



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Postfach 22 12 53 • 80502 München

E-Mail

Untere Bauaufsichtsbehörden

Nachrichtlich

Regierungen, Gemeindetag, Städtetag,
Landkreistag

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen StMB-35.2-4709.21-2-6-589	Bearbeiter Herr Langguth	München 31.05.2023
	Telefon (089) 2192 3622	E-Mail Lars.Langguth@stmb.bayern.de	

**Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 250 BauGB)
Vollzugshinweise**

Anlage(n)

Vollzugshinweise zur Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 250 BauGB)
Muster-Einführungserlass zum Baulandmobilisierungsgesetz in der Fassung vom 24. März 2022
Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau vom 25. April 2023
Begründung der Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau vom 25. April 2023
Evaluationstabelle zu § 250 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem am 23. Juni 2021 in Kraft getretenen Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz; BGBl. I 2021, S. 1802) wurde § 250 BauGB neu eingeführt und den Landesregierungen dadurch die Möglichkeit eröffnet, Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten unter den Vorbehalt einer Genehmigung zu stellen.

Die Bayerische Staatsregierung hat nunmehr von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und mit der Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) vom 25. April 2023 (GVBl. 2023, S. 206) einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eingeführt, der zum 01. Juni 2023 in Kraft tritt. Die Begründung der Änderungsverordnung vom 25. April 2023 ist veröffentlicht im Bayerischen Ministerialblatt vom 17. Mai 2023 (BayMBl. 2023 Nr. 231). Verordnungstext und Begründung der Änderungsverordnung sind als Anlage diesem Schreiben beigefügt. Das zugrundeliegende Sachverständigengutachten nebst ergänzenden Stellungnahmen finden Sie zudem auf unserer Homepage unter: <https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/index.php>

1. Genehmigungsvorbehalt nach § 250 BauGB

Nach § 2 der GBestV-Bau gilt der Genehmigungsvorbehalt in **50 bayerischen Städten und Gemeinden**, die der **Anlage zu § 2 GBestV-Bau** zu entnehmen sind. Aus Gründen des Kleineigentümerschutzes sind bestehende Wohngebäude mit bis zu **10 Wohnungen vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen**, sodass die Genehmigungspflicht erst für Bestandsgebäude ab 11 Wohnungen gilt.

Zuständig für die Erteilung oder Versagung der Genehmigung sind gemäß § 2 Abs. 2 GBestV-Bau die **unteren Bauaufsichtsbehörden**, sofern für diese der Anwendungsbereich des § 250 BauGB durch die Gebietskulisse der Rechtsverordnung eröffnet ist. Für die unteren Bauaufsichtsbehörden, die insoweit nicht betroffen sind, da sie sich außerhalb der Gebietskulisse befinden, ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf das Verfahren bei der Begründung und Teilung von Wohnungs- und Teileigentum.

Der Genehmigungsvorbehalt ist gemäß § 3 Satz 3 GBestV-Bau bis **zum 31. Dezember 2025 befristet**.

2. Vollzugshinweise und Mustereinführungserlass zu § 250 BauGB

Um den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der unteren Bauaufsichtsbehörden im Umgang mit dem Genehmigungsvorbehalt des § 250 BauGB Hilfestellung und Vorgaben für die praktische Prüfung und Bearbeitung von Anträgen zu geben, übermitteln wir Ihnen die vom Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau

und Verkehr erstellten **Vollzugshinweise** mit der Bitte um Beachtung und Anwendung. Die Vollzugshinweise dienen der Ergänzung des mit Schreiben vom 12. Oktober 2021, Az.: 25-4611.131-1-41 übermittelten **Muster-Einführungserlasses** zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) der Fachkommission Städtebau vom 14./30. September 2021, den wir hiermit in der geänderten Fassung vom 24. März 2022 zur Anwendung einführen. Die Vollzugshinweise gelten vorrangig gegenüber dem Muster-Einführungserlass.

3. Evaluation zum Genehmigungsvorbehalt des § 250 BauGB

Um Erkenntnisse aus der Umsetzung der Neuregelung des § 250 BauGB in Bayern erhalten zu können, ist eine begleitende Evaluation vorgesehen. Wir bitten daher die im Anwendungsbereich der Verordnung zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörden um Übermittlung folgender Angaben:

a) Anzahl gestellter Anträge auf Umwandlung, aufgeschlüsselt nach

- Anzahl der erteilten Genehmigungen unter Angabe der Gründe für die Genehmigungserteilung
- Anzahl der Ablehnungen unter Angabe der Gründe für die Ablehnung

b) Anzahl der erteilten Negativatteste (vgl. Vollzugshinweise unter Ziff. IX.1.c)

Wir bitten Sie hierzu, diese Angaben fortlaufen in der beigefügten **Excel-Tabelle** zu vermerken und uns diese unaufgefordert halbjährlich zu folgenden **Stichtagen** zu übersenden:

15. Januar 2024, 15. Juli 2024, 15. Januar 2025, 15. Juli 2025,
abschließend zum 31. Dezember 2025.

Die Regierungen und die kommunalen Spitzenverbände erhalten dieses Schreiben nachrichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Birgit Fischer
Ministerialrätin