

**Von:** Referat-35.2 (StMB) [<mailto:Referat-35.2@stmb.bayern.de>]

**Gesendet:** Dienstag, 16. Mai 2023 16:45

**Betreff:** Vollzugshinweise zur Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau); Einführung eines Genehmigungsvorbehalts nach § 250 BauGB

**Wichtigkeit:** Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 25.04.2023 hat der Bayerische Ministerrat die Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) beschlossen und damit von der Möglichkeit des mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführten § 250 BauGB Gebrauch gemacht, in Städten und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen befristet bis zum 31.12.2025 unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Die geänderte Verordnung wird zum 01.06.2023 in Kraft treten.

Die Genehmigungspflicht gilt künftig in 50 bayerischen Städten und Gemeinden für Bestandsgebäude mit mindestens elf Wohnungen. Wohngebäude mit bis zu zehn Wohnungen sind ebenso wie Neubauten von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

Um den für die Umsetzung des § 250 BauGB zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörden eine Hilfestellung bei der bei der Bearbeitung von Anträgen im Zusammenhang mit § 250 BauGB zu geben, hat das Referat 35.2 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr Vollzugshinweise in der beigefügten Entwurfssfassung erarbeitet. Neben den Vollzugshinweisen haben wir zu Ihrer Orientierung den noch nicht veröffentlichten und noch nicht in Kraft getretenen Entwurf des Verordnungstextes zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau nebst Anlage zu § 2 der GBestV-Bau (= Gebietskulisse) beigefügt. Die Begründung der Änderungsverordnung wird am 17.05.2023 im BayMBI. und der Verordnungstext am 31.05.2023 im GVBl. veröffentlicht werden.

Die Vollzugshinweise dienen in erster Linie dazu, die Kernthemen des § 250 BauGB vor Augen zu führen, Hinweise zum einzuhaltenden Verfahren zu geben und Problembewusstsein für die Behandlung konkreter Fälle zu schaffen. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie um Verständnis, dass die Vollzugshinweise nicht für jede denkbare Konstellation Lösungen anbieten können. Nach Bedarf werden wir im Rahmen einer Fortschreibung jedoch ggf. Ergänzungen vornehmen.

Die Regelungen des § 250 BauGB haben aus unserer Sicht neben den Auswirkungen auf die Verfahrenspraxis bei den unteren Bauaufsichtsbehörden auch Einfluss auf die Arbeit der Grundbuchämter und Notare. Wir haben die Vollzugshinweise deshalb unter Beachtung dieser Aspekte und im Hinblick auf eine grundsätzliche Praxistauglichkeit erstellt. Wir möchten Sie daher aufgrund Ihrer Expertise in die weiteren Schritte der Finalisierung der Vollzugshinweise einbinden.

Da wir das Ziel verfolgen, bereits mit Inkrafttreten der geänderten GBestV-Bau am 01.06.2023 die Endfassung der Vollzugshinweise an die unteren Bauaufsichtsbehörden zu übermitteln, geben wir Ihnen hiermit Gelegenheit, etwaige Anregungen oder Änderungswünsche zur Entwurfssfassung bis **spätestens zum 23.05.2023** an [referat-35.2@stmb.bayern.de](mailto:referat-35.2@stmb.bayern.de) zu übermitteln.

Wir bitten um Verständnis, dass wir später eingehende Anmerkungen leider nicht mehr berücksichtigen können und bedanken uns bereits jetzt schon für einen konstruktiven Austausch. Sollte aus Ihrer Sicht kein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf bestehen, wären wir ebenfalls für einen kurzen Hinweis dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

**Birgit Fischer**  
Ministerialrätin

Referat 35.2  
Städtebauförderungs-, Steuer- und Zweckentfremdungsrecht  
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München  
Telefon: 089 2192-3381  
E-Mail: [Birgit.Fischer@stmb.bayern.de](mailto:Birgit.Fischer@stmb.bayern.de)  
Internet: [www.stmb.bayern.de](http://www.stmb.bayern.de)  
Karriere: [www.ich-bau-bayern.de](http://www.ich-bau-bayern.de)



Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr

leben  
bauen  
bewegen

Schon mit uns vernetzt?

