



BUNDESRECHTSANWALTSKAMMER

Stellungnahme Nr. 85/2020 Dezember 2020

Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Bauland- mobilisierungsgesetz)

Mitglieder des Ausschusses Verwaltungsrecht

Rechtsanwältin Dr. Tina Bergmann

Rechtsanwalt Dr. Peter Eichhorn

Rechtsanwalt Dr. Jost Hüttenbrink, Berichterstatter

Rechtsanwältin Dr. Lisa von Laffert

Rechtsanwalt Prof. Dr. Hans-Peter Michler

Rechtsanwältin Dr. Margarete Mühl-Jäckel, LL.M. (Harvard)

Rechtsanwältin Dr. Barbara Stamm

Rechtsanwalt Jan Weidemann

Rechtsanwältin Dr. Sigrid Wienhues (Vorsitzende)

Rechtsanwalt Michael Then, Bundesrechtsanwaltskammer

Rechtsanwältin Friederike Wohlfeld, Bundesrechtsanwaltskammer

Bundesrechtsanwaltskammer

The German Federal Bar
Barreau Fédéral Allemand
www.brak.de

Büro Berlin – Hans Litten Haus

Littenstraße 9 Tel. +49.30.28 49 39 - 0
10179 Berlin Fax +49.30.28 49 39 -11
Deutschland Mail zentrale@brak.de

Büro Brüssel

Avenue des Nerviens 85/9 Tel. +32.2.743 86 46
1040 Brüssel Fax +32.2.743 86 56
Belgien Mail brak.bxl@brak.eu

Verteiler: Bundesrat
Ausschuss für Inneres und Heimat des Deutschen Bundestages
Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages
Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen des Deutschen Bundestages
Arbeitskreise Recht der Bundestagsfraktionen
Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
Fraktionsvorsitzende
Justizminister/Justizsenatoren der Länder
Präsident des Bundesverwaltungsgerichts
Bund Deutscher Verwaltungsrichter und Verwaltungsrichterrinnen
Bundesnotarkammer
Bundessteuerberaterkammer
Wirtschaftsprüferkammer
Bundesverband der Deutschen Industrie
Rechtsanwaltskammern
Deutscher Anwaltverein
Deutscher Notarverein
Deutscher Steuerberaterverband e. V.
Deutscher Richterbund
Bundesverband der Freien Berufe
Neue Richtervereinigung
Deutscher Industrie- und Handelskammertag

Redaktion der Neuen Juristischen Wochenschrift/NJW
Redaktion der Neuen Zeitschrift für Verwaltungsrecht/NVwZ
ZAP, AnwBI, FAZ, Süddeutsche Zeitung, Deubner Verlag Online Recht, Beck aktuell, Jurion Expertenbriefing, Juris Nachrichten, LexisNexis Rechtsnews, Otto Schmidt Verlag

Die Bundesrechtsanwaltskammer (BRAK) ist die Dachorganisation der anwaltlichen Selbstverwaltung. Sie vertritt die Interessen der 28 Rechtsanwaltskammern und damit der gesamten Anwaltschaft der Bundesrepublik Deutschland mit rund 166.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten gegenüber Behörden, Gerichten und Organisationen – auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Die BRAK nimmt – ergänzend zur [BRAK-Stellungnahme-Nr. 34/2020](#) – zum Regierungsentwurf eines Baulandmobilisierungsgesetzes wie folgt Stellung:

Viele der durch den Entwurf vorgesehenen Maßnahmen sind bereits nach geltendem Recht möglich. Daher erscheint der Gesetzentwurf insoweit den Kommunen „Mut machen“ zu wollen, ihre (zum Teil heute bereits bestehenden) Handlungsmöglichkeiten auszuschöpfen, um neue Bauvorhaben zu realisieren. Allerdings stellt sich in diesem Zusammenhang zum einen die Frage nach der Erforderlichkeit einer gesetzlichen Neuregelung und zum anderen nach dem durch sie tatsächlich zu erzielenden „Mobilisierung-Effekt“. Denn ohne eine entsprechende finanzielle und damit verbunden personelle und fachliche Ausstattung wird es Gemeinden auch unter Geltung des neuen Gesetzes kaum möglich sein, den im Rahmen des Gesetzes eröffneten Rahmen auszuschöpfen. Die getroffenen Neuregelungen begründen darüber hinaus in einzelnen Punkten Rechtsunsicherheiten. Daher besteht die Befürchtung, dass durch die Regelungen kein neuer Wohnraum geschaffen wird, die Tatbestandsvoraussetzungen der Norm nicht rechtssicher erscheinen und zu befürchten ist, dass die Gemeinden auch zukünftig von diesem Instrument keinen Gebrauch machen werden. Die BRAK spricht sich dafür aus, jedenfalls von den im Folgenden benannten Neuregelungen des Baugesetzbuches Abstand zu nehmen.

Zu den Regelungen im Einzelnen:

§ 24 Abs. 1 Nr. 6 und 8 BauGB neu

Die Formulierung von § 24 Abs 1 Nr. 6 BauGB-neu in der Fassung des Regierungsentwurfs fügt noch einen weiteren unbestimmten Rechtsbegriff „*geringfügig bebaut*“ hinzu. Damit wird die Befürchtung, dass neue Unsicherheiten insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit der Kaufpreisreduzierung nach § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB geschaffen werden, weiter verstärkt. Neben den bereits zitierten brachliegenden Nutzungen haben insbesondere geringfügig bebaute Grundstücke ein Entwicklungspotenzial für den Eigentümer.

Die in § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB neu vorgesehene Regelung ist zu unbestimmt. Zudem bedarf es ihrer nach Einschätzung der BRAK auch nicht.

Es ist unklar, was eine „*der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung*“ ist und wozu es dieser Regelung bedarf, um ihr zu begegnen. Entweder die Nutzung in einem Gebiet nach den „§§ 30, 33 und 34“ entspricht dem dortigen Baurecht; wenn die Gemeinde dieses Baurecht nicht (mehr) für angemessen hält, dann kann sie dieses ändern. Oder die Nutzung widerspricht dem Planungsrecht – dann kann die Gemeinde dagegen mit entsprechenden bauaufsichtlichen Verfügungen vorgehen.

Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass – wenn Grundstücke, die entsprechend dem geltenden Planungsrecht genutzt werden, erhebliche städtebauliche Missstände darstellen, weil sie erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld haben – dann das Planungsrecht nicht ordnungsgemäß abgewogen bzw. aus städtebaulichen Gründen nach § 1 Abs. 3 eine Änderung desselben erforderlich ist. Geht es nur um eine der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung, könnte dem die Bauaufsichtsbehörde mit einer Untersagung begegnen.

Ferner ist wegen der Unbestimmtheit der Formulierung die rechtssichere Anwendung in der Praxis schwer vorstellbar. Die Regelung in § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB-neu führt nicht zu mehr Transparenz, Klarheit oder Übersichtlichkeit.

Diese Regelungen sollten daher ersatzlos gestrichen werden.

§ 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB neu

Die durch den Regierungsentwurf in § 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB-neu i. V. m. § 176a BauG-neu geplante Regelung ist nach Ansicht der BRAK unverhältnismäßig, da sie keine Ausnahmemöglichkeiten vorsieht.

Die Gemeinde bekommt ein sehr niedrighschwelliges städtebauliches Entwicklungsinstrument an die Hand. Sie kann hier ohne z. B. vorbereitende Untersuchungen o. ä. einen Bereich festlegen, innerhalb dessen sie die unbebauten oder geringfügig bebauten Grundstücke markiert. „In geeigneten Fällen“ statuiert sie für diese Flächen ein Baugebot. Der Eigentümer, der dem Baugebot nicht nachkommen kann oder will, entscheidet sich zum Verkauf. Im Verkaufsfall greift dann das gemeindliche Vorkaufsrecht, dessen Ausübung nach dem neuen § 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB durch das Allgemeinwohl gerechtfertigt ist.

Beispiel: Der Eigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Festsetzung: WA) will das Grundstück erst in einigen Jahren in seinem Ruhestand bebauen und bewohnen und lässt es bis dahin liegen. Gemäß der Neuregelung besteht jedoch ein Baugebot.

Viele derartige Konstellationen sind vorstellbar, in denen Eigentümer unverhältnismäßig hart in der Dispositionsbefugnis über ihr Eigentum betroffen würden.

Eine derartige Regelung stellt sich jedoch als unverhältnismäßiger Eingriff in Art. 14 GG dar, wenn keine Ausnahmemöglichkeiten geschaffen werden. Man darf bezweifeln, dass der neue § 176 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB alle Fälle hinreichend erfasst.

Schließlich muss bedacht werden, dass allein die Einräumung eines Vorkaufsrechts keinen neuen Wohnraum schafft. Die Vorkaufsrechte der Gemeinde erscheinen nach Ansicht der BRAK nur dann sinnvoll, wenn mit der Ausübung des Vorkaufsrechts eine Bauverpflichtung, möglichst für sozialen Wohnungsbau, einherginge. Insoweit sind auch andere Koppelungen denkbar, z. B. Pflicht zur Vergabe eines Erbbaurechtes für die sofortige Wohnbebauung.

Die Regelung sollte daher ersatzlos gestrichen werden.

§ 201a BauGB neu

Der Regierungsentwurf fügt an zentraler Stelle eine Legaldefinition des Begriffes „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ in das Baugesetzbuch ein:

„§ 201a Begriff des Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne dieses Gesetzes 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

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.“*

Unklar ist, was unter dem Begriff „*oder einem Teil der Gemeinde*“ räumlich zu verstehen ist und ab wann man vor allem bei kleineren Kommunen den örtlichen Wohnungsmarkt noch in Teile einer Gemeinde untergliedern kann bzw. muss. Zudem bestehen inhaltliche Zweifel und ungeklärte Fragen:

Zu Ziffer 1:

Soll das Regelbeispiel Nr. 1 auch dann gelten, wenn die Mieten in der betreffenden Gemeinde zwar stärker gestiegen sind als im bundesweiten Durchschnitt, sich aber immer noch unterhalb des bundesweiten Durchschnitts befinden?

Zu Ziffer 2:

Kann allein die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte (ohne Berücksichtigung der durchschnittlichen Einkommenssituation der betroffenen Bevölkerung) der Maßstab sein? Strukturstarke Gemeinden generieren häufig auch ein durchschnittliches höheres Einkommen der Bevölkerung (z. B. Frankfurt, München, Hamburg, Düsseldorf).

Zu Ziffer 3:

Welche Schwellenwerte müssen hier maßgeblich sein?

Zu Ziffer 4:

Welche Schwellenwerte gelten für die Begriffe „geringer Leerstand bei großer Nachfrage“?

Ähnlich lautende Regelungen wie § 556d BGB haben gezeigt, dass auch Landesregierungen in der Praxis große Schwierigkeiten haben bzw. hatten, rechtssichere Regelungen zu schaffen. Die Praktikabilität der Vorschrift erscheint deshalb mehr als fraglich.

Die Regelung sollte daher ersatzlos gestrichen werden.

* * *