

Betreff Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch

Dezernat/e VI

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung | <input checked="" type="checkbox"/> Rechtsamt |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei | <input type="checkbox"/> Umweltamt: Umweltprüfung |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGIG | <input type="checkbox"/> Straßenverkehrsbehörde |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGO | |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges | |

Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- | | | |
|-----------------|---|------------------------------------|
| Kommission | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ausländerbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Kulturbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ortsbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Seniorenbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

Tagesordnung A Tagesordnung B

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

Stadtverordnetenversammlung

nicht erforderlich erforderlich

öffentlich nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Anlage 1
Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch vom 28.04.2022

Anlage 2
§ 250 Baugesetzbuch

Anlagen nichtöffentlich

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Die Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch ist in Hessen am 12. Mai 2022 in Kraft getreten.

Die Prüfung und Bescheidung entsprechender Anträge ist damit Pflichtaufgabe der hessischen Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten, d. h. auch in Wiesbaden.

Zur Umsetzung dieser Aufgabe ist zeitnah entsprechendes Personal erforderlich.

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass

1.1 in Wiesbaden entsprechend §250 BauGB in Verbindung mit der Hess. Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung bei Wohngebäuden, in denen sich mehr als sechs Wohnungen befinden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach §1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung bedarf.

1.2 die Genehmigung zu erteilen ist, 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 Genehmigungsvorhalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.

1.3 weiterhin in der Genehmigung bestimmt werden kann, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung entsprechend Ziffern 1.2, 1-3 bedarf.

1.4 für die Bearbeitung dieser Genehmigungsvorgänge bei Dezernat VI/Amt 51/Abteilung 5108 derzeit kein Personal zur Verfügung steht bzw. zusätzliches Personal im Umfang von 2,0 VZÄ erforderlich ist.

1.5 hierfür bei Dez.VI/51 in 2023 einmalig und ab 2024 ff. laufend Personal- und Arbeitsplatzkosten in Höhe von 172.460 Euro jährlich entstehen. Der Betrag in Höhe von 172.460 Euro wird dem Budget von Dez.VI/51 in 2023 zugewandt und von Dez. VI/51 zum Haushalt 2024/2025 angemeldet. Die Eingabevorgaben 2024 ff. sind entsprechend zu erhöhen.

2. Es wird beschlossen:

- 2.1 Für die Wahrnehmung der Aufgaben nach §250 BauGB werden in der Abteilung 5108 zwei Planstellen im Umfang von je 1,0 VZÄ mit dem Stellenwert A10/E9b TVöD geschaffen.
- 2.2 Die organisatorische Zuordnung innerhalb der Abteilung erfolgt in Abstimmung zwischen 5108 Wohnen und 150130 Stellenplan und Aufgabenmanagement.
- 2.3 Die Planstellen werden zum nächstmöglichen, spätestens zum Stellenplan 2024/2025 angemeldet. Sie können nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung sowie vorab der Beschlussfassung und Genehmigung des nächstmöglichen, spätestens des Stellenplans 2024/2025 überplanmäßig zum 1. Januar 2023 besetzt werden.
- 2.4 Im Rahmen der neuen Regelung zur Steuerung der Personalkosten ab 2018 ff. ist das Personalcontingent (Basiswert) des Stammpersonals von Dezernat VI/51 im Bereich 51 ohne ZD, 5101, 5102, 5105 und 5109 ab 1. Januar 2023 um 2,0 VZÄ zu erhöhen.
- 2.5 Hierfür entstehen bei Dez. VI/51 in 2023 einmalig und ab 2024 ff. laufend Personal- und Arbeitsplatzkosten in Höhe von 172.460 Euro jährlich. Der Betrag in Höhe von 172.460 Euro wird dem Budget von Dez. VI/51 in 2023 zugesetzt und von Dez. VI/51 zum Haushalt 2024/2025 angemeldet. Die Eingabevorgaben 2024 ff. sind entsprechend zu erhöhen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Mit der Zusetzung des erforderlichen Personals kann die Stadt Wiesbaden ihren Pflichtaufgaben nachkommen.

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Zum Aufwand der Genehmigungsverfahren liegen bisher keine einschlägigen Erfahrungswerte vor. Es ist - ausgehend von den erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen der letzten Jahre - mit ca. 300 Fällen pro Jahr zu rechnen.

Da ein zweistufiges Verfahren vorgesehen ist (Genehmigung der Umwandlung unter einer der Voraussetzungen in 1.2 sowie anschließend Genehmigung der Veräußerungen wie in 1.3 beschrieben), ist von einer entsprechend höheren Anzahl von Bearbeitungsvorgängen auszugehen.

Die Beratungen, die Erfahrungen aus Frankfurt entsprechend, vorwiegend mit beauftragten Notaren erfolgen, schätzen wir als tendenziell zeitaufwändig und konflikträchtig ein.

Daher soll der Ausgabenbereich zunächst mit Personal im Umfang von 2 VZÄ ausgestattet werden.

Die Einrichtung der Arbeitsplätze ist im Sachgebiet 510830 vorgesehen.

III. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

Es handelt sich um eine kommunale Pflichtaufgabe.

Bestätigung der Dezernent*innen

. August 2022

Manjura
Stadtrat