



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Morgenlage „Die Baulandmobilisierungsverordnung“

Dr. Christian Giesecke LL.M. (McGill)

Dr. Thomas Lüttgau

Rechtsanwälte und Fachanwälte für Verwaltungsrecht

Köln



Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt



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

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

...



- 1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,*
- 2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,*
- 3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder*
- 4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.*

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



- Verordnungsgeber steht grundsätzlich ein Beurteilungsspielraum bei Erlass und Ausgestaltung der Verordnung nach § 201a BauGB zu.
 - Grund und Grenze des Spielraums in der Ermächtigungsgrundlage.
 - Siehe hierzu: BVerfG, Beschl. v. 18.7.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18 (zu § 556d Abs. 2 BGB).

- Verordnungsgeber unterliegt Begründungspflicht.
 - Verordnung nach § 201a BauGB stellt regelmäßig einen Eingriff in die Rechtspositionen des Vermieters dar.
 - Vermieter soll Eingriff nachvollziehen können.
 - Verordnungsgeber muss daher eine **empirische Untersuchung** für die Begründung durchführen.



- Gutachten der RegioKontext auf Grundlage von Daten der VALUE AG (ehem. empirica AG), um Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt in NRW zu identifizieren.

- Abschließender Maßstab der Untersuchung der VALUE AG :
 - „Zur Identifizierung eines angespannten Wohnungsmarktes sind die beiden Indikatoren „Wohnungsleerstand < 4%“ sowie „Mietbelastung > 120% des Bundesdurchschnittes“ notwendig und zusammen auch hinreichend um einen angespannten Wohnungsmarkt zu identifizieren.“



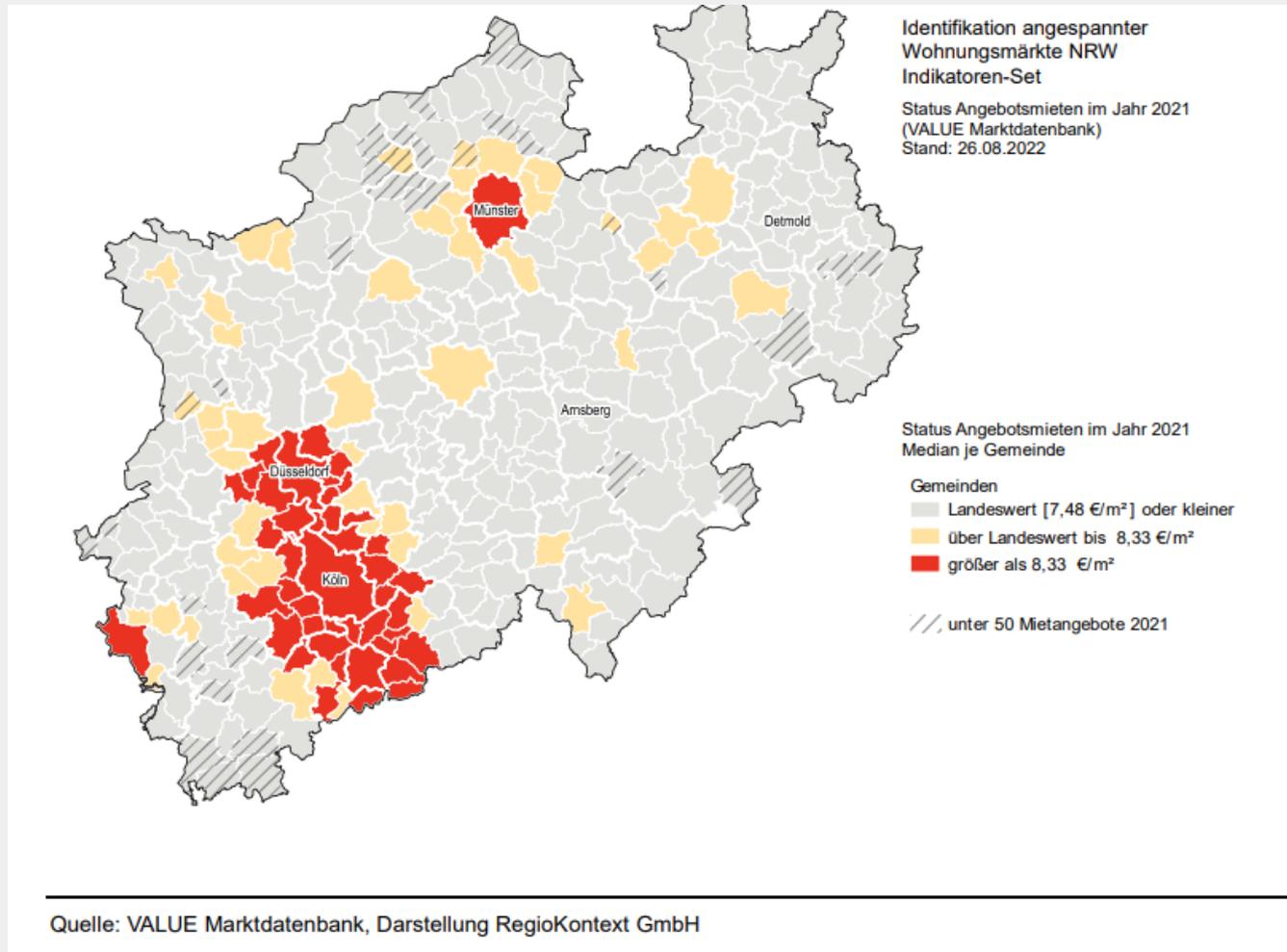
➤ Bestimmungsverfahren:

- Ausschluss von Gemeinden mit weniger als 50 Mietsangeboten pro Jahr, um mögliche Verzerrungen der Datenbasis zu vermeiden (34 ausgeschlossen)
- Ermittlung der Gemeinden, die über dem Landesdurchschnitt im Hinblick auf die drei Indikatoren (Status der Mietpreise, Entwicklung der Mietpreise, Baulandpreise) liegen
- Für jeden Indikator werden anhand der Kommunen, die den Landesdurchschnittswert übertroffen haben, Medianwerte berechnet. Damit werden die Kommunen, die eine Anspannung aufweisen, in zwei etwa gleich große Gruppen eingeteilt: Kommunen mit Werten kleiner oder gleich dem Medianwert und Kommunen oberhalb des Medians

➤ Bestimmungsverfahren:

- Landesdurchschnittswerte
 - Status der Mietpreise: 7,48 €/m²
 - Entwicklung der Mietpreise: absoluter Anstieg um 0,71 €/m²
 - Baulandpreise: 178,48 €/m²
- Median der Gemeinden über dem Durchschnitt
 - Status der Mietpreise: 8,33 €/m²
 - Entwicklung der Mietpreise: absoluter Anstieg um 0,88 €/m²
 - Baulandpreise: 250,00 €/m²
- Ermittlung, ob die Gemeinden bzgl. der Indikatoren über oder unter bzw. auf dem Median liegen

➤ Status der Angebotsmietpreise 2021



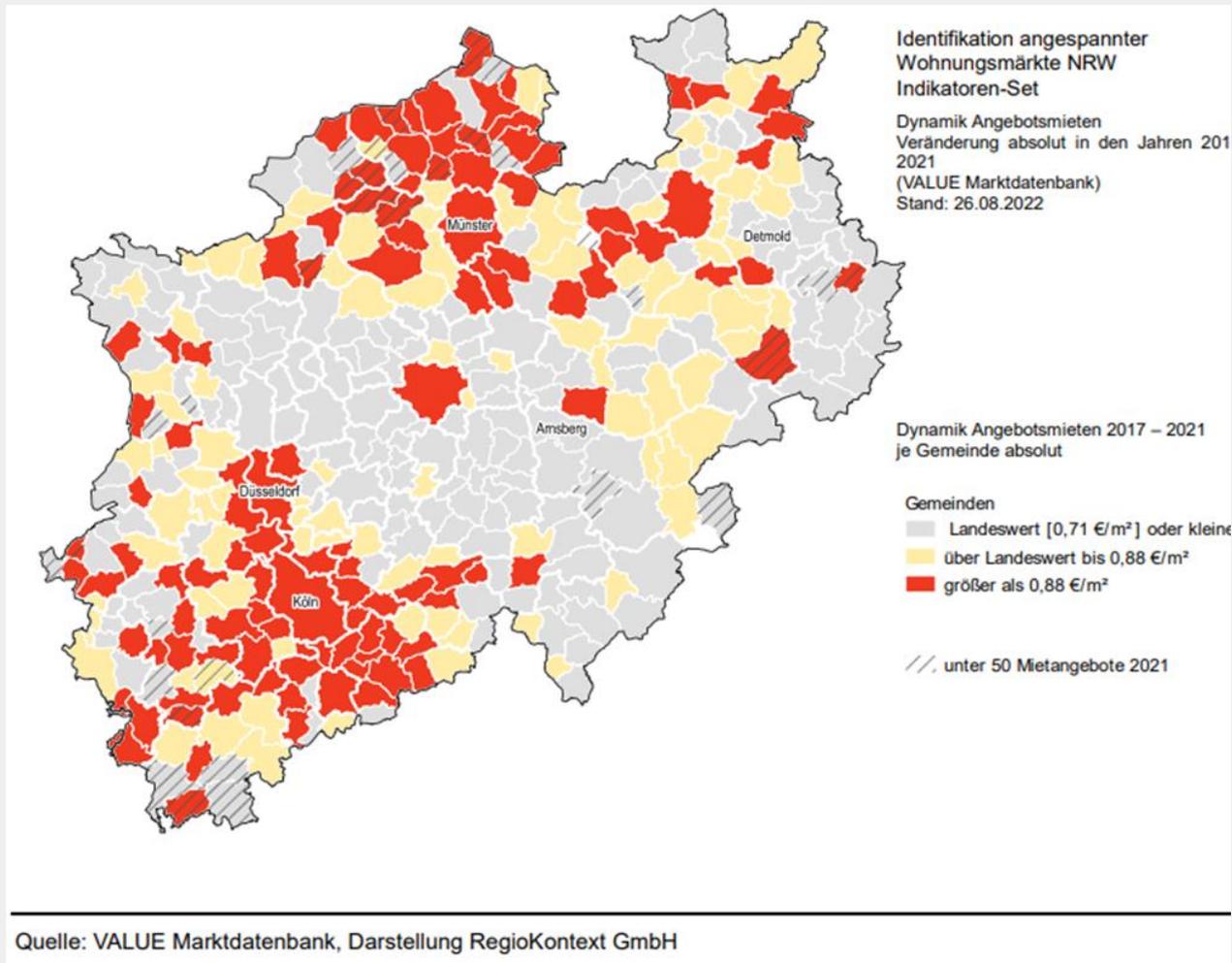
Aktuelles aus dem BauGB – Bau- und Planungsrecht

Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

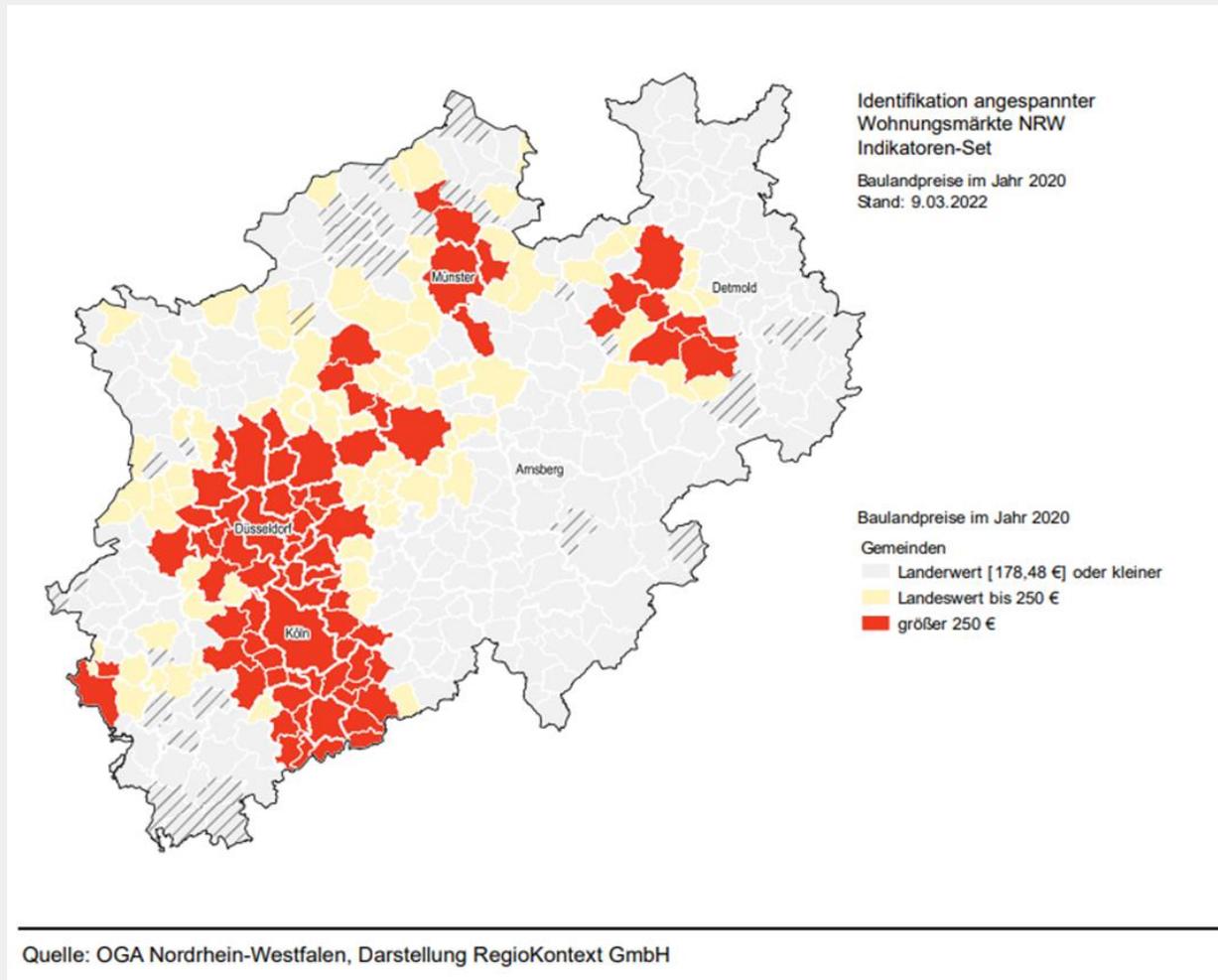


Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

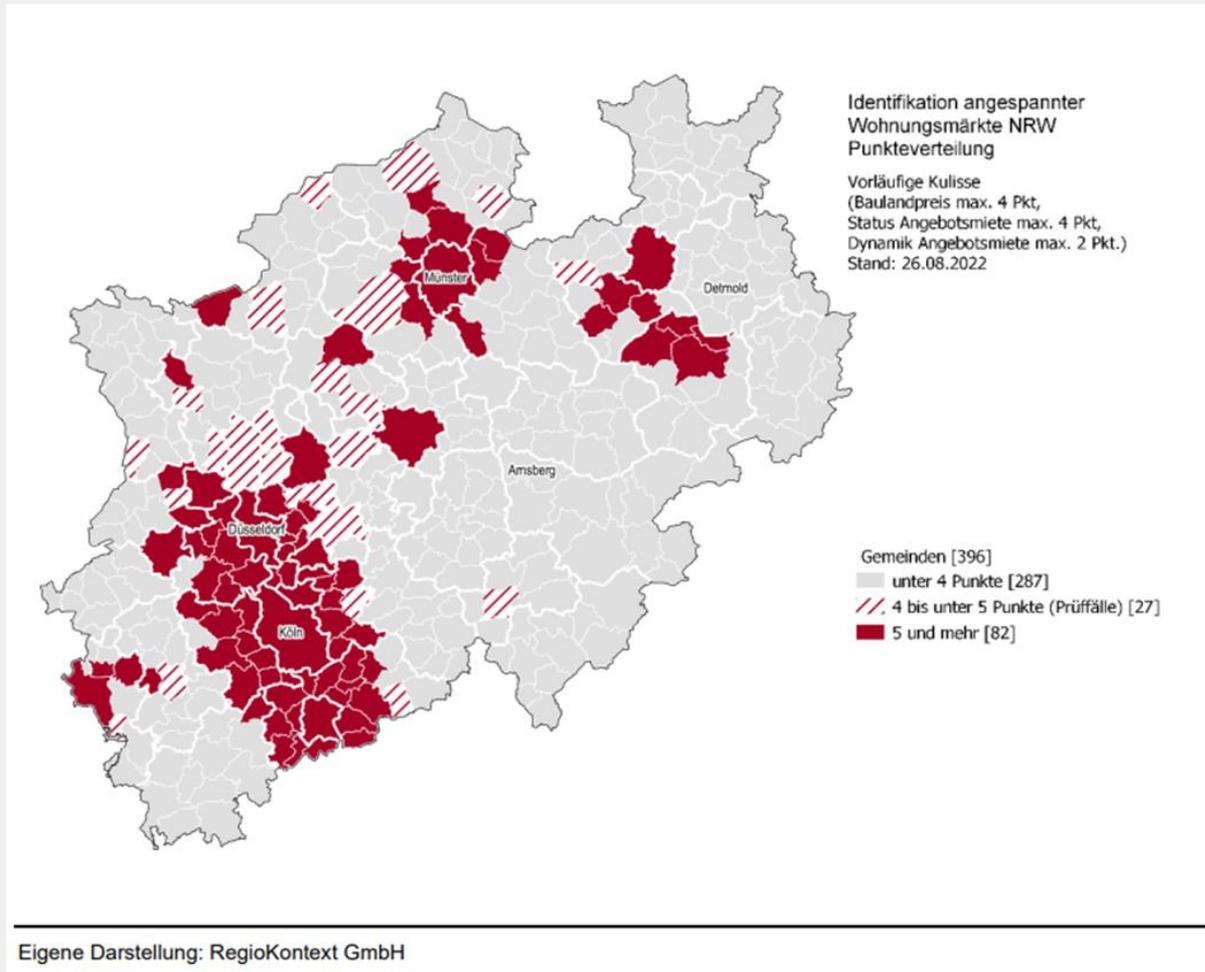
➤ Dynamik der Angebotsmietpreise 2017/18 bis 2020/21



➤ Baulandpreise 2020



➤ Ergebnis Kulissendarstellung durch RegioKontext





➤ Bestimmungsverfahren der RegioKontext GmbH:

- Prüffälle:
 - 27 Gemeinden waren „Prüffälle“ mit 4 Punkten
 - 17 Gemeinden davon haben Stellungnahmen abgegeben, zwei wollten ausdrücklich nicht in die Kulisse aufgenommen werden
 - Aufnahme von 13 der 27 Prüffälle in die Kulisse nach Prüfung der Stellungnahmen anhand von „formalen und inhaltlichen Kriterien“



Verordnung zur Bestimmung von Gebieten in NRW mit einem angespannten Wohnungsmarkt



➤ **Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BaulandmobilisierungsVO NRW) vom 21.12.2022**

- Folgende Gemeinden wurden zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt: Aachen, Alfter, Alpen, Altenberge, Bad Honnef, Bad Lippspringe, Bedburg, Bergheim, Bergisch Gladbach, Bielefeld, Bocholt, Bochum, Bonn, Borken, Bornheim, Brühl, Burscheid, Delbrück, Dormagen, Dortmund, Drensteinfurt, Duisburg, Dülmen, Düren, Düsseldorf, Emsdetten, Erftstadt, Erkrath, Eschweiler, Essen, Frechen, Greven, Grevenbroich, Gronau, Gütersloh, Haan, Haltern, Harsewinkel, Havixbeck, Hennef, Hilden, Hövelhof, Hürth, Kaarst, Kempen, Kerpen, Köln, Königswinter, Korschenbroich, Krefeld, Langenfeld, Langerwehe, Leichlingen, Lengerich, Leverkusen, Lohmar, Marl, Meckenheim, Meerbusch, Mettmann, Mönchengladbach, Monheim, Münster, Neunkirchen-Seelscheid, Neuss, Niederkassel, Odenthal, Ostbevern, Overath, Paderborn, Pulheim, Ratingen, Rheda-Wiedenbrück, Rheinbach, Rheine, Rommerskirchen, Rösrath, Sankt Augustin, Senden, Siegburg, Solingen, Swisttal, Telgte, Troisdorf, Velbert, Verl, Wachtberg, Weilerswist, Wermelskirchen, Wesseling, Willich, Wülfrath, Wuppertal, Würselen, Xanten



Vorkaufsrechtssatzung § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

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

(1) Die Gemeinde kann

- 1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;*
- 2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht;*
- 3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn*
 - a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und*
 - b) es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt*



- Einführung eines weiteren Vorkaufrechts durch Satzung.
- Anders als in § 24 Absatz 1 Nummer 6 BauGB erfolgt keine Beschränkung auf vorwiegend der Wohnnutzung dienende Gebiete nach der BauNVO.
- Vorkaufsrecht erlischt mit Ende der Geltungskraft der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB
- Anwendungsbereich:
 - Unbebaute Grundstücke.
 - Brachliegende Grundstücke.



P Auslegung „wenn diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können“

- Im Gegensatz zu § 24 Abs, 1 Nr. 6 kein Abstellen auf *Gebiete*, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, sondern auf die jeweiligen Grundstücke.
- Grundstücke müssen technisch vorwiegend für eine Wohnbebauung geeignet sein.
- Maßstab für dringenden Wohnbedarf ist die Festlegung eines Gebietes mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB.



Baugebote



➤ Baugebote

- Grundsätzlich: Handlungsmöglichkeit der Gemeinden, einen Eigentümer zum Bauen zu verpflichten oder gewisse bauliche Anpassungen vorzunehmen.
- Möglich
 - im Bebauungsplangebiet (§ 176 Abs. 1 BauGB)
 - in Gebieten nach § 34 BauGB (§ 176 Abs. 2 BauGB).
- Baugebot zur Schaffung von Wohnraum
 - Insbesondere durch Schließung von Baulücken



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

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

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

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



➤ Voraussetzungen der Nr. 3:

1. Im Bebauungsplan ist Wohnnutzung zugelassen.

- Baugebiete der BauNVO, in denen Wohnnutzung neben anderen Nutzungsarten zulässig ist.
- Insbesondere Mischgebiete (§ 6 BauNVO) und urbane Gebieten (§ 6a BauNVO)

2. Es handelt sich um ein Wohngebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB).

➤ Rechtsfolge:

- Gemeinde kann Eigentümer aufgeben, sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen.
- Nach Erlass ist Baugebot unabhängig von RVO nach § 201a BauGB.



Erweiterung der Befreiung

§ 31 Abs. 3 BauGB



➤ Einfügung § 31 Abs. 3 BauGB

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



- Anknüpfen an Begriff des angespannten Wohnungsmarktes (§ 201a BauGB).
- Verzicht auf das Tatbestandsmerkmal der „Grundzüge der Planung“
- Verzicht auf Wohl der Allgemeinheit, städtebauliche Vertretbarkeit und/oder unbeabsichtigte Härte.



- Gegenstand der Befreiung

- Vorhaben des „Wohnungsbaus“
 - keine Beschränkung auf das Maß der baulichen Nutzung (so aber Gesetzesbegründung)
 - selbständige (neue) Wohngebäude, Aufstockungen, Dachgeschossausbau
 - dem Wohnungsbaus dienende Anlagen (Kitas)
 - gemischt genutzte Gebäude

- Voraussetzung ist funktionaler Zusammenhang zur Wohnnutzung



➤ Voraussetzungen der Befreiung

- ✓ Faustformel: das Vorhaben zu dessen Gunsten von Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden soll, muss sich bei hinweggedachtem Bebauungsplan nach § 34 BauGB einfügen (BVerwG, Urteil vom 09.06.1978 - 4 C 54/75)
- ✓ Weiterhin der Maßstab?

➤ 1. Würdigung nachbarlicher Interessen

- Gebot der Rücksichtnahme
- Gebietserhaltungsanspruch
- Immissionsschutz



- Voraussetzungen der Befreiung

- 2. Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen
 - Raumordnerische Belange
 - Konkretisierte städtebauliche Konzepte
 - Fiskalische Interessen der Gemeinde, ggfs. Baudispensvertrag



- Voraussetzungen und Grenzen der Befreiung
- 3. Ermessen
 - Intendiertes Ermessen wg. Betonung Wohnraumbelange?
 - Ermessenslenkung? (vgl. OVG Hamburg)
 - Städtebaulicher Vertrag?
- 4. Grenzen des Ermessens
 - Einzelfall (enger als bei § 31 Abs. 2 BauGB)/atypische Konstellationen)
 - Qualitativer und quantitativer Umfang
 - SUP-Pflichtigkeit? (Art. 3 Abs. 3 SUP-Richtlinie)
 - Gemeindliche Zustimmung/keine Ersetzung möglich



➤ Erste Rechtsprechung: ***OVG Hamburg, Beschl. v. 16.8.2021 – 2 Bs 182/21***

Für Wohnungsbauvorhaben in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201 a BauGB bestimmt ist, stellt der Befreiungstatbestand nach § 31 III BauGB die gegenüber Absatz 2 der Vorschrift sachlich speziellere Regelung dar.

Angesichts der auch in der Gesetzesbegründung hervorgehobenen Funktion des hinzugetretenen Befreiungstatbestandes nach § 31 III BauGB, die Bindungswirkung der planerischen Konzeption bzw. ihrer Grundzüge bei der Erteilung einer Befreiung gegenüber § 31 II BauGB zu lockern, ist nach dem Willen des Gesetzgebers im Rahmen dieses Merkmals nicht zu betrachten, ob die Grundzüge der Planung berührt werden.



Die für § 31 II BauGB geltende Feststellung, dass angesichts des dichten Gefüges materieller Tatbestandsvoraussetzungen nur ein geringer Spielraum für die Ermessensausübung verbleibt, lässt sich auf § 31 III BauGB nicht übertragen. Den im Vergleich zu § 31 II BauGB gelockerten materiellen Anforderungen von § 31 III BauGB auf Tatbestandsseite stehen ein größerer Ermessensspielraum der Bauaufsichtsbehörde bei der Inanspruchnahme dieser Ermächtigungsgrundlage, ein weiterer Kreis ermessensrelevanter städtebaulicher Erwägungen und damit höhere Anforderungen an die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens gegenüber.



Erweiterung § 34 Abs. 3a BauGB

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

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

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

[...]

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

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

[...]



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

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

Danke für Ihre Teilnahme!



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Dr. Thomas Lüttgau

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

+ 49 (0)221 / 97 30 02 - 25

t.luettgau@lenz-johlen.de

www.lenz-johlen.de



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Dr. Christian Giesecke, LL.M. (McGill)

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

+ 49 (0)221 / 97 30 02 - 17

c.giesecke@lenz-johlen.de

www.lenz-johlen.de



Blieben Sie mit uns in Kontakt!

Abonnieren Sie unseren Newsletter, mit dem wir regelmäßig über aktuelle Rechtsthemen, Veranstaltungen und unsere Kanzlei informieren.

Anmelden können Sie sich über den QR-Code oder über lenz-johlen.de/newsletter-anmeldung

