

Verordnungsentwurf

der Staatsregierung

Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau und der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht

A) Problem

Vor dem Hintergrund der angespannten Situation am Wohnungsmarkt hat die Staatsregierung von der Verordnungsermächtigung des § 250 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie von der Verordnungsermächtigung des § 172 Abs. Satz 4 BauGB Gebrauch gemacht und § 2 der Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) sowie § 5 der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) eingeführt.

Mit der Regelung in § 2 GBestV-Bau wurde in Bayern zum 1. Juni 2023 in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) eingeführt. Die Regelung des § 2 GBestV-Bau tritt entsprechend des ursprünglich vom Bundesgesetzgeber in § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB vorgegebenen Zeitpunktes zum 31. Dezember 2025 außer Kraft.

Mit der Regelung in § 5 DVWoR, die im Jahr 2014 eingeführt wurde, wird die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit Satzungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB („Milieuschutzsatzungen“) unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt. Die Regelung des § 5 DVWoR wurde bereits im Jahr 2019 und im Jahr 2024 verlängert. Sie tritt ebenfalls am 31. Dezember 2025 außer Kraft.

B) Lösung

Mit der vorliegenden Rechtsverordnung macht die Staatsregierung von der Verordnungsermächtigung des § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB und des § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB erneut Gebrauch.

Der Genehmigungsvorbehalt des § 2 GBestV-Bau für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird bis zum 31. Dezember 2026 verlängert. Die Verlängerung ist möglich, da mit dem am 30. Oktober 2025 in Kraft getretenen Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 I Nr. 257) der späteste Zeitpunkt des Außerkrafttretens der Rechtsverordnungen der Landesregierungen zur Einführung des Genehmigungsvorbehalts auf den 31. Dezember 2030 verlegt wurde. Die bisher geltenden Voraussetzungen der Anwendbarkeit des Genehmigungsvorbehalts sowie die in § 250 BauGB bundesgesetzlich geregelten Rechtsfolgen bleiben unverändert.

Die Verlängerung des § 2 GBestV-Bau erfolgt auf der Grundlage des im Rahmen des Erlasses der Rechtsverordnung erstellten Gutachtens. Hinsichtlich der festgestellten Tatsachen und der daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen wird Bezug genommen auf die Begründung der Verordnung zur Änderung der GBestV-Bau vom 25. April 2023 (BayMBI. 2023 Nr. 231). Da sich die Situation auf den hier betroffenen Wohnungsmärkten in Bayern seit Erlass der Verordnung nach wie vor nicht entspannt hat, behalten die gutachterlichen Feststellungen und die daraus in der Begründung der Verordnung zur Änderung der GBestV-Bau vom 25. April 2023 gezogenen Schlussfolgerungen weiterhin Gültigkeit. Eine Neuerhebung von Daten konnte in der Zeit zwischen Verlängerung der Ermächtigungsgrundlage durch den Bund und dem Ablauf der bisherigen Geltungsdauer der Regelung nicht erfolgen. In der Folge wird der Genehmigungsvorbehalt nach § 2 GBestV-Bau für Wohngebäude mit mehr als 10 Wohnungen in 50 Gemeinden für ein Jahr verlängert.

Der Genehmigungsvorbehalt des § 5 DVWoR für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Gebieten mit Milieuschutzsatzungen wird bis zum 31. De-

zember 2028 verlängert. Die bundesgesetzlich nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB vorgegebene zulässige Höchstdauer des Genehmigungsvorbehalts von fünf Jahren wird damit eingehalten. Darüber hinaus werden keine Änderungen des bisherigen Rechts vorgenommen.

C) Alternativen

Keine.

D) Kosten

Es entstehen keine Kosten für den Staat. Durch die Verlängerung der Geltungsdauer der Verordnungen erwachsen den Gemeinden, in denen die Genehmigungsvorbehalte gemäß § 2 GBestV-Bau und § 5 DVWoR bereits Anwendung finden, keine neuen Aufgaben und daher auch keine neuen Kosten. Durch die Verlängerung der Genehmigungsvorbehalte entstehen der Wirtschaft und den Bürgern ebenfalls keine neuen Kosten.

2130-16-B, 2330-4-B

**Verordnung
zur Änderung der
Gebietsbestimmungsverordnung Bau
und der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht

vom ...**

Auf Grund des § 172 Abs. 1 Satz 4 und 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 Gesetz vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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. 4 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, verordnet die Bayerische Staatsregierung:

§ 1

Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau

In § 3 Satz 3 der Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) vom 6. September 2022 (GVBl. S. 578, BayRS 2130-16-B), die durch Verordnung vom 25. April 2023 (GVBl. S. 206) geändert worden ist, wird die Angabe „2025“ durch die Angabe „2026“ ersetzt.

§ 2

Änderung der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht

In § 6 Satz 2 der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) vom 8. Mai 2007 (GVBl. S. 326, BayRS 2330-4-B), die zuletzt durch Verordnung vom 23. Januar 2024 (GVBl. S. 31) geändert worden ist, wird die Angabe „2025“ durch die Angabe „2028“ ersetzt.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am ...*[einzusetzen Datum des Inkrafttretens – spätestens 31. Dezember 2025]* in Kraft.

Begründung:

A) Allgemeiner Teil

I. Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau

Den Landesregierungen wird nach § 250 Abs. 1 Satz 3 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. Von dieser Verordnungsermächtigung wurde in Bayern Gebrauch gemacht und durch Verordnung vom 25. April 2023 (GVBl. S. 206) zum 1. Juni 2023 der Genehmigungsvorbehalt in § 2 der GBestV-Bau eingeführt.

Die Regelung des § 250 BauGB und die darauf basierende Regelung des § 2 GBestV-Bau zielen 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 bundesgesetzliche Ermächtigungsgrundlage des § 250 BauGB sieht vor, dass Grundstücke mit Wohngebäuden, in denen sich nicht mehr als fünf Wohnungen befinden, vom Genehmigungserfordernis ausgenommen werden (§ 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). Zur Festlegung der Anzahl an Wohnungen in einem Wohngebäude wurde im Rahmen des Erlasses des § 2 GBestV-Bau eine gutachterliche Ermittlung durchgeführt, in deren Rahmen auch Stellungnahmen von Gemeinden aus dem Beteiligungsverfahren bewertet wurden. Die gutachterliche Ermittlung kam zu dem Ergebnis, dass es sachgerecht ist, bestehende Wohngebäude mit bis zu zehn Wohnungen vom Geltungsbereich der Verordnung auszunehmen (BayMBl. 2023 Nr. 231).

Ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Ermittlung war die Bestimmung der Gebietskulisse für § 2 GBestV-Bau. Tatbestandlich setzt § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB das Vorliegen von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten voraus. Zur Ermittlung der Gebietskulisse nach § 250 BauGB wurde daher zunächst auf die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB abgestellt. Aufgrund des mit der Einführung eines Genehmigungsvorbehalts verbundenen Eingriffs in das nach Art. 14 Grundgesetz (GG) 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. Diese besondere Gefährdung wurde durch Heranziehung zusätzlicher umwandlungsspezifischer Kriterien ermittelt. Dies führt im Ergebnis zu einer Gebietskulisse von 50 Gemeinden gemäß Anlage zu § 2 Abs. 1 Satz 1 GBestV-Bau (BayMBl. 2023 Nr. 231).

Seit Einführung des Genehmigungsvorbehalts durch § 2 GBestV-Bau ist keine Entspannung der Wohnungsmärkte in Bayern eingetreten. Vielmehr hat sich das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen weiter verknappt. Die seit Einführung des Genehmigungsvorbehalts durchgeführte Evaluation zeigt ein relevantes Umwandlungsgeschehen innerhalb der Gebietskulisse des § 2 GBestV-Bau in Bezug auf Wohngebäude mit mehr als zehn Wohnungen. Vor diesem Hintergrund bestätigt

sich, dass die mit der Regelung des § 2 GBestV-Bau getroffenen Festlegungen in Bezug auf den räumlichen Anwendungsbereich und die Gebäudegröße weiterhin erforderlich und sachgerecht sind.

Der Genehmigungsvorbehalt des § 2 GBestV-Bau für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird daher bis zum 31. Dezember 2026 verlängert. Die Verlängerung ist möglich, da mit dem am 30. Oktober 2025 in Kraft getretenen Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 I Nr. 257) der späteste Zeitpunkt des Außerkrafttretens der Rechtsverordnungen der Landesregierungen zur Einführung des Genehmigungsvorbehalts auf den 31. Dezember 2030 verlegt wurde. Die bisher geltenden Voraussetzungen der Anwendbarkeit des Genehmigungsvorbehalts sowie die in § 250 BauGB bundesgesetzlich geregelten Rechtsfolgen bleiben unverändert.

Die Verlängerung des § 2 GBestV-Bau erfolgt auf der Grundlage des im Rahmen des Erlasses der Rechtsverordnung erstellten Gutachtens. Hinsichtlich der festgestellten Tatsachen und der daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen wird Bezug genommen auf die Begründung der Verordnung zur Änderung der GBestV-Bau vom 25. April 2023 (BayMBI. 2023 Nr. 231). Da sich die Situation auf den hier betroffenen Wohnungsmärkten in Bayern seit Erlass der Verordnung nach wie vor nicht entspannt hat, behalten die gutachterlichen Feststellungen und die daraus in der Begründung der Verordnung zur Änderung der GBestV-Bau vom 25. April 2023 gezogenen Schlussfolgerungen weiterhin Gültigkeit. Eine Neuerhebung von Daten konnte in der Zeit zwischen Verlängerung der Ermächtigungsgrundlage durch den Bund und dem Ablauf der bisherigen Geltungsdauer der Regelung nicht erfolgen. In der Folge wird der Genehmigungsvorbehalt nach § 2 GBestV-Bau für Wohngebäude mit mehr als 10 Wohnungen in 50 Gemeinden für ein Jahr verlängert.

II. Änderung der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht

Die Staatsregierung ist ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit einer höchstzulässigen Geltungsdauer von fünf Jahren zu bestimmen, dass für Grundstücke in Gebieten mit einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB („Milieuschutzsatzung“) die Umwandlung von Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, in Wohnungseigentum oder Teileigentum nur mit Genehmigung erfolgen darf. Ziel ist es, zu vermeiden, dass sich durch die Umwandlung in Eigentumswohnungen oder in zu gewerblichen Zwecken dienende Räume die Struktur der ansässigen Wohnbevölkerung in einer städtebaulich unerwünschten Weise verändert. Es soll der Charakter eines Gebietes erhalten und einer etwaigen Gentrifizierung entgegengewirkt werden.

Die Genehmigungspflicht gilt nicht im gesamten Gemeindegebiet, sondern nur für Grundstücke in Gebieten, für die eine Gemeinde eine Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen hat. Zum Schutz dieser Gebiete hat Bayern von der bundesgesetzlichen Ermächtigungsgrundlage nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB Gebrauch gemacht und mit § 5 DVWoR zum 1. März 2014 einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Gebieten mit Milieuschutzsatzungen eingeführt. Dieser Genehmigungsvorbehalt ist auf fünf Jahre begrenzt und wurde zuletzt am 23. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2025 verlängert.

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Genehmigungsvorbehalts am 1. März 2014 galten in München für 17 Gebiete (mit rund 193.000 Einwohnern in 111.000 Wohnungen) entsprechende Satzungen. Mit Stand 15. Juli 2025 existieren in München inzwischen 36 Gebiete mit Milieuschutzsatzungen. Geschützt werden damit in der Landeshauptstadt gegenwärtig rund 350.000 Einwohner in rund 203.000 Wohnungen. Mit dem in § 5 DVWoR geregelten Genehmigungsvorbehalt wird den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um in den festgelegten Gebieten ihrer Milieuschutzsatzungen die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnun-

gen von einer Genehmigung abhängig zu machen und so eine städtebaulich wünschenswerte Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Der Genehmigungsvorbehalt ist eine wichtige Ergänzung der Milieuschutzsatzung und ein wirksamer Schutz gegen Verdrängungsprozesse.

Zum Fortbestand dieses Schutzes ist eine Verlängerung des § 5 DVWoR um drei Jahre vorgesehen.

B) Zwingende Notwendigkeit einer normativen Regelung

I. Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau

Der Mietwohnungsmarkt in Bayern ist weiterhin deutlich angespannt und zum Teil sogar angespannter als 2023, als der Genehmigungsvorbehalt nach § 250 BauGB durch § 2 GBestV-Bau eingeführt wurde. Bei einem Auslaufen der Regelung des § 2 GBestV-Bau besteht die Gefahr einer weiteren Verkleinerung des Bestandes an Mietwohnungen durch Umwandlungen. Die dämpfende Wirkung auf das Umwandlungsgeschehen durch den Genehmigungsvorbehalt ist daher notwendig, um Bestandsverluste an Mietwohnungen zu verringern. Eine einjährige Fortgeltung bis zum 31. Dezember 2026 wahrt die Kontinuität der Schutzwirkung des Genehmigungsvorbehalts in angemessener Weise.

II. Änderung der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht

Aufgrund der anhaltenden und sich teilweise verschärfenden Spannungen an den Wohnungsmärkten in Bayern ist der Schutz des derzeitigen Bestandes an Mietwohnungen und der Erhalt einer städtebaulich wünschenswerten Zusammensetzung der ansässigen Wohnbevölkerung insbesondere in Ballungsgebieten notwendig. Die Verlängerung der Regelung des § 5 DVWoR ermöglicht es den Gemeinden, selbstständig und in eigener Verantwortung unter Heranziehung ihrer eigenen Expertise zum örtlichen Wohnungsmarkt den erforderlichen Schutz passgenau und zielgerichtet über Milieuschutzsatzungen zu implementieren. Vor dem Hintergrund der Befristung des Genehmigungsvorbehalts in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 250 BauGB i.V.m. § 2 GBestV-Bau bis zum 31. Dezember 2026 ist die Fortgeltung des Genehmigungsvorbehalts nach § 5 DVWoR bis zum 31. Dezember 2028 unter Einhaltung des bundesgesetzlich möglichen Verlängerungszeitraums zwingend notwendig.

C) Besonderer Teil

Zu § 1

Die Geltungsdauer des § 2 GBestV-Bau und damit der Genehmigungsvorbehalt in angespannten Wohnungsmärkten wird um ein Jahr, bis zum 31. Dezember 2026 verlängert. Diese Verlängerung ist aufgrund § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB, wonach die Landesverordnungen bis spätestens zum 31. Dezember 2030 außer Kraft treten müssen, möglich.

Zu § 2

Die Geltungsdauer des § 5 DVWoR wird um drei Jahre, bis 31. Dezember 2028 verlängert. Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB beträgt die Geltungsdauer der Regelung, mit der ein Genehmigungsvorbehalt eingeführt werden kann, höchstens fünf Jahre. Dieser Zeitraum wird mit der Verlängerung eingehalten.

Zu § 3

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten der Verordnung.

ENTWURF