



Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.06.2023	öffentlich	Bericht

Betreff:

Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Bericht:

Der bayerische Ministerrat hat am 25.04.2023 die Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau für das sogenannte „Umwandlungsverbot“ beschlossen. Die Verwaltung berichtet über die neue Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau mit Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes nach § 250 Baugesetzbuch, welche zum 1.Juni 2023 in Kraft tritt.

Ab dem 1.Juni 2023 benötigen die Eigentümerinnen und Eigentümer von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Einheiten eine Genehmigung, wenn sie Miet- in Eigentumswohnungen umwandeln möchten. Diese Anträge auf Abgeschlossenheit einer Wohnung („WEG-Bescheinigung“) sind wie bisher auch schon bei der Bauordnungsbehörde zu stellen, sie unterliegen nun aber neben dem fachtechnischen auch dem mietpolitischen Vorbehalt.

In Bayern werden zunächst 50 Gemeinden von dieser Verordnung betroffen sein, u.a. auch die Stadt Nürnberg. Damit bekommen Kommunen wie Nürnberg mit einem angespannten Wohnungsmarkt die Möglichkeit, die Umwandlung zu untersagen, wenn es sich dabei um ein Mietshaus mit mehr als zehn Wohnungen handelt.

Der Verwaltung liegen seitens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr konkrete Vollzugshinweise vor, wie bei o.g. Anliegen zu verfahren ist. Die Prüfung erfolgt Kraft Verordnung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Die Verordnung gilt vorerst bis zum 31. Dezember 2025.

Aufgrund der künftig zusätzlich anfallenden gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungsaufgaben wird ein Mehrbedarf an Personalkapazität vermutet, um rechtssichere und für alle Beteiligten nachvollziehbare Entscheidungen treffen zu können. Die Fallzahl an sich ist jedoch noch nicht abzusehen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die neue Verordnung löst einen erhöhten Personalbedarf aus, der in Qualität und Quantität noch zu verifizieren ist.

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

- Kosten noch nicht bekannt

- Kosten bekannt

Gesamtkosten

€

Folgekosten

€ pro Jahr

- dauerhaft nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv

€

davon Sachkosten

€ pro Jahr

davon konsumtiv

€

davon Personalkosten

€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?

(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

- Ja

- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

- Nein (→ weiter bei 3.)

- Ja

- Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

- Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von 1 Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

- Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

- Ja
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Der Personalmehrbedarf soll noch in die laufenden Haushaltsberatungen eingebracht werden.

3. Diversity-Relevanz:

- Nein
 Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

- RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)
 Ref.VII / Stab Wohnen

