DAS
GRUNDEIGENTUM

· Zeitschrift für die gesamte Grundstücks-, Haus- und Wohnungswirtschaft ·

Organ des Bundes der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
und des RDM, Landesverband Berlin und Brandenburg e. V.

HEFT 23 · 2020
1. DEZEMBERHEFT

ZU KLEIN
Minderfläche über 10 % nicht immer ein Mangel
→ 1530

ZENTRALHEIZUNG
Ohne Energieeinsparung keine Modernisierung
→ 1532

GEWERBEMIETE 1
Umsatzsteuer auch auf Nebenkostenumlage
→ 1528

GEWERBEMIETE 2
Wohnraummietrecht kann vereinbart werden
→ 1533

STEUERN
Neuregelungen zum Jahreswechsel
→ 1543

ABSCHREIBUNG
Steuerliche Behandlung energetischer Sanierung von Mietwohnhäusern
→ 1545

Baulandmobilisierungsgesetz
Ausweisung und deutliche Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte – das bringt der Regierungsentwurf → 1537

www.grundeigentum-verlag.de

Chancen und Risiken des geplanten Baulandmobilisierungsgesetzes

(K)Ein „Meilenstein der Wohnungspolitik"?

Am 4. November 2020 hat das Kabinett den Entwurf eines „Baulandmobilisierungsgesetzes" beschlossen[1], mit dem das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung wesentlich geändert werden sollen, und das sich auf den Regelungsauftrag des Koalitionsvertrages vom 12. März 2018 gründet. Dieser sieht vor, dass die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und bei der Sicherung bezahlbaren Wohnraums unterstützt werden sollen.[2] Die Bundesregierung hat zur Erarbeitung des Gesetzentwurfes eine „Baulandkommission" eingesetzt, die am 2. Juli 2019 ihre „Handlungsempfehlungen zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik" vorgelegt hat.[3] Den Gesetzentwurf hat der Bundesinnenminister als „Meilenstein der Wohnungspolitik" bezeichnet. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz soll der Bauwirtschaft als „Motor unserer Volkswirtschaft [neuer] Kraftstoff" gegeben werden.[4] Sind mit dem Gesetz – neben weiteren staatlichen Regulierungen und Rechtseingriffen – auch Chancen für die Immobilienprojektentwicklung durch Private verbunden?

I. Was (sicherlich) schlechter wird …

Bodenknappheit und Baulandmangel sowie die Frage der gesetzlichen Steuerung und Planung der städtebaulichen Entwicklung sind keine neuen Themen. Bereits 1953 wurde das „Baulandbeschaffungsgesetz" erlassen, das u. a. die Möglichkeit der Enteignung von Grundstücken für die Errichtung von Wohngebäuden vorsah und damit das erste Enteignungsgesetz des Bundes war.[5] Weiter war schon bei Erlass des Bundesbaugesetzbuches 1960 der Grundstücksmarkt von knappem Angebot geprägt, dem eine stetig wachsende Nachfrage gegenüberstand[6]. Das Baulandmobilisierungsgesetz ist zuallererst ein Baulandbeschaffungsgesetz, denn vorrangiges Ziel ist es, „die Möglichkeiten des Flächenzugriffs der Gemeinden zu stärken",[7] und bietet diesen daneben weitere Instrumente, den Grundstücksmarkt – insbesondere für Wohnimmobilien – immer stärker zu regulieren.

1. Baulandbeschaffung: Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte

Die gemeindlichen Vorkaufsrechte sollen ausgeweitet und damit die Beschaffung kommunalen Baulandes – insbesondere für Zwecke der Wohnbebauung – erleichtert werden. Hierfür werden im BauGB weitere Fälle bestimmt, in denen die Gemeinde ein Recht zum Vorkauf hat. Daneben wird durch den Gesetzentwurf klargestellt, dass die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde zu den Gründen des „Wohls der Allgemeinheit" gehört, der die Ausübung eines Vorkaufsrechts rechtfertigen muss. Neu hinzu kommt, dass auch die Förderung der Innenentwicklung als ein solcher Allgemeinwohlgrund benannt wird und die Ausübung des Vorkaufrechts rechtfertigen soll. Hierbei ist die Gemeinde jedoch verpflichtet – beispielsweise über das ebenfalls neu eingeführte städtebauliche Entwicklungskonzept –, einen entsprechenden Zweck nachzuweisen.

Nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB können die Gemeinden bisher ein allgemeines Vorkaufsrecht ausüben „in Gebieten, die nach §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind". Dies soll nach dem RegE nun auch für nur „geringfügig bebaute" Grundstücke gelten.[8] Als Beispiel wird in der Begründung genannt, dass eine bloße Einfriedung eines Grundstückes nicht dem Vorkaufsrecht entgegenstehen soll.[9] Ob diese Bestimmung in der kommunalen Praxis tatsächlich derart restriktiv angewendet wird, ist sehr fraglich, und es sind eher Auseinandersetzungen um den unbestimmten Rechtsbegriff einer nur „geringfügigen" Bebauung zu erwarten.

Das neue Vorkaufsrecht für Fälle eines städtebaulichen oder anlagebezogenen Missstandes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im unbeplanten Innenbereich wird in § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB RegE geregelt.[10] Demnach soll ein Vorkaufsrecht der Gemeinde in Gebieten bestehen, die entweder einen städtebaulichen Missstand i.S.v. § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufweisen (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 lit. a BauGB RegE) oder wenn eine bauliche Anlage einem Missstand i.S.v. § 177 Abs. 2 BauGB unterliegt (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 lit. b BauGB RegE). Verwiesen wird also in die Regelungen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen oder auf das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot.

Weitere Voraussetzung des „Missstands-Vorkaufrechts" ist für beide Fälle, dass die Grundstücke wegen ihres Missstandes erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung. Da die Voraussetzung des § 24 Abs. 1 Nr. 8 lit. a BauGB RegE – anders, als noch im Referentenentwurf vorgesehen – gebietsbezogen und nicht mehr konkret grundstücksbezogen ist, kommt es entscheidend darauf an, ob das Gebiet als solches einen städtebaulichen Missstand aufweist. Demnach kann ein Vorkaufsrecht also für ein Grundstück bestehen, das selbst keinen Missstand aufweist, aber bloß in einem Gebiet mit städtebaulichem Missstand liegt. Wegen des damit verbundenen erheblichen Eingriffs in das Grundeigentum ist ein solches weitreichendes Vorkaufsrecht verfassungsrechtlich nicht unbedenklich. In der Rechtspraxis wird es daher entscheidend darauf ankommen, ob der „negative Ausstrahlungseffekt" eines „Missstands-Grundstücks" von der Gemeinde im Einzelnen begründet werden kann – auch hier sind rechtliche Auseinandersetzungen zu erwarten.

In den neuen Bestimmungen des § 24 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB RegE werden die Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde (Nr. 1) und die Förderung der Innenentwicklung (Nr. 2) als Gründe des Allgemeinwohls ausgewiesen, welche die Ausübung jedes Vorkaufsrechts – also auch eines Satzungs-Vorkaufsrechts – erst rechtfertigen.[11] Die Förderung der Innenentwicklung nach § 24 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2

Der Autor RA FAVerwR Dr. Frank-Florian Seifert ist als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Partner der Kanzlei GSK Stockmann in Berlin.

1) Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz), Gesetzentwurf der Bundesregierung, 4.11.2020, www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/baulandmobilisierungsgesetz.html, verfügbar am 21.11.2020, im Folgenden „RegE".
2) Begründung S. 1, 17 ReGE.
3) Begründung, S. 17 RegE.
4) Pressemitteilung der Bundesregierung vom 4.11.2020.
5) Baulandbeschaffungsgesetz BGBl. I 1953, S. 720, Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 138. EL Mai 2020, B. Einleitung, Rn. 59.
6) Bundesbaugesetz BGBl. I 1960, S. 341, Krautzberger, Rn. 85.
7) Begründung S. 1 RegE.
8) Zur Norm S. 7 RegF, zur Begründung S. 18, 27 RegE.
9) Begründung, S. 27 RegE.
10) Zur Norm S. 7 RegE, zur Begründung S. 18, 27 f. RegE. Die neue Regelung wird vom Land Berlin „befürwortet", insbesondere „Problemimmobilien" betreffend, S. 3 (zu Nr. 9) Stellungnahme Berlin (1.7.2020).
11) Zur Norm S. 7 RegE, zur Begründung S. 18, 28 RegE, S. 3 f. (zu Nr. 9) Stellungnahme Berlin (1.7.2020).

BauGB RegE muss die Gemeinde durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept etwa nach § 176a BauGB RegE oder durch Nutzung eines Baulandkatasters nachweisen. Mit dem Wunsch nach Ausübung von Vorkaufsrechten auf neuer Rechtsgrundlage gehen also erst einmal auch kommunale Planungspflichten einher. Damit soll eine bloße Bodenbevorratung, die unzulässig wäre, ausgeschlossen werden.[12]

Mit § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB RegE wird ein neues Satzungs-Vorkaufsrecht der Gemeinde eingeführt[13] und – erwartungsgemäß – von Berlin „ausdrücklich befürwortet".[14] Durch eine Satzung soll die Gemeinde künftig in zwei Fällen ein Vorkaufsrecht bestimmen können: zum einen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes an geringfügig bebauten oder brachliegenden Grundstücken, zum anderen im unbeplanten Innenbereich an unbebauten, geringfügig bebauten oder auch brachliegenden Grundstücken. Gegenstand des Satzungs-Vorkaufsrechts sollen insbesondere Grundstücke sein, deren vormalige Nutzung aufgegeben wurde, oder untergenutzte Grundstücke mit geringfügiger Bebauung, z. B. Nebenanlagen, wie Garagen.[15]

Voraussetzung in beiden Fällen ist, dass die (hierfür technisch geeigneten) Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 lit. a BauGB RegE) und es sich um ein durch gesonderte Satzung der Gemeinde bestimmtes „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt" handelt (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 lit. b BauGB RegE).

„Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt"

Regelungstechnisch kommt der Festlegung eines „Gebietes mit angespanntem Wohnungsmarkt" (§ 201a Satz 1 BauGB RegE) im Städtebaurecht künftig zentrale Bedeutung zu,[16] nicht nur für die Ausübung von Vorkaufsrechten, sondern auch für die Verfügung von Baugeboten oder das sogenannte „Umwandlungsverbot".

Mindest-Maßstab für die Annahme eines dringenden Wohnbedarfes als Allgemeinwohlgrund zur Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts soll künftig die (gesonderte) Festlegung eines „Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt" sein. Die Definition für ein „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt" wurde für § 201a Satz 1 BauGB RegE aus § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB übernommen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen nach dieser mietrechtlichen Bestimmung vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Mit § 201a Satz 2 BauGB RegE kann dies insbesondere dann der Fall sein, wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt (§ 201a Satz 2 Nr. 1 BauGB RegE), die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt (§ 201a Satz 2 Nr. 2 BauGB RegE), die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird (§ 201a Satz 2 Nr. 3 BauGB RegE), oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht (§ 201a Satz 2 Nr. 4 BauGB RegE). Ob eine Regelung wie Nr. 4 überhaupt bestimmt genug ist, darf bezweifelt werden. Besonders kritikwürdig ist aber die Regelung in Nr. 3, denn damit haben es Kommunen in der Hand, die Neubautätigkeit, die ohnehin schon ganz überwiegend die Privatwirtschaft leistet, nur ausreichend rechtlich und faktisch behindern zu müssen, um sich damit selbst die Grundlage für den Flächenzugriff zu schaffen. Solchen Risiken sehen sich Investoren in Berlin ganz besonders ausgesetzt, da gemäß § 1 Mietenbegrenzungsverordnung vom 19. Mai 2020 das gesamte Gebiet Berlins erneut für ein solches mit „angespanntem Wohnungsmarkt" erklärt wurde.

Zu beachten ist ferner, dass mit § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB RegE die Ausübungsfrist für das Vorkaufsrecht der Gemeinde von zwei auf drei Monate verlängert wird.[17] Für Verkäufer und Käufer ist es daher wichtig, wenigstens frühestmöglich den Fristbeginn festzulegen. Dieser bestimmt sich nach dem Zeitpunkt der Mitteilung des Kaufvertrags an die Gemeinde durch den Verkäufer (oder Käufer), und die Mitteilung muss alle Angaben enthalten, die für die Ausübung des Vorkaufsrechts relevant sind. Die Fristverlängerung soll einerseits den Gemeinden Zeitdruck nehmen, ohne andererseits dabei erhebliche Nachteile für den Grundstücksverkehr zu begründen. Ob hierfür der Kompromiss einer Verlängerung um einen Monat genügt, ist fraglich[18] und die Gemeinden werden im Zweifel „vorsorglich" das Vorkaufsrecht ausüben.

2. Erleichterungen für Baugebote

Das Baugebot nach § 176 BauGB ist ein besonderes Eingriffsinstrument bei fehlendem Bauwillen des Grundstückseigentümers. Die Gemeinde kann unter den entsprechenden Voraussetzungen den Eigentümer gegen dessen Willen zu Baumaßnahmen verpflichten und diese hoheitlich durchsetzen.[19] Mit § 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB RegE soll der Grundstückseigentümer künftig insbesondere dazu verpflichtet werden, innerhalb einer angemessenen Frist „sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind, und wenn es sich um ein durch Satzung der Gemeinde bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt".[20] Der Anwendungsbereich erstreckt sich also auf ganz Berlin.

Konzept zur Stärkung der Innenentwicklung

Die Verfügung eines Baugebotes soll auch und gerade mit den Aussagen eines „Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung" gerechtfertigt werden können, welches neu mit § 176a BauGB RegE eingeführt wird, § 176a Abs. 2 Satz 2 BauGB RegE.[21] Eine weitere Erleichterung für die Anwendung des Baugebots in diesem Zusammenhang ist die ergänzende Regelung in § 176 Abs. 4 Satz 2 BauGB RegE.[22] Danach kann die Gemeinde bei einem Übernahmeverlangen des Eigentümers eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, ein gemeinwohlorientiertes Wohnungsbauunternehmen, eine Wohnungsgenossenschaft oder eine gemeinnützige Stiftung mit der Bebauung beauftragen.

Baugebote haben bislang in der Praxis nichts zur Behebung des Wohnbaulandmangels beigetragen. Grund hierfür ist, dass sie von ihrer Konzeption her zwar einen intensiven Eingriff ermöglichen würden, um die gewünschte städtebauliche Entwick-

12) OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 22.10.2019 - OVG 10 B 9.18 = ZfBR 2020, 269.
13) Zur Norm S. 7 RegE, zur Begründung S. 18, 28 RegE.
14) S. 4 (zu Nr. 10) Stellungnahme Berlin (1.7.2020).
15) Begründung S. 28 RegE.
16) Zur Norm S. 10 RegE, zur Begründung S. 33 RegE.
17) Zur Norm S. 7 RegE, zur Begründung S. 28 f. RegE.
18) Berlin „begrüßt" die Verlängerung unter Beschreibung der rechtspraktischen Schwierigkeiten, die Zwei-Monats-Frist einzuhalten, S. 4 (zu Nr. 11) Stellungnahme Berlin (1.7.2020).
19) Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 138. EL Mai 2020, § 176, Rn. 1.
20) Zur Norm S. 9 RegE, zur Begründung S. 19, 31 RegE, S. 6 (zu Nr. 18) Stellungnahme Berlin (1.7.2020). Hier findet also wieder die zentrale Definition des § 201a Satz 1 BauGB RegE Anwendung. Ebenfalls der Erleichterung der Wohnraumschaffung soll die ergänzende Regelung in § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB RegE dienen. Danach liegt künftig ein „dringender Wohnbedarf der Bevölkerung" auch vor, wenn es sich um ein „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt" handelt, zur Norm S. 9 RegE, zur Begründung S. 19, 31 RegE, S. 5 (zu Nr. 17) Stellungnahme Berlin (1.7.2020).
21) Zur Norm S. 10 RegE, zur Begründung S. 19, 31 RegE, S. 6 (zu Nr. 18) Stellungnahme Berlin (1.7.2020).
22) Zur Norm S. 9 f. RegE, zur Begründung S. 19, 32 RegE.

Fortsetzung Seite 1539

Fortsetzung von Seite 1538

lung zu ermöglichen, aber in ihrer Durchsetzung im Ergebnis zu wenig „Druck" auf einen vehement bauunwilligen Eigentümer ausgeübt werden kann. Wenn die Androhung und Festsetzung von Zwangsgeldern – die teils in der faktischen Umsetzung schon Schwierigkeiten bereiten – nicht ausreichen, so wäre eine Anschlussenteignung zudem nicht schon aufgrund des Verstoßes gegen das Baugebot möglich, sondern nur, wenn die allgemeinen Voraussetzungen einer Enteignung vorliegen, deren Hürden berechtigterweise hoch sind.[23] Aufgrund der langen und aufwendigen Verfahren, an die von der Rechtsprechung hohe Anforderungen gestellt werden, ist weiterhin stark zu bezweifeln, dass das Instrument der Baugebote trotz der Änderung und Ausdehnung mit dem Baulandmobilisierungsgesetz bei der Bewältigung städtebaulicher Probleme, insbesondere der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, eine relevante Rolle spielen wird. Insbesondere für die kurz- bis mittelfristige Schaffung von Wohnraum – auf die es in der angespannten Situation in vielen Ballungsgebieten ankommt – ist dieses Instrument nach wie vor ersichtlich ungeeignet.

3. Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

Das in § 176a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB RegE geregelte „Städtebauliche Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung"[24] soll mittels gemeindlicher Satzung die Aktivierung von Bauland, insbesondere verstreuter innerstädtischer Flächen mit Innenentwicklungspotential,[25] vereinfachen. Mit dem Entwicklungskonzept soll den Gemeinden insbesondere eine zusätzliche Grundlage für die Begründung der Ausübung von Vorkaufsrechten (§ 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB RegE) oder für den Erlass einzelner oder flächendeckender Baugebote erleichtert (§ 176a Abs. 2 Satz 2 BauGB RegE) werden.[26] Einerseits wird das Innenentwicklungskonzept also Grundlage vermehrter hoheitlicher Eingriffe sein, andererseits sollen zu dessen Verwirklichung die Gemeinden nach dem Willen des Gesetzgebers mit den betroffenen Grundstückseigentümern städtebauliche Verträge schließen.[27] Das Innenentwicklungskonzept ist also auch auf die Kooperation mit Privaten ausgelegt. So oder so muss das „Städtebauliche Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung" – als die „Light-Variante" des vormals vor der Städtebaurechtsnovelle 2017 diskutierten und aus Verfassungsgründen nicht weiterverfolgten „Innenentwicklungsmaßnahmegebiets"[28] – den Praxistest erst noch bestehen und ist hier Skepsis angebracht.

4. „Umwandlungsverbot" vs. „Ausreichendes Angebot von bezahlbaren Mietwohnungen"

Regelungsanlass und -ziel

Das bis heute städtebaupolitisch kontrovers diskutierte Thema „Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten" (§ 250 BauGB RegE) wird in der Gesetzbegründung einigermaßen inhaltsleer als „Ausreichendes Angebot von bezahlbaren Mietwohnungen" überschrieben.[29] Genauso wenig aber regelt § 250 BauGB RegE ein generelles „Umwandlungsverbot". Die Norm zielt nach der Vorstellung des Gesetzgebers darauf ab, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten. Die Regelung will an der Verkehrsfähigkeit der Immobilie ansetzen und der Verdrängungsgefahr begegnen, die aus der mit der Umwandlung einhergehenden Änderung der Eigentümerstruktur folgt. Die Regelung führt einen Genehmigungsvorbehalt ein, um den zuständigen Stellen zu ermöglichen, negative Auswirkungen von Umwandlungen auf den Mietwohnungsmarkt zu begrenzen. Mieter sollen so vor Verdrängung durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschützt werden. Das gesetzgeberische Anliegen „hat für das Land Berlin eine besondere wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Bedeutung und wird befürwortet".[30]

Der Gesetzgeber bemüht sich um eine ausführliche Begründung des Regelungsbedarfes – wohl in Erwartung gerichtlicher Auseinandersetzungen. In den Großstädten sei häufig zu beobachten, dass Investoren oder gewerbliche Immobilieneigentümer Grundstücke mit mehreren Wohneinheiten, die ganz überwiegend vermietet sind (Mietshäuser), in Wohnungseigentum umwandeln und die Wohnungen – mitunter nach aufwertender Modernisierung – an Einzelerwerber veräußern. Das bereits bestehende gesetzliche Instrumentarium genüge nicht, um der „Problematik" effektiv zu begegnen. § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB sieht Genehmigungsvorbehalte für Umwandlungen nur in Gebieten zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (soziale Erhaltungsgebiete, sogenannter „Milieuschutz", § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) vor. In Berlin bestehen allerdings aktuell mindestens 63 Milieuschutzgebiete, in denen sich über 450.000 Mietwohnungen – über 30 % aller Berlins – befinden.[31] Insoweit ist der räumliche Regelungsbedarf fraglich, allerdings lässt das soziale Erhaltungsrecht einen Genehmigungsvorbehalt nur für längstens fünf Jahre zu.[32]

§ 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB RegE regelt, dass bei bereits bestehenden Wohngebäuden – Neubau ist also ausgenommen[33] – die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 Wohnungseigentumsgesetz der Genehmigung bedarf, sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vorliegen und diese Gebiete nach § 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB RegE bestimmt sind. Demgemäß werden die Landesregierungen ermächtigt, die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten (vgl. § 201a BauGB RegE) durch Rechtsverordnung zu bestimmen, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten muss.[34]

23) Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 14. Aufl. 2019, § 176, Rn. 12.
24) Zur Norm S. 10 RegE, zur Begründung S. 19, 32 RegE.
25) Gesetzgeberisches Ziel ist die Aktivierung von „unzusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegenden Innenentwicklungspotenzialflächen", genannt werden Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder untergenutzte Grundstücke, Begründung S. 32 RegE.
26) Begründung S. 32 f. RegE.
27) Begründung S. 32 RegE.
28) Berlin hält es für „bedauerlich", dass das nach den damaligen Gesetzentwürfen mit Enteignungswirkung ausgestattete Innenentwicklungsmaßnahmegebiet nur noch in „deutlich reduzierter Form" umgesetzt werden soll, S. 6 (zu Nr. 19) Stellungnahme Berlin (1.7.2020).
29) Zur Norm S. 12 f. RegE, zur Begründung S. 20, 34-36 RegE.
30) S. 7 (zu Nr. 23) Stellungnahme Berlin (1.7.2020).
31) Angaben bei Engel & Völkers, www.engelvoelkers.com/de-de/berlincommercial/milieuschutz-in-berlin/, verfügbar am 21.11.2020.
32) § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB, § 250 Abs. 7 BauGB RegE bestimmt den räumlichen Vorrang.
33) Begründung S. 34 RegE.
34) „Die Befristung soll sicherstellen, dass die Einschränkung des städtebaulichen Grundstücksverkehrs durch den Genehmigungsvorbehalt nicht auf Dauer angelegt ist. Er ist so lange erforderlich, bis die ergriffenen Maßnahmen zur Belebung des Neubaus dazu geführt haben, dass die Nachfrageüberhänge auf dem Wohnungsmarkt in den betreffenden Gebieten abgebaut sind und die Mietentwicklung nicht mehr zu Verdrängungsprozessen führt", Begründung S. 34 RegE.

Ihre Immobilie besser finanziert – testen Sie unsere Vermittlung
DIMA
Finanzierungs- und Immobilientreuhand GmbH
www.dima-finanzierung.de

Ein Genehmigungsanspruch besteht in fünf Fällen, die als Ausnahmetatbestände vom Gesetzgeber bewusst „eng gefasst" wurden.[35] Gemäß § 250 Abs. 3 Satz 1 BauGB RegE 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.
Für den Genehmigungstatbestand § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB RegE (Genehmigungsanspruch, wenn an Mieter veräußert wird) schlägt Berlin übrigens vor, zugleich den Kaufpreis zu deckeln. „Der zulässige Kaufpreis könnte zum Beispiel auf das 20-fache der Jahresmiete beschränkt werden."[36]
In den abschließend aufgeführten Ausnahmefällen des § 250 Abs. 3 Satz 1 BauGB RegE kann die Umwandlungsgenehmigung – aus Verhältnismäßigkeitsgründen anstelle einer Versagung – mit einer Auflage als Nebenbestimmung versehen werden, § 250 Abs. 4 BauGB RegE. Mit dieser Regelung will der Gesetzgeber klarstellen, dass die zuständige Behörde bei dem konkreten Vorhaben zu prüfen hat, ob es tatsächlich die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten gefährdet.[37] Daran soll es beispielsweise fehlen, wenn – etwa wegen der Größe des aufzuteilenden Objekts oder Leerstands wegen Unvermietbarkeit – keine nachteiligen Auswirkungen auf das Mietwohnungsangebot insgesamt zu befürchten sind.[38] Ist der Tatbestand erfüllt, soll der Genehmigungsbehörde ein Ermessen für „atypische Fallgestaltungen" verbleiben, um im Einzelfall von der Versagung abzusehen.[39]
In den Fällen des § 250 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB RegE kann in der Genehmigung zudem bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung bedarf, § 250 Abs. 3 Satz 2 BauGB RegE.
Gemäß § 250 Abs. 6 Satz 1 BauGB RegE bedürfen der Genehmigung nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB RegE ferner folgende drei Fälle: (1.) die Begründung der in §§ 30 und 31 Wohnungseigentumsgesetz bezeichneten Rechte, (2.) die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB an Grundstücken mit Wohngebäuden, wenn zugleich nach § 1010 Abs. 1 BGB im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist, sowie (3.) bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB an Grundstücken mit Wohngebäuden eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Abs. 1 BGB, nach der Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist. Für diese drei Fälle gelten die Bestimmungen des § 250 Abs. 2 bis Abs. 5 BauGB RegE sinngemäß, § 250 Abs. 6 Satz 2 BauGB RegE.
Das Grundbuchamt darf die Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn ihm die Umwandlungsgenehmigung nachgewiesen ist, § 250 Abs. 5 Satz 1 BauGB RegE. Erst mit der Eintragung gilt die Genehmigung als erteilt, § 250 Abs. 5 Satz 2 BauGB RegE. Auch die Genehmigungspflicht der Veräußerung ist in das Grundbuch einzutragen, § 250 Abs. 3 Satz 3 Hs. 1 BauGB RegE. Im Genehmigungsverfahren gilt § 173 Abs. 3 BauGB entsprechend, § 250 Abs. 2 Satz 2 BauGB RegE. Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Genehmigungsbehörde (Gemeinde) daher mit dem Eigentümer die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern und dabei auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören und sind diese über die Erteilung einer Genehmigung zu informieren.[40]

Als in **Berlin-Steglitz** ansässige

HAUSVERWALTUNG

sind wir auf die Betreuung von privatem Hausbesitz in Berlin spezialisiert.
Als kleines Unternehmen haben wir keine Großobjekte. Wir bieten eine individuelle, freundliche und kompetente Betreuung für Eigentümer*innen und Mieter*innen und streben ein angenehmes und vertrauensvolles Klima an. Wir haben aber auch Erfahrung in der Durchsetzung berechtigter Interessen unserer Auftraggeber.
Ferner besitzen wir eine starke eigene Kompetenz in technischen Belangen (Instandh. u. Mod.)
Neben der „kompletten" Verwaltung übernehmen wir auch Teil- und Einzelaufträge, wie Betriebskostenabrechnung, Mietanpassung oder Urlaubsvertretung.

Hausverwaltung Dehmel
Heesestraße 10, 12169 Berlin
Nahe S+U Rathaus Steglitz
mail@hvdehmel.de
(030) 7969172
www.hvdehmel.berlin

II. Was (vielleicht) besser wird …

Die staatliche Regulierung und die Rechtseingriffe in den „freien" Grundstücksmarkt werden also zunehmen. Der Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes sieht aber durchaus auch Instrumente und Regelungen vor, die dazu beitragen könnten, schneller und einfacher Baurecht für Wohnen zu schaffen und Wohnungsbauvorhaben unter erleichterten Bedingungen zuzulassen.

1. Sektor-Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung

Dem Baugesetzbuch sind schon jetzt sogenannte „Sektor-Bebauungspläne" zur städtebaulichen Steuerung zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Abs. 2a BauGB) und von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB) bekannt.[41] Orientiert hieran soll mit § 9 Abs. 2d BauGB RegE für die Gemeinden die Möglichkeit geschaffen werden, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Bebauungsplan festsetzen zu können, dass insbesondere nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen. Möglich sein soll dies auch für Wohnungen, bei denen sich ein Vorhabenträger dazu verpflichtet, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere eine Mietpreis- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise (durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages) sichergestellt wird.[42] Die Regelung soll zunächst bis zum 31. Dezember 2024 befristet werden,[43] um überprüfen zu können, ob der Sektor-Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d BauGB ein geeignetes Mittel zur Schaffung und

35) Begründung S. 35 RegE.
36) S. 8 (zu Nr. 23) Stellungnahme Berlin (1.7.2020).
37) Begründung S. 35 f. RegE.
38) Begründung S. 35 f. RegE.
39) Nach „allgemeinen Grundsätzen" soll die Genehmigungsbehörde die Möglichkeit haben, als milderes Mittel gegenüber der Versagung die Genehmigung unter Auflagen zu erteilen. Es soll im Ermessen der Genehmigungsbehörde stehen, ob sie von der Möglichkeit dieser Auflage Gebrauch macht, Begründung S. 36 RegE.
40) Begründung S. 35 RegE.
41) Und auch der „Störfallschutz-Bebauungsplan" gemäß § 9 Abs. 2c BauGB, eingeführt durch die letzte Städtebaurechtsnovelle 2017.
42) Zur Norm S. 5 f. RegE, zur Begründung S. 18, 26 RegE.
43) Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2024, Satzungsbeschluss bis 31.12.2026.

Sicherung bezahlbaren Wohnraums sein kann. Auch wenn mit einem solchen auf den Sektor der Wohnraumversorgung beschränkten einfachen Bebauungsplan nicht aufwendig Baugebiete mit der Möglichkeit der Wohnnutzung festgesetzt werden müssen, ändert dies zunächst nichts an den Anforderungen an eine rechtmäßige Abwägungsentscheidung durch den Plangeber.[44] Der Gesetzgeber hofft aber offensichtlich auf ein schnelleres und einfacheres Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren. So befürwortet Berlin zwar die Möglichkeit eines Sektor-Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung als „Kernstück der Novelle" – vor allem, um das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" (unter Anrechnung des etwa bereits bestehenden Baurechts!) zur Anwendung bringen zu können.[45] Dann jedoch muss Berlin auch die behördlichen Kapazitäten bereitstellen, damit zügig Baurecht geschaffen werden kann. Da Berlin bislang hieran scheitert, dürfen an das an sich begrüßenswerte Instrument nach § 9 Abs. 2d BauGB RegE sicherlich keine allzu hohen Erwartungen gestellt werden.

2. Planungspflicht für Wohnungsbau?

Vom speziellen Fall eines Sektor-Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung abgesehen, soll auch allgemein verdeutlicht werden, dass es Aufgabe der Gemeinden ist, Bauleitpläne für die Ausweisung von Wohnbauflächen aufzustellen. Daher soll in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB RegE ergänzend geregelt werden, dass eine Bauleitplanung insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen kann.[46] Nach Vorstellung des Gesetzgebers sollen sich die Gemeinden „aufgerufen" fühlen, Bebauungspläne für die Schaffung von Wohnraum aufzustellen, wenn ein Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau besteht.[47] Mit diesem „Aufruf zur Planung" kann das Planungsermessen der Gemeinde als Teil der grundgesetzlich verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie (Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz) aber nicht hin zu einer Planungspflicht eingeschränkt werden.

3. Erleichterung für die Erteilung von Befreiungen

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, insbesondere von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, kann gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nur befreit werden, wenn die „Grundzüge der Planung nicht berührt" werden und „Gründe des Wohls der Allgemeinheit" die Befreiung erfordern. Diese Hürden sind nicht niedrig und „verstecken" sich gerade die (West-) Berliner Stadtplanungsämter zu oft hinter den 60 Jahre alten Maßfestsetzungen des Baunutzungsplanes. Zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum soll künftig zum einen § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB RegE um das Argument der „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung"[48] ergänzt werden, um leichter der Behörde eine Befreiungsentscheidung, die im (pflichtgemäß auszuübenden) Ermessen steht, abringen zu können.

Zum anderen soll ein neuer § 31 Abs. 3 BauGB RegE eingefügt werden,[49] auf dessen Grundlage (nur) in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden kann, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Die Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus soll mit dieser „Lockerung" zudem nur erteilt werden können, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Vordergründig erscheint diese „Lockerung" mutig, allerdings reicht der Mut des Gesetzgebers zunächst nur bis zum 31. Dezember 2024, bis zu dem die Befreiungsentschei-

44) Zu § 9 Abs. 2a BauGB vgl. Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 14. Aufl. 2019, § 9, Rn. 184-186.
45) S. 2 (zu Nr. 4) Stellungnahme Berlin (1.7.2020).
46) Zur Norm S. 4 RegE, zur Begründung S. 18, 24 RegE.
47) Begründung S. 24 RegE.
48) Zur Norm S. 8. RegE, zur Begründung S. 18, 29 RegE.
49) Zur Norm S. 8 RegE, zur Begründung S. 18, 29 RegE.

SICKERT MALEREIBETRIEB
Malermeister/Techniker
Rheinbabenallee 5,
14199 Berlin (Schmargendorf)
☎ 030/823 22 50 Fax 824 63 94
Jetzt Winterpreise sichern!
Für Treppenhaus-, Büro- und Wohnungsrenovierungen!

RECHTSANWÄLTE

WINTER & PARTNER GbR
RECHTSANWÄLTE · NOTARE · FACHANWALT
RA u. NOTAR MARTIN WINTER
FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT
RA'in u. NOTARIN BARBARA WINTER
ERBRECHT · GRUNDSTÜCKSRECHT GESELLSCHAFTSRECHT · MIETRECHT
BUNDESALLEE 221 • 10719 BERLIN • Tel.: 030/ 235 11 0-0 • Fax: 030/ 235 11 0-90
EMAIL: wip@winter-gbr.de MEHR INFO?: www.winter-gbr.de

JABLONSKI & SCHROWE
RECHTSANWÄLTE UND NOTARE
RECHTSANWALT UND NOTAR FRANK JABLONSKI
TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE MIETRECHT • GRUNDSTÜCKSRECHT • BAURECHT
INTERNET www.recht-web.de EMAIL kanzlei@recht-web.de
10625 BERLIN, BISMARCKSTRASSE 107 TELEFON 315 70 50 TELEFAX 315 70 530

Schwerpunkte
• Wohneigentumsrecht
• Mietrecht • Arbeitsrecht
Anwaltskanzlei Albrecht Stahl
Mommsenstr. 43 10629 Berlin-Charl.
Tel. (030) 327 99 00 Fax: (030) 327 99 020
www.AnwaltStahl.de

Recht und Steuern rund um die Immobilie
Alexander Juche
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Bernd Hoffmeister
Rechtsanwalt
Kleine Rosenthaler Straße 9
10119 Berlin
Telefon 030/23 60 90-25
Telefax 030/23 60 90-60
www.ra-juche.de
info@ra-juche.de

dung erteilt sein muss. Die „Lockerung" soll außerdem bloß eine „behutsame" sein. Als Beispielsfall wird die mit einer Aufstockung verbundene Erhöhung des Nutzungsmaßes genannt.[50] Immerhin: Berlin hat die geplante Änderung der Befreiungsregelung begrüßt, abzuwarten bleibt, ob und wie die Baubehörden dem folgen.[51]

4. Erleichterung für das „Einfügen" im unbeplanten Innenbereich

Besteht kein Bebauungsplan, ist ein Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung „einfügt". Im Anwendungsbereich von § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB (Erweiterung, Änderung, Erneuerung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden) ist diese Bebauungsmöglichkeit allerdings auf den Einzelfall beschränkt, damit das Bauvorhaben möglichst keine „bodenrechtlichen Spannungen" und damit kein Planungsbedürfnis auslöst.[52] § 34 Abs. 3a BauGB RegE soll künftig um eine Regelung erweitert werden, nach der bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nicht nur im Einzelfall, sondern auch „in mehreren vergleichbaren Fällen" abgewichen werden kann.[53] Allerdings soll dies nur gelten, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist. Diese Klarstellung wird von Berlin „ausdrücklich befürwortet".[54]

5. BauNVO: Obergrenzen nur noch „Orientierungswerte"

Der Bauherr will maximale Geschossfläche, maximale Baumasse. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) setzt dem aber „Obergrenzen", die grundsätzlich „nicht überschritten werden" dürfen.[55] Regelmäßig streiten sich Vorhabenträger und Plangeber in Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren um das festzusetzende Nutzungsmaß oder Bauantragsteller und Genehmigungsbehörde um die Befreiung zur Erhöhung dessen. Im Interesse der „Flexibilisierung" der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine wesentliche – und sehr begrüßenswerte – Änderung der BauNVO erfolgen: Die bisher geltenden „Obergrenzen" sollen nur noch als „Orientierungswerte" ausgestaltet werden.[56] Diese Änderung soll ebenfalls der Mobilisierung von Bauland dienen, weil dadurch etwa Nachverdichtungen erleichtert und flexibel planerisch umgesetzt werden können, soweit dies städtebaulich erforderlich ist. Hierdurch sollen insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten zur Erleichterung von Dachaufstockungen und Dachausbauten sowie zur Flexibilisierung bei den Abstandsflächen erweitert werden.[57] Die neue Regelung hält Berlin für eine „sinnvolle Erleichterung zur Förderung der Innenentwicklung",[58] doch bleibt auch hier abzuwarten, wie „flexibel" die Baubehörden im Einzelfall mit den möglichen „Orientierungswerten für Obergrenzen" umgehen werden. So erfreulich die vom Gesetzgeber gewollte „Flexibilisierung" auch ist: Die Obergrenzen selbst, an denen sich zu „orientieren" ist, wurden nicht geändert.

6. Neue Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet"

Berlin und Brandenburg bilden regionalplanerisch die „Hauptstadtregion" und halten beide Bundesländer die „Verflechtungen in Bereichen wie Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Verkehr, Wissenschaft, Wohnen, Energie, Gesundheit und Umwelt und die vielgestaltigen Formen der Zusammenarbeit [...] auf den unterschiedlichsten Ebenen [...] in dieser Form [für] bundesweit einmalig".[59] Die „Verflechtung" in den Bereichen des Arbeitens und Wohnens kann mit der neuen Baugebietskategorie des „Dörflichen Wohngebietes" gemäß § 5a BauNVO RegE[60] möglicherweise weitere Impulse erhalten. „Zur Erleichterung des Zusammenlebens auf dem Land"[61] soll das Dörfliche Wohngebiet (MDW) seiner Konzeption nach u. a. dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden dienen.[62]

III. Fazit?

Die Regelungsgegenstände des zu erwartenden „Baulandmobilisierungsgesetzes" sind im Wesentlichen klar, gleichwohl bleibt der Ausgang des Gesetzgebungsverfahrens selbstverständlich abzuwarten. Dies zeigt gerade die noch anhaltende Diskussion um die Umwandlungsgenehmigung. Ein Fazit soll deshalb nicht zu früh gezogen werden. Deutlich ist, dass es vorrangig um erleichterten Flächenzugriff durch Gemeinden geht (Vorkaufsrechte) und zusätzliche, mit Rechtseingriffen verbundene Instrumentarien (wie das Baugebot). Die staatliche Regulierung nimmt weiter zu. Allerdings bieten der Sektor-Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung, die Erleichterungen, Befreiungen zu erteilen, oder die flexibleren Nutzungsmaße auch Chancen für die (Wohnungsbau-) Immobilienprojektentwicklung durch Private. Und nun kommt das Übliche: Auch ein novelliertes Städtebaurecht bleibt Papier, wenn das Baulandmobilisierungsgesetz nicht praxisgerecht umgesetzt wird. Gemäß § 57 Bauordnung für Berlin sind die Bauaufsichtsbehörden zur Durchführung ihrer Aufgaben ausreichend mit geeignetem Personal zu besetzen und mit den erforderlichen Vorrichtungen auszustatten. Dabei sollen den Bauaufsichtsbehörden Bedienstete, die die Befähigung zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst und die erforderlichen Kenntnisse der Bautechnik, der Baugestaltung und des öffentlichen Baurechts haben, und Bedienstete, die die Befähigung zum Richteramt oder zum höheren Verwaltungsdienst haben, angehören. Ohne ausreichendes und ausreichend befähigtes Personal, ausgestattet mit Arbeitsmitteln, die den Anforderungen der Digitalisierung genügen, bringt auch ein Gesetz keine Baulandmobilisierung. Und abschließend: In der Netzplantechnik definiert die DIN 69900:2009 einen „Meilenstein" im Projektmanagement als ein „Ereignis besonderer Bedeutung". Das Wichtige dabei ist, dass der „Meilenstein" nicht nur ein besonderes, sondern vor allem auch ein „seltenes Ereignis" im Projekt ist. In der Abfolge der Städtebaurechtsnovellen, mit seinem geplanten Regelungsinhalt und der notwendigen rechtspraktischen Umsetzung und Wirkung ist das Baulandmobilisierungsgesetz in diesem Sinn zwar ein „Ereignis", aber weder „besonders" noch „selten".

---

50) Begründung S. 29 RegE.
51) S. 5 (zu Nr. 12) Stellungnahme Berlin (1.7.2020).
52) Hierzu Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 14. Aufl. 2019, § 34, Rdnrn. 35 f.
53) Zur Norm S. 8 RegE, zur Begründung S. 18, 29 RegE.
54) S. 5 (zu Nr. 13) Stellungnahme Berlin (1.7.2020).
55) Eine Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO nur bei Vorliegen „städtebaulicher Gründe" möglich, und es werden an diesen Ausnahmefall hohe Anforderungen gestellt, vgl. nur OVG Hamburg, Urt. v. 10.12.2019 - 2 E 24/18 = NVwZ 220, 639 (Obergrenzen „strikt bindend").
56) Zur Norm S. 14 f. RegE, zur Begründung S. 19, 37 RegE.
57) Begründung S. 19 RegE.
58) S. 9 (zu Nr. 4) Stellungnahme Berlin (1.7.2020).
59) Leitbild der Hauptstadtregion/Metropolregion, www.berlin-brandenburg.de/metropolregion, verfügbar am 21.11.2020.
60) Zur Norm S. 13 f. RegE, zur Begründung S. 20, 37 RegE.
61) Begründung S. 20 RegE.
62) Vom Land Brandenburg wird das „Dörfliche Wohngebiet" als neue Baugebietskategorie „ausdrücklich begrüßt", S. 3 (zu Nr. 3) Stellungnahme Brandenburg (3.7.2020).