

Gutachten zur Ermittlung einer Gebietskulisse nach § 250 BauGB

für das Bayerische Staatsministerium
für Wohnen, Bau und Verkehr

- Ergänzende Stellungnahme zu Ziffer 5 des Gutachtens
(Ermittlung Grenzwert Wohnungsanzahl Gebäude)

Hamburg, 3. Februar 2023

Projektnummer: FUB-00149-F



Im Oktober 2022 wurde im Rahmen eines Gutachtens mit dem Titel: „Gutachten zur Ermittlung einer Gebietskulisse nach § 250 BauGB für das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr“ untersucht, welche Städte und Gemeinden in die Gebietskulisse einer Verordnung nach § 250 BauGB aufzunehmen sind und ab welcher Anzahl von Wohnungen die Gebäude dem Anwendungsbereich der Verordnung unterliegen könnten.¹

In dem Gutachten wurde im Ergebnis 50 Kommunen in die Gebietskulisse aufgenommen und die Größengrenze bei zehn Wohnungen pro Gebäude angesetzt.

Zur Größengrenze ist in dem Gutachten unter der Ziffer 5² unter anderem in Tabellen und Grafiken dargelegt, dass sich bei der Auswertung von Daten der amtlichen Statistik zeigte, dass Mehrfamilienhäuser bis zu zehn Wohnungen pro Haus weit überwiegend in der Hand privater Eigentümer liegen.

Zu dieser Passage soll konkretisierend wie folgt Stellung genommen werden:

1. Zum Schutz vom Kleineigentümern von Mehrfamilienhäusern ist in § 250 BauGB eine Ausnahme für Mehrfamilienhauswohngebäude bestimmter Größe vorgesehen. Die gesetzliche Regelgrenze gilt für Kleineigentümer mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit bis zu 5 Wohnungen. Nach der Vorschrift kann die Ausnahme aber auch auf Wohngebäude mit bis zu 3 eingeschränkt oder bis hin zu 15 Wohnungen erweitert werden. Soweit also Gebäude mit bestimmten Größenklassen ausgenommen werden, werden hierdurch Kleineigentümer von Beschränkungen der Nutzung ihres Eigentums verschont. Gleichzeitig werden aber auch privatwirtschaftliche Unternehmen von der Verschonung begünstigt, die Ihnen der Gesetzgeber nicht zugehört hat.
2. Die Größengrenze ist daher sachlich so zu ermitteln, dass zum einen empirisch zu ermitteln ist, inwiefern von bestimmten Wohngebäude-Größengrenzen private Eigentümer betroffen sind. Zum anderen ist sachlich zu ermitteln, inwiefern Kleineigentümer im Hinblick auf die Größe des Gebäudes den Schutz der Kleineigentümerklausel bedürfen.
3. Eine Grenzziehung unter Abweichung von der Regelgrenze 5 Wohnungen innerhalb des Größengrenzenrahmens ist dort sachgerecht, wo ganz überwiegend nur private Eigentümer Eigentum halten und wenig bis keine privatwirtschaftlichen Unternehmen.
 - a. In diesem Sinne war bei der Ermittlung der Größengrenze zu ermitteln, ob im Gebäudebestand Mehrfamilienhäuser bestimmter Größen, gemessen nach Anzahl der Wohnungen, weit überwiegend, wenn nicht fast ausschließlich pri-

¹ In dem vorliegenden Bericht wird die geltende deutsche Rechtschreibung verwandt, nichtsdestotrotz sind in allen Fällen der Verwendung des sog. generischen Maskulinums alle Geschlechter gleichermaßen gemeint.

² Vgl. Gutachten zur Ermittlung einer Gebietskulisse nach § 250 BauGB für das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022, S. 23 ff.

vaten Eigentümern als natürliche Personen gehören. Dies ist nach den vorliegenden Datenauswertungen aus dem Zensus, der Baufertigstellungsstatistik und des Mikrozensus bei 10 Wohnungen pro Gebäude noch der Fall.

- b. Die in dem Gutachten ausgewerteten klassierten Daten des Zensus 2011 und der Baufertigstellungsstatistik weisen eindeutig darauf hin, dass der Anteil der privaten Eigentümer als natürliche Person mit der Gebäudegröße (gemessen nach Anzahl der Wohnungen) abnimmt. Klassiert zeigen die Daten, dass im Gebäudegrößenbereich mit 3 bis 6 Wohnungen der Anteil der privaten Eigentümer eher hoch ist, während der Anteil ab sieben Wohnungen im Gebäude in den Klassen Wohngebäude 7 bis 12 Wohnungen und Wohngebäude mit 13 und mehr Wohnungen deutlich abnimmt. Mit von der Regelgrenze von 5 Wohnungen pro Gebäude abweichender, zunehmender Anzahl von Wohnungen sinken also die Anteilswerte privater Eigentümer.
- c. Um die Größengrenze Wohnungsscharf zu ziehen, wurden die klassierten Daten mit einem Regressionsmodell hinterlegt. Aus diesem ergab sich, dass der Anteil der privaten Eigentümer bei den unterschiedlichen Gebäudegrößen nach und nach abnimmt, bis er bei zehn Wohnungen den in dem Gutachten genannten Grenzwert von 76,50 % erreicht.³ Ab Gebäudegrößen mit elf Wohnungen aufwärts verstetigen sich die Anteile der privaten Eigentümer und entsprechen dem geschätzten Durchschnitt der nach oben offenen Klasse von Gebäuden mit 13 und mehr Wohnungen. Der Anteil entspricht daher ab da an hauptsächlich Werten, die sonst für Wohngebäude außerhalb des gesetzlichen Größengrenzenrahmens von 15 Wohnungen liegen.
- d. Um die Ergebnisse des Regressionsmodells zu plausibilisieren und innerhalb der Klasse 7 bis 12 Wohnungen eine Grenzziehung zusätzlich zu prüfen, wurden zudem die Daten des Mikrozensus betrachtet. Diese Daten liegen in den Klassen „Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 9 Wohnungen“ und „Mehrfamilienhäuser mit 10 Wohnungen und mehr“ vor. Eine Auswertung dieser Daten ergab, dass in der Gebäudegrößenklasse 3 bis 9 Wohnungen über 90 % der Eigentümer private natürliche Personen darstellen. In der Klasse „10 Wohnungen und mehr“ hingegen sinkt dieser Anteil deutlich auf 75 % und darunter.
- e. Empirisch ergibt sich daher aus den beiden Datengrundlagen folgendes:
 - Ab einer Gebäudegröße von Mehrfamilienhäusern mit 11 und mehr Wohnungen nimmt nach der Auswertung der fortgeschriebenen Zensus-Daten der Anteil der privaten Eigentümer als natürliche Person nicht mehr nennenswert ab und bei der Betrachtung der klassierten Daten des Mikrozensus sinkt der Anteil der privaten Eigentümer deutlich ab. Bei beiden Datengrundlagen entsprechen die ermittelten Werte ab elf Wohnungen im Gebäude dann nur noch den auch bei Gebäude mit über 15 Wohnungen zu beobachtenden Werten.

³ Dieser wurde ermittelt, in dem der Wert 10 Wohnungen in die Regressionsformel eingegeben wurde.

- Bis zu einer Gebäudegröße von 10 Wohnungen hingegen, zeigen beiden Datengrundlagen im Durchschnitt ein gleichlaufendes Überwiegen privater Eigentümer. Bis zu einem Wert von 10 Wohnungen entsprechen die Anteilswerte privater Eigentümer eher den bei der gesetzlichen Regelgrenze zu beobachtenden Werten.
- Aufgrund dieses Befundes bzw. deutlichen Unterschiedes bei dem Anteil der privaten Eigentümer als natürliche Person bei unterschiedlichen Gebäudegrößen nach Anzahl der Wohnungen hat der Gutachter die Grenze bei zehn Wohnungen angesetzt.
- 4. Im Übrigen nimmt auch mit der steigenden Anzahl der Wohnungen im Gebäude die Schutzwürdigkeit des privaten Eigentümers als Kleineigentümer ab. Denn mit der Größe des Gebäudes nimmt das Risiko, aus Not- oder Zwangslagen oder sonstigen Gründen heraus umzuwandeln ab. Bei Gebäuden mit 11 Wohnungen und mehr ist dieses Risiko zunehmend gering. In diesem Sinne haben auch andere Bundesländer ihre Grenze für den Eingriff der Verordnung niedriger angesetzt.
- 5. Im Ergebnis ist daher auf der Grundlage der differenzierten Datenauswertung bei Gebäuden unterschiedlicher Größe zum Anteil privater Eigentümer als natürliche Person nach den Daten des Zensus und der Regionalstatistik sowie des Mikrozensus eine Verortung der Grenze bei 10 Wohnungen sachgerecht.