



E 28.11.2022

über
Herrn
Oberbürgermeister Mende

141
1.12.2022

über
Magistrat

und
Herrn
Stadtverordnetenvorsteher Dr. Gerhard Obermayr

an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung
und Bau

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,
Wohnen und Integration

Stadtrat Christoph Manjura

.November 2022

**Bericht zur Voruntersuchung zur Milieuschutzsatzung
Beschluss-Nr. 0136 vom 16. September 2022, (SV-Nr. 22-F-63-0083)**

Der Magistrat wird gebeten zu berichten,

*inwiefern die neuen Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes auch zum Zwecke des
Milieuschutzes eingesetzt werden können, insbesondere*

- 1. die Ausübung erweiterter Vorkaufsrechte sowie*
- 2. den Zustimmungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.*

Die Anfrage beantworte ich wie folgt:

Zu 1.

Aus Sicht des Dezernates V ist zum Baulandmobilisierungsgesetz Folgendes anzumerken:
„Das Baulandmobilisierungsgesetz stärkt das gemeindliche Vorkaufsrecht, u.a. dadurch,
dass § 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei der Begründung zur Ausübung von Vorkaufsrechten All-
gemeinwohl auch dann, wenn das Vorkaufsrecht der Deckung von Wohnraum in der Ge-
meinde dienen soll, ermöglicht.“

Bei der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrecht findet eine enge Abstimmung mit dem
Stadtplanungsamt statt, dort werden die verschiedenen Ausübungstatbestände des vorge-
nannten Paragraphen abgewogen.

In vielen Fällen ist die zwingende Voraussetzung zur Ausübung eines Vorkaufsrechts eine
entsprechende gemeindliche Satzung (u.a. Vorkaufsrechts- oder Erhaltungssatzung), die
nach der Wiesbadener Dezernatsverteilung durch das Stadtplanungsdezernat aufzustellen
wären.“

Zu 2.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde § 250 BauGB neu eingeführt. Gemäß § 250 BauGB in Verbindung mit der hessischen „Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch (Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung)“ vom 28. April 2022 bedarf auch in Wiesbaden die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung, sofern ein Wohngebäude bereits am 12. Mai 2022 bestanden hat und sich darin mehr als sechs Wohnungen befinden.

Schutzziel der Vorschrift ist es zunächst, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten.

Im Zuge der entsprechenden Prüfvorgänge wird - z. B. durch Erteilung der Genehmigung mit einer Auflage oder Versagung der Genehmigung - dahingehend Einfluss auf die Umwandlungsvorgänge genommen, dass der Erhalt von Mietwohnraum entsprechend der rechtlichen Vorgaben erreicht wird. Damit wird der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken dienen, geschützt. Damit ist Ziel und Zweck der Rechtsnorm eindeutig auf Milieuschutz ausgerichtet.

Eine Sitzungsvorlage, mit der Dezernat VI bzw. Amt 51 die Aufgaben zugeordnet werden und entsprechendes Personal zugesetzt werden soll, ist z. Zt. im Geschäftsgang. Ohne zusätzliche personelle Ressourcen kann die Pflichtaufgabe der Kommune nicht wahrgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph
Manjura

Digital unterschrieben
von Christoph Manjura
Datum: 2022.11.25
12:47:34 +01'00'