwert wurde analog zur Datenauswertung bei den Gemeinden die relative Häufigkeit

des Eigentums privater Eigentümer und privater Unternehmen am Gesamtwohnungsbestand gebildet.

Der gutachterlich ermittelte Schwellenwert zum Indikator Umwandlungspotential beträgt 21,13 %.

(4) Datenauswertung

Im Rahmen der Datenauswertung des Indikators Umwandlungspotential wurden vom Gutachter die Verhältniszahlen der Gemeinden auf ihre Verteilung untersucht und sodann anhand des Schwellenwertes gemessen. Die Anteilswerte für die einzelnen Gemeinden wurden auf der Grundlage der oben genannten Datengrundlagen gebildet. Den Zähler bildeten die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die privaten Eigentümern oder privaten Unternehmen gehörten. Den Nenner bildete der Wert des fortgeschriebenen Gesamtwohnungsbestandes der jeweiligen Gemeinde. Die Anteilswerte der Gemeinden wurden sodann an dem Schwellenwert gemessen.

Gemeinden, deren Umwandlungspotential den Schwellenwert nicht überschritt, wurden als Gemeinden mit keinem überdurchschnittlichen Umwandlungspotential eingestuft. Der Indikator Umwandlungspotential ist in diesen Gemeinden nicht erfüllt. Gemeinden, deren Wert den Schwellenwert überschritt, wurden als Gemeinden mit einem überdurchschnittlichen Umwandlungspotential eingestuft. Der Indikator Umwandlungspotential ist in diesen Gemeinden erfüllt.

(5) Teilergebnis

Auf dieser Grundlage weisen 83 Gemeinden überdurchschnittliche Werte auf und erfüllen damit den Indikator Umwandlungspotential.

bb.) Indikator Umwandlungsgeschehen

Die Ermittlung des Indikators Umwandlungsgeschehen erfolgte auf der Grundlage der Datenerhebung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu den Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigungen indizieren die mögliche Anzahl der Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, da die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach dem WEG das Vorliegen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung voraussetzt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt dabei, dass Räume, an denen Eigentum begründet werden soll, in sich abgeschlossen sind. Sie dient sowohl zur Aufteilung von Grundstücken als auch zur Aufteilung von Eigentum an Mehrfamilienhäusern in einzelne Eigentumswohnungen. Abgeschlossenheitsbescheinigungen werden von den unteren Bauaufsichtsbehörden auf Antrag erteilt. Sie sind Voraussetzung für die Eintragung der Wohnung als eigenständiges Wohnungseigentum im Grundbuch.

Die Gesamtanzahl der von den erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohnungen indiziert damit die maximale Gesamtzahl der in einer Gemeinde möglichen Umwandlungen von Mietshäusern in einzelne Eigentumswohnungen, da letztlich für Wohnungen, für die keine Abgeschlossenheit bescheinigt

ist, kein Einzeleigentum begründet werden kann. Der Mittelwert der von den Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohnungen in den letzten Jahren im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand indiziert, inwiefern gegenwärtig eine Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes durch Umwandlungen maximal droht. Als Indikator wurde daher das Verhältnis der durch Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohnungen zum Gesamtwohnungsbestand herangezogen.

(1) Datengrundlage

Datengrundlage für den Indikator Umwandlungsgeschehen war die Erhebung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu den Abgeschlossenheitsbescheinigungen bei den unteren Bauaufsichtsbehörden in Bayern. Die Datenerhebung erfolgte dabei auf Ebene der Gemeinden und reichte über die Jahre 2018 bis 2021. Differenziert wurde bei der Erhebung nach der Gesamtzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen aller Gebäude, der Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude sowie der Anzahl der jeweils davon betroffenen Wohnungen. Umfassend erhoben werden konnte die Gesamtzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen sowie die Gesamtzahl der davon betroffenen Wohnungen. Da die Gesamtzahl der von den Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohnungen sehr stark mit den betroffenen Wohnungen in Bestandsgebäuden korrespondiert, konnte diese für die Indikation der betroffenen Wohnungen in Bestandsgebäuden verwendet werden. Als Gesamtwohnungsbestand wurde der fortgeschriebene Wohnungsbestand des Indikators Umwandlungspotential verwendet.

(2) Datenaufbereitung

Zur Datenaufbereitung erfolgte eine Datenvervollständigung und eine Ausreißerbereinigung. Sofern als Gesamtzahl bei den Abgeschlossenheitsvorgängen der Wert Null angegeben wurde, wurde als Gesamtzahl der betroffenen Wohnungen ebenfalls der Wert Null angenommen. Sofern sich die Gesamtzahl der betroffenen Wohnungen eindeutig aus dem übrigen Datensatz ergab, wurde diese eingefügt. Da ein größerer Teil der Gemeinden die erforderlichen Statistiken erst ab dem Jahr 2019 führte, wurden im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung die Werte aus den Jahren 2019 bis 2021 herangezogen. Durch entsprechende Datenüberprüfungen wurden Ausreißer ermittelt und bereinigt. Die Daten wurden sodann für die weitere Bearbeitung zugrunde gelegt.

(3) Ermittlung des Schwellenwertes

Der Schwellenwert wurde auf der Grundlage der für Gesamt-Bayern vorliegenden Werte für die von Umwandlungen betroffenen Wohnungen und des Gesamt-Wohnungsbestandes ermittelt. Zur Bildung des Verhältniswertes wurde als Zähler das 3-Jahres-Mittel der Abgeschlossenheitsbescheinigungen der Jahre 2019 bis 2021 der Gemeinden verwendet.

Das arithmetische Mittel der Jahre 2019 bis 2021 wurde verwendet, um einen repräsentativen Wert für die jährlich zu erwartenden Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu erhalten. Auf diese Weise wurde vermieden, dass höhere oder niedrigere

Werte in Einzeljahren stellvertretend für das Umwandlungsgeschehen gezählt wurden. Das arithmetische Mittel wurde aus den vorliegenden Werten der betroffenen Wohnungen in den Gemeinden aus den Jahren 2019 bis 2021 berechnet. Zur Ermittlung des Nenners des Verhältniswertes wurde der Gesamtwohnungsbestand 2021 für die Gemeinden, für die Werte vorlagen, auf der Grundlage der Zensuserhebung 2011 und der Baufertigstellungen in den Jahren 2011 bis 2021 verwendet.

Der gutachterlich ermittelte Schwellenwert für den Indikator Umwandlungsgeschehen beträgt 0,5228 %.

(4) Datenauswertung

Die Datenauswertung zur Ermittlung der Verhältniszahl für die Gemeinden erfolgte nach den folgenden Maßgaben: Zur Berechnung der Verhältniszahl für die Gemeinden war ein Mittelwert für die jährlich zu erwartenden betroffenen Wohnungen und ein Wert für den Gesamtbestand an Wohnungen zu ermitteln. Der Zähler mit den jährlich zu erwartenden Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurde auf Grundlage der vorstehend genannten Erhebung ermittelt. Um einen repräsentativen Wert für die jährlich zu erwartenden Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu erhalten, wurde auch hier entsprechend der Ermittlung des Schwellenwertes das arithmetische Mittel der Jahre 2019 bis 2021 herangezogen. Als Nenner wurde der jeweils in der Gemeinde ermittelte Gesamtwohnungsbestand verwendet.

Bei Gemeinden, deren Umwandlungsgeschehen den Schwellenwert nicht überschritt, war der Indikator nicht einschlägig. Gemeinden, deren Wert den Schwellenwert überschritt, wurden als Gemeinden mit überdurchschnittlichem Umwandlungsgeschehen eingestuft.

(5) Teilergebnis

Auf dieser Grundlage weisen 104 Gemeinden überdurchschnittliche Werte auf und erfüllen damit den Indikator Umwandlungsgeschehen.

e.) Aufstellen der Entscheidungskriterien

Die Indikatoren Umwandlungspotential und Umwandlungsgeschehen weisen jeweils für sich eine Aussagekraft im Hinblick auf die Umwandlung von Wohnungen und den Schutzzweck der Verordnung auf. Während das Umwandlungspotential die potentiellen zukünftigen Umwandlungsmöglichkeiten in der Gemeinde darstellt, kennzeichnet die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen die bisherige durchschnittliche maximale Anzahl der Umwandlungen und damit das Umwandlungsgeschehen der letzten Jahre. Da die einzelnen Werte der Gemeinden als Anteilswerte ermittelt wurden, waren die einzelnen Indikatorenwerte der Gemeinden miteinander vergleichbar.

aa.) Grenzwerte der Indikatoren

Für die Anwendung der Nutzwertanalyse wurden vom Gutachter die im Rahmen der beiden Indikatoren abgeleiteten Schwellenwerte angesetzt. Datenwerte für die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen auf Bundesebene standen nicht zur Verfügung, da keine flächendeckend geführte Statistik existiert. Als Schwellenwerte standen jedoch Durchschnittswerte für Bayern insgesamt zur Verfügung, mit denen

die Durchschnittswerte der einzelnen Gemeinden verglichen werden konnten. Für die Ermittlung der Gebietskulisse der Verordnung nach § 250 BauGB erfolgte eine Differenzierung nach zwei Kategorien. Lag der Wert für den Indikator der jeweiligen Gemeinde oberhalb des Schwellenwertes, wurde ein Wert von 1 bzw. „ja“ (Indikator erfüllt) angenommen. Lag der Wert für den Indikator der jeweiligen Gemeinde unterhalb des Schwellenwertes, wurde ein Wert von 0 bzw. „-“ (Indikator nicht erfüllt) angenommen.

bb.) Gewichtung der Indikatoren

Zur Verdichtung der einzelnen Einschätzungen und Beurteilungen der zwei ausgewerteten Indikatoren wurde vom Gutachter im Rahmen der Nutzwertanalyse eine entsprechende Gewichtung vorgenommen. Sowohl das Umwandlungspotential als auch das Umwandlungsgeschehen weisen in ähnlichem Maße auf eine Beeinträchtigung des Mietwohnungsmarktes durch Umwandlungen hin. Vor dem Hintergrund, dass sachlich beide Indikatoren für die Identifikation von angespannten Wohnungsmärkten im Hinblick auf Umwandlungen eine vergleichbare Relevanz aufweisen, wurden die Indikatoren gleich gewichtet.

cc.) Grenzwert für die Aufnahme in die Gebietskulisse

Abschließend erfolgte die Festlegung des Grenzwertes für die Gesamtpunktzahl, ab dem eine Gemeinde in die Gebietskulisse einer Verordnung nach § 250 BauGB aufzunehmen ist. Aus der Nutzwertanalyse ergab sich für jede Gemeinde und jeden Indikator ein Punktwert. Aufgrund der gleichen Gewichtung der beiden Indikatoren konnten sich aus dem Modell drei Ausprägungen ergeben (0 Punkte, 1 Punkt oder 2 Punkte).

Für die Ermittlung der Gebietskulisse reicht es nach gutachterlicher Auffassung für die Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes nicht aus, wenn in einer Gemeinde die Versorgung der Bevölkerung mit (Miet-)Wohnraum zu angemessenen Bedingungen lediglich gefährdet ist. Vielmehr ist regelmäßig eine besondere Gefährdung erforderlich. Für die Bestimmung der Gemeinden, die in die Gebietskulisse einer Verordnung nach § 250 BauGB aufzunehmen sind, bedeutet dies, dass sich die Gemeinden aufgrund ihrer Punktwerte deutlich von den übrigen Gemeinden unterscheiden müssen. Es müssen also für die Gemeinden, die aufgenommen werden, deutlich höhere Punktwerte vorliegen. Solche Gemeinden können nach den Grundsätzen der Statistik mit Ausreißern gleichgesetzt werden, da auch Ausreißer Werte aufweisen, die sich auffällig oder deutlich von der Vielzahl der anderen Werte unterscheiden.

Ausreißer können unter anderem auf Grundlage von Mittelwert und Standardabweichung sowie auf der Grundlage der Quartile und des Quartilsabstands bestimmt werden. Eine Ableitung auf Grundlage des Mittelwertes zuzüglich von eineinhalb Standardabweichungen bestimmt den Grenzwert hauptsächlich anhand der Reihenfolge und Verhältnisse der Wertausprägungen. In diesem Sinne stellen Gemeinden mit einem Punktwert, der mehr als 2,03 Punkte beträgt, auffällige Abweichungen nach oben dar. Mit einer Ableitung auf der Basis des sogenannten „Oberen 3. Quartils“ zuzüglich des eineinhalbfachen des Quartilsabstands werden Ausreißer nach ihrem Rang im Verhältnis zur Verteilung der übrigen Werte ermittelt. In diesem Sinne

stellen Gemeinden mit einem Punktwert, der mehr als 2,5 Punkte beträgt, auffällige Abweichungen nach oben dar.

Unter der Berücksichtigung der Verteilung der Punktzahlen und der Modellkonstellation ist es aus gutachterlicher Sicht sachgerecht, Gemeinden mit einem Punktwert von 2 in die Gebietskulisse für eine Verordnung nach § 250 BauGB aufzunehmen. Im Ergebnis müssen daher beide Indikatoren erfüllt sein, da dann nach beiden Methoden der Ausreißerbestimmung (Mittelwert plus das Eineinhalbfache der Standardabweichung bzw. 3. Quartil plus dem Eineinhalbfachen des Quartilsabstands) eine gewisse Auffälligkeit besteht.

f.) Zwischenergebnis

Nach der gutachterlichen Ermittlung weisen im Ergebnis 50 Gemeinden einen Punktwert von 2 auf.

Gemeinden mit einem Punktwert von 2 im Einzelnen:

Amtlicher Gemeindegemeinschaftsschlüssel (AGS)	Name Gemeinde	Anteil Wohnungen Mehrfamilienwohnhäuser private Akteure am Gesamt Wohnungsbestand	Indikator Umwandlungspotential erfüllt	Anteil 3-Jahres-Mittel Abgeschlossenheitsbescheinigungen am Wohnungsbestand Gesamt	Indikator Umwandlungsgeschehen erfüllt
09161000	Ingolstadt	33,48%	ja	0,63%	ja
09162000	München	36,72%	ja	0,75%	ja
09163000	Rosenheim	26,65%	ja	0,56%	ja
09172114	Bad Reichenhall	34,28%	ja	0,90%	ja
09173115	Bichl	22,27%	ja	0,66%	ja
09173137	Münsing	22,54%	ja	1,08%	ja
09174115	Dachau	23,66%	ja	0,61%	ja
09175122	Grafring b.München	21,31%	ja	1,89%	ja
09175124	Kirchseeon	23,32%	ja	0,53%	ja
09175127	Markt Schwaben	25,11%	ja	0,60%	ja
09175135	Poing	25,99%	ja	0,63%	ja
09178120	Eching	25,64%	ja	1,15%	ja
09178143	Moosburg a d.Isar	26,49%	ja	1,33%	ja
09179121	Fürstenfeldbruck	28,11%	ja	1,12%	ja
09179123	Germering	24,38%	ja	0,68%	ja
09179145	Puchheim	22,31%	ja	0,63%	ja
09181130	Landsberg am Lech	21,94%	ja	1,04%	ja
09182111	Bad Wiessee	31,17%	ja	0,90%	ja
09182116	Gmund a.Tegernsee	24,87%	ja	0,59%	ja
09182129	Rottach-Egern	26,64%	ja	0,54%	ja
09182131	Schliersee	26,37%	ja	0,92%	ja
09182132	Tegernsee	25,39%	ja	0,53%	ja
09184123	Haar	26,90%	ja	1,64%	ja
09184127	Höhenkirchen-Siegertsbrunn	21,42%	ja	1,72%	ja
09184147	Unterföhring	26,46%	ja	4,11%	ja
09184148	Unterhaching	25,71%	ja	0,53%	ja
09185149	Neuburg a.d.Donau	21,42%	ja	0,61%	ja
09187117	Bad Aibling	26,65%	ja	0,95%	ja
09187118	Bernau a.Chiemsee	25,96%	ja	0,77%	ja
09187120	Brannenburg	26,49%	ja	3,16%	ja
09187157	Oberaudorf	25,92%	ja	0,83%	ja
09187167	Riedering	22,00%	ja	0,54%	ja
09187177	Stephanskirchen	23,73%	ja	0,70%	ja
09187182	Wasserburg a Inn	24,02%	ja	0,65%	ja
09188141	Tutzing	24,58%	ja	0,55%	ja
09189155	Traunstein	25,41%	ja	0,57%	ja

Amtlicher Gemeindegemeinschaftsschlüssel (AGS)	Name Gemeinde	Anteil Wohnungen Mehrfamilienwohnhäuser private Akteure am Gesamt Wohnungsbestand	Indikator Umwandlungspotential erfüllt	Anteil 3-Jahres-Mittel Abgeschlossenheitsbescheinigungen am Wohnungsbestand Gesamt	Indikator Umwandlungsge-schehen erfüllt
09261000	Landshut	27,08%	ja	0,54%	ja
09262000	Passau	24,39%	ja	0,63%	ja
09362000	Regensburg	32,00%	ja	0,91%	ja
09461000	Bamberg	26,09%	ja	0,60%	ja
09462000	Bayreuth	29,50%	ja	0,58%	ja
09562000	Erlangen	34,87%	ja	0,98%	ja
09563000	Fürth	29,95%	ja	0,90%	ja
09564000	Nürnberg	30,27%	ja	0,66%	ja
09574152	Röthenbach a.d.Pegnitz	22,19%	ja	0,68%	ja
09661000	Aschaffenburg	34,78%	ja	0,53%	ja
09663000	Würzburg	31,74%	ja	0,96%	ja
09761000	Augsburg	26,98%	ja	0,81%	ja
09776116	Lindau (Bodensee)	24,95%	ja	0,67%	ja
09780139	Sonthofen	22,39%	ja	1,32%	ja

2. Berücksichtigung örtlicher Erkenntnisse

In einem zweiten Schritt wurden auf Grundlage des Gutachtens und der darin ausgearbeiteten vorläufigen Gebietskulisse alle bayerischen Gemeinden sowie die betroffenen Verbände beteiligt, um deren Wohnungsmarktexpertise einzubeziehen. Dazu wurden die gutachterliche Ausarbeitung vom 26. Oktober 2022 sowie der vorläufig gebilligte Verordnungsentwurf der Staatsregierung vom **[Datum]** zur Kenntnisnahme übersandt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach Würdigung der in den Stellungnahmen mitgeteilten örtlichen Erkenntnisse der Gemeinden und Verbände zur Wohnungsmarktlage wurde die Gebietskulisse der Verordnung nach § 250 BauGB abschließend bestimmt.

[Ergebnis des Anhörungsverfahrens und ggf. Überarbeitung der Gebietskulisse]

3. Ergebnis

[Endergebnis]

4. Bewertung durch die Staatsregierung

Den vorstehend beschriebenen gutachterlichen Darlegungen vom 26. Oktober 2022 zur Ermittlung der Gebietskulisse für eine Verordnung nach § 250 BauGB und der gutachterlichen Bewertung der Stellungnahmen der Gemeinden (und ggf. Verbänden) vom **[Datum]** schließt sich die Staatsregierung nach umfassender Würdigung vollumfänglich an und macht sie sich zu eigen.

Für die gutachterliche Ermittlung der Gebietskulisse einer Verordnung nach § 250 BauGB hat der Gutachter eine den rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechende Methodik entwickelt, um auf statistisch gesicherter Grundlage zu ermitteln, welche Gemeinden in die Gebietskulisse aufzunehmen sind. Hierzu wurde durch den Gutachter eine Auswahl sachgerechter Indikatoren zur Bestimmung der Gebietskulisse einer Verordnung nach §

250 BauGB getroffen. Zunächst wurde dabei in schlüssiger Weise anhand der gesetzlichen Vorgaben festgestellt, dass für die Ermittlung der Gebietskulisse einer Verordnung nach § 250 BauGB auf die im Wege der GBestV-Bau ermittelten 208 Gemeinden abzustellen ist. Dies ist sachgerecht. Zwar stellt die Regelung des § 250 BauGB gegenüber der Regelung des § 201a BauGB eine eigenständige Verordnungsermächtigung dar, die einen eigenständigen Rechtssetzungsakt erfordert, jedoch setzt § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB tatbestandlich das Vorliegen von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB voraus.

In einem weiteren Schritt wurden durch den Gutachter schlüssig und nachvollziehbar Indikatoren ermittelt und ausgewertet, um die Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum durch Umwandlungen festzustellen. Sowohl der Indikator Umwandlungspotential als auch der Indikator Umwandlungsgeschehen weisen jeweils für sich eine Aussagekraft im Hinblick auf die Umwandlung von Wohnungen sowie den Schutzzweck der Verordnung auf. Aufgrund der intendierten Schutzwirkung sowie der Zielrichtung der gesetzlichen Regelung des § 250 BauGB stellt die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts nur dann ein geeignetes und erforderliches Mittel dar, wenn die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum gerade aufgrund einer hohen Umwandlungstätigkeit in der jeweiligen Gemeinde besonders gefährdet ist. Um der Eingriffsintensität sowie der Rechtfertigungsbedürftigkeit einer Verordnung Rechnung zu tragen, sind Feststellungen über die Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum durch Umwandlungen auf dem jeweiligen (Miet-)Wohnungsmarkt der Gemeinden erforderlich. Es ist daher sachgerecht, diese beiden zusätzlichen Indikatoren heranzuziehen und deren Verwirklichung als weitere Bedingung für die Aufnahme einer Gemeinde in die Gebietskulisse vorauszusetzen.

Für die Feststellung, ob die einzelnen Indikatoren erfüllt sind, hat der Gutachter ausgehend von den jeweiligen Berechnungsgrundlagen nachvollziehbare Schwellenwerte bestimmt. Im Rahmen der Nutzwertanalyse wurde sodann eine entsprechende Gewichtung der beiden Indikatoren vorgenommen, wobei beide Indikatoren gleich gewichtet wurden. Dies ist sachgerecht, da sowohl das Umwandlungspotential als auch das Umwandlungsgeschehen in ähnlichem Maße auf eine Beeinträchtigung des Mietwohnungsmarktes durch Umwandlungen hinweisen. Anschließend erfolgte die Festlegung des Grenzwertes für die Gesamtpunktzahl, ab dem eine Gemeinde aus gutachterlicher Sicht in die Gebietskulisse einer Verordnung nach § 250 BauGB aufzunehmen ist. Entsprechend der Bestimmung von Ausreißern nach den Grundsätzen der Statistik sowie unter Berücksichtigung der Verteilung der Punktwerte und der Modellkonstellation wurden im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung schlüssig diejenigen Gemeinden ermittelt, die sich aufgrund der Punktwerte deutlich von den anderen Gemeinden abhoben. Dies ist sachgerecht, da nur in diesen Gemeinden eine besondere Versorgungsgefährdung im Sinne der gesetzlichen Anforderungen besteht und dieses Vorgehen damit zugleich der Eingriffsintensität sowie der Rechtfertigungsbedürftigkeit zur Einführung des Genehmigungsvorbehalts nach bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in den ermittelten Gemeinden Rechnung trägt.

Der Gutachter hat nachvollziehbar erläutert, dass eine Untersuchung von Gemeindeteilen aufgrund der Datenlage nicht möglich ist und sachlich auf sie verzichtet werden kann.

Die gutachterliche Ermittlung der Gebietskulisse für eine Verordnung nach § 250 BauGB erfolgte in einem zweistufigen Verfahren unter umfassender Beteiligung der Gemeinden sowie der Verbände. **[Ergebnis des Anhörungsverfahrens]**

Die Festlegung sachgerechter Indikatoren, die angemessene Ermittlung der Schwellenwerte, die Verwendung eines mehrstufigen Auswahlverfahrens mit kumulativ zu erfüllenden Indikatoren und die umfängliche Einbeziehung örtlicher Wohnungsmarkterkenntnisse gewährleisten, dass die Festsetzungen auf Gebiete beschränkt bleiben, in denen der damit verbundene Eingriff in die Eigentumsrechte aufgrund einer tatsächlichen Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen erforderlich und verhältnismäßig ist.

Nach alledem konnten die vom Gutachter erzielten Erkenntnisse nach Auffassung der Staatsregierung für die statistisch gesicherte Bestimmung der Gebietskulisse für eine Verordnung nach § 250 BauGB in Bayern ohne Einschränkungen herangezogen werden.

IV. Festlegung der Anzahl an Wohnungen in einem Wohngebäude

§ 250 Abs. 1 Satz 6 BauGB ermächtigt die Landesregierungen, im Rahmen der Rechtsverordnung eine von der nach § 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB vorgesehenen gesetzlichen Regelgröße von fünf Wohnungen abweichende Anzahl an Wohnungen zu bestimmen, die zwischen drei und 15 liegen kann. Der Gesetzgeber eröffnet dadurch den Ländern die Möglichkeit, auf die unterschiedlichen regionalen Gegebenheiten einzugehen und diese in der Rechtsverordnung zu berücksichtigen.

Um der Intention des Gesetzgebers, Mieterinnen und Mietern einen umfassenden Schutz vor Verdrängung zu gewährleisten, und den Interessen der privaten Eigentümerinnen und Eigentümern, die nur über einen begrenzten Wohnungsbestand verfügen (sogenannte Kleineigentümerinnen und Kleineigentümer), gleichermaßen Rechnung zu tragen, wird von der Ermächtigung nach § 250 Abs. 1 Satz 6 BauGB Gebrauch gemacht. Dadurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Einführung des Genehmigungsvorbehalts in erster Linie auf eine Beschränkung der Verkehrsfähigkeit von Immobilien gewinnorientierter Eigentümerinnen und Eigentümern einer Vielzahl von Wohnungen abzielt und sogenannte Kleineigentümerinnen und Kleineigentümer, die Immobilien etwa zum Zweck der Altersvorsorge in nur geringem Umfang erworben haben, einen besonderen Schutz hinsichtlich ihrer Verfügungsgewalt erhalten. Zur Sicherstellung dieses Kleineigentümerschutzes wurde untersucht, ab welcher Anzahl von Wohnungen Gebäude vom Anwendungsbereich der Verordnung ausgenommen werden.

1. Gutachterliche Ermittlung des Grenzwertes der Wohnungsanzahl je Wohngebäude

Die gutachterliche Ermittlung des Grenzwertes der Wohnungsanzahl je Wohngebäude nach § 250 Abs. 1 Satz 6 BauGB erfolgte entsprechend der untenstehenden Methodik. Ergänzend wird auf den Volltext der gutachterlichen Stellungnahme der FUB IGES vom 26. Oktober 2022, die auf der Homepage des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr abrufbar ist, Bezug genommen.

a.) Datengrundlage

Bei der Untersuchung der Größendifferenzierung wurden vom Gutachter als Datengrundlage die klassierten Daten des Zensus 2011, die durch die Daten der Baufertigstellungsstatistik fortgeschrieben wurden, herangezogen. Diese Daten lagen jeweils gemeindeweise differenziert nach der Art des Eigentümers und der Größe der Wohngebäude vor. Die Größe der Wohngebäude lag klassiert nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie nach Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 6 Wohnungen, Mehrfamilienhäusern mit 7 bis 12 Wohnungen und Mehrfamilienhäusern mit 13 oder mehr Wohnungen vor. Vom Gutachter wurde zum einen der Gesamtwohnungsbestand abzüglich des Wohnungsbestandes der gemeinnützigen Eigentümer ermittelt. Die Wohnungsbestände der gemeinnützigen Eigentümer wurden abgezogen, da diese als langfristige Bestandhalter nur in untergeordnetem Rahmen am Umwandlungsgeschehen teilnehmen und daher für die Grenzwertermittlung nicht relevant waren. Zum anderen wurde der Wohnungsbestand privater Eigentümer als natürliche Personen differenziert nach Wohnungsgrößenklassen ermittelt. Die Wohnungsbestände lagen jeweils differenziert nach den oben genannten Größenklassen der Wohngebäude vor.

b.) Datenauswertung

Zur Datenauswertung wurden vom Gutachter für die verschiedenen Größenklassen die Anteile der privaten Eigentümer bestimmt. Die Datenauswertung zeigte einen deutlichen Zusammenhang zwischen der Größe des Wohngebäudes nach der Anzahl der Wohnungen und dem Anteil privater Eigentümer. Um über alle Wohnungsgrößen als ganze Zahlen Einzelwerte auszuweisen, wurde ein Regressionsmodell angesetzt. Als Eingangswerte wurden die sechs Größenklassen der Wohnhäuser, die Anteilswerte und – soweit erforderlich – die Klassenmittelwerte herangezogen. Auf der Grundlage dieser Werte wurde eine polynomische Regressionsfunktion abgeleitet.

Die Regressionsfunktion wies einen Wert für das Bestimmtheitsmaß (R^2) von 0,9645 auf. Da dies als sehr hoher Wert für die Güte der Regressionsfunktion zur Anpassung an die vorliegenden bekannten Werte anzusehen ist, wurde vom Gutachter die Formel der Regressionsfunktion zur kontinuierlichen Schätzung des Anteils der privaten Eigentümer verwendet. Unter Ansatz der unterschiedlichen Wohngebäudegrößen, gemessen an der Anzahl der Wohnungen, konnten die Anteilswerte privater Eigentümer ermittelt werden.

Bei der Auswertung durch den Gutachter zeigte sich, dass Mehrfamilienhäuser bis zehn Wohnungen pro Haus mit einem Anteil von 76,50 % weit überwiegend in der Hand privater Eigentümer liegen.

c.) Größendifferenzierung

Der Gutachter hat die Größendifferenzierung für die Geltung der Verordnung an den tatsächlichen Verhältnissen der Eigentümerschaft von Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Größe in Bayern und der Gebietskulisse ausgerichtet. Da bei einer Größe der Wohngebäude von zehn Wohnungen in der Gebietskulisse nach § 250 BauGB insgesamt mehr als drei Viertel der Eigentümer private Eigentümer sind, erachtet es der Gutachter als sachgerecht, bestehende Wohngebäude mit bis zu zehn Wohnungen vom Geltungsbereich der Verordnung aus den folgenden Erwägungen auszunehmen:

Nach den Untersuchungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) setzen sich private Eigentümer als natürliche Personen zu einem größeren Teil aus Selbstnutzern oder Anlegern zur Sicherung der Altersvorsorge zusammen. Diese Eigentümer tendieren zu einer längeren Haltung des Wohnungsbestandes und einer moderaten Modernisierungs- und Mietpolitik. Dies unterscheidet sie in Teilen von kapitalfinanzierten Unternehmen. In der Regel sind private Eigentümer als natürliche Personen damit langfristige Bestandhalter. Die Umwandlung und der anschließende Verkauf erfolgen schon aus steuerlichen Gründen selten. Das Investitionsverhalten ist im Allgemeinen absolut vorrangig auf die Substanzerhaltung und die langfristige Vermietbarkeit ausgerichtet. Um steigende Mieten und eine Verdrängung angestammter Mieterschichten zu verhindern, ist eine Einschränkung der Verkehrsfähigkeit von Eigentumswohnungen gerade bei Kleineigentümern nach den Erkenntnissen des BBSR kontraproduktiv. Die Nichtanwendung der Umwandlungsbeschränkungen auf private Eigentümer sichert die Verkehrsfähigkeit von Einzelwohnungen. Sie führt damit gerade auch dazu, dass Kleineigentümer die Möglichkeit haben, am Wohnungsmarkt teilzunehmen. Im Hinblick auf den Marktzugang ermöglicht die Aufteilung von unaufgeteilten Bestandsgebäuden einem breiteren Kreis von privaten natürlichen Personen überhaupt erst, Wohnungseigentum zu begründen, da für den Erwerb von Bestandswohnungen in der Regel deutlich geringere finanzielle Mittel eingesetzt werden müssen als für den Erwerb von Neubauwohnungen. Im Hinblick auf den Marktverbleib von Privateigentümern dienen Umwandlungen auch der Risikovorsorge, da Privateigentümer beispielsweise für unvorhergesehene Kosten oder Mietausfälle Einzelwohnungen verkaufen können.

2. Bewertung durch die Staatsregierung

Den vorstehend beschriebenen gutachterlichen Darlegungen vom 26. Oktober 2022 schließt sich die Staatsregierung nach vollumfänglicher Würdigung an und macht sich diese zu eigen.

Der Gesetzgeber eröffnet den Ländern die Möglichkeit, auf die regionale Gegebenheiten einzugehen, indem er zum Schutz der sich dort befindlichen Kleineigentümerinnen und Kleineigentümer die Festlegung einer abweichenden Anzahl von Wohnungen zulässt, die zwischen drei und 15 Wohnungen liegen kann (§ 250 Abs. 1 Satz 6 BauGB).

Die Anzahl von zehn Wohnungen in einem Gebäude, die vom Anwendungsbereich der Verordnung ausgenommen werden sollen, wurde vom Gutachter unter Heranziehung einer fundierten Datengrundlage nachvollziehbar ermittelt. Diese ermittelte Wohnungsanzahl stellt ein geeignetes und erforderliches Mittel dar, um den Interessen der Eigentümer an der unbeschränkten Verfügbarkeit über ihr Eigentum sowie dem Schutz privater, nicht gewerblich betriebener Vermietungsaktivitäten gerecht zu werden. Die gutachterliche Untersuchung hat ergeben, dass in der Gebietskulisse der Verordnung 76,50 % und damit mehr als drei Viertel der Eigentümer von Gebäuden mit zehn Wohnungen private Eigentümer sind. Dies zeigt, dass der Wohnungsbestand privater Vermieter überwiegend in kleineren und mittleren Wohngebäuden konzentriert ist. Gerade private Eigentümer weisen nach den Untersuchungen des BBSR ein moderates Bewirtschaftungs- und Investitionsverhalten auf, das vorrangig auf eine langfristige Vermietbarkeit ausgerichtet ist. Während bei Investoren oder gewerblichen Immobilieneigentümern von Grundstücken mit mehreren Wohneinheiten häufig zu beobachten ist, dass diese Mietshäuser in Wohnungs-

eigentum umwandeln und die Wohnungen an Einzelerwerber veräußern, ist das Investitionsverhalten privater Eigentümer insbesondere durch die Substanzerhaltung des Wohngebäudes gekennzeichnet. Diese Wohnimmobilien, die sich teilweise seit Generationen in der gleichen familiären Hand befinden, dienen oftmals der privaten Altersvorsorge. Die Gefahr von Umwandlungen ist bei diesem Personenkreis daher in der Regel nicht gegeben. Um privaten Kleineigentümern aber auch weiterhin die Verkehrsfähigkeit von Einzelwohnungen zu ermöglichen, um z. B. notwendige Reinvestitionen tätigen zu können, ist es erforderlich und sachgerecht, Wohngebäude mit zehn Wohnungen von dem Anwendungsbereich der Rechtsverordnung auszunehmen.

B. Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 1

Durch Ziffer 1 wird die im folgenden verwendete Abkürzung für die Bezeichnung des Baugesetzbuches eingefügt.

Mit Ziffer 2 wird ein neuer § 2 „Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 BauGB“ eingefügt.

§ 2 Abs. 1 Satz 1 bestimmt durch Verweis auf die Anlage die Gebiete, in denen bei Wohngebäuden, die bereits am ...**[einzusetzen: Tag des Inkrafttretens der Änderungsverordnung]** bestanden, das Genehmigungserfordernis nach § 250 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 6 Satz 1 BauGB Anwendung findet. In § 2 Abs. 1 Satz 2 wird von der Ermächtigung des § 250 Abs. 1 Satz 6 BauGB Gebrauch gemacht und die Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude festgelegt, die von dem Anwendungsbereich des Genehmigungserfordernisses nach § 250 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 6 Satz 1 BauGB ausgenommen sind.

Mit § 2 Abs. 2 wird die Zuständigkeit für die Genehmigung nach § 250 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die unteren Bauaufsichtsbehörden übertragen. Die unteren Bauaufsichtsbehörden sind nach § 4 der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) bereits zuständige Behörden für die Bescheinigungen nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 WEG. Aufgrund ihrer Sach- und Ortsnähe sowie aus verwaltungsökonomischen Gründen werden sie daher als zuständige Stelle für die Erteilung der Genehmigung bestimmt.

Nach § 2 Abs. 3 Satz 1 werden Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen, die bis zum ...**[einzusetzen: Tag vor Inkrafttreten der Änderungsverordnung]** in vollständiger Form bei den unteren Bauaufsichtsbehörden eingegangen, aber noch nicht verbeschieden sind, von dem Genehmigungserfordernis ausgenommen. Mit dieser Übergangsregelung wird der Vertrauensschutz der Antragsteller gewährleistet, der im Hinblick auf den Eingriff in das Eigentum das staatliche Interesse an der sofortigen Durchsetzung der neuen Regelung überwiegt. Nach § 2 Abs. 3 Satz 2 bleibt die Regelung des § 878 BGB unberührt. Damit wird klargestellt, dass Anträge, die bis zum ...**[einzusetzen: Tag vor Inkrafttreten der Änderungsverordnung]** beim Grundbuchamt gestellt sind, von dem Genehmigungserfordernis ausgenommen sind. Dadurch wird gewährleistet, dass die Antragsteller vor etwaigen, von ihnen nicht beeinflussbaren Verzögerungen bei der Bearbeitung durch das Grundbuchamt geschützt sind.

Ziffer 3 stellt eine Folgeänderung dar. Der bisherige § 2 wird § 3.

Ziffer 3a stellt eine Konkretisierung aufgrund des neu eingeführten § 2 dar. Die Regelung des § 3 Satz 2 regelt ausschließlich das Außerkrafttreten des § 1.

In Ziffer 3b wird ein neuer Satz 3 angefügt, der das Außerkrafttreten des § 2 regelt. Die Rechtsverordnung muss nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Dieser Zeitraum wird ausgeschöpft.

Ziffer 4 stellt eine Anpassung der Anlage zu der Verordnung aufgrund des neu eingeführten § 2 dar.

Zu § 2

Die Vorschrift bestimmt das Inkrafttreten der Verordnung.