

Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getreten und wichtige Nebenverordnung zum WEG verkündet; Empfehlung: Aufteilung in WEG auf das Jahr 2021 vorziehen

02.09.2021

I. Baulandmobilisierungsgesetz

Der Bundesrat hat gegen das vom Bundestag beschlossene Baulandmodernisierungsgesetz keinen Einspruch erhoben. Mit Wirkung zum 23. Juni 2021 ist es damit in Kraft getreten. Aufgrund der geplanten Restriktionen bei Umwandlungen von Häusern in Wohnungs- und Teileigentum war es bereits im Gesetzgebungsverfahren umstritten.

Die Begründung bzw. Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum von *bereits bestehenden Gebäuden* mit grundsätzlich mehr als fünf Wohnungen bedarf danach einer Genehmigung. Voraussetzung dafür ist, dass sich das Gebäude in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt befindet. Diese Gebiete müssen durch Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierungen zuvor festgelegt worden sein und entsprechend begründet werden. Das Land Berlin hat bereits eine entsprechende Verordnung erlassen; weitere Länder werden nachziehen. Die Mindestwohnungsanzahl kann der Ordnungsgeber abweichend regeln (zwischen drei und 15 Wohnungen). Entsprechende Verordnungen sind stets bis zum 31.12.2025 zu befristen (siehe zu allem § 250 Abs. 1 BauGB). Für Neubauprojekte gelten diese Regelungen hingegen nicht.

Eine unter diesen Voraussetzungen erforderliche Genehmigung darf nur verweigert oder unter Auflagen erteilt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist (§ 250 Abs. 4 BauGB). Das Gesetz sieht verschiedene Fälle vor, in denen die Genehmigung zu erteilen ist (§ 250 Abs. 2 BauGB), beispielsweise in Nachlassfällen oder der Nutzung durch Familienangehörige bzw. bei geplanter Veräußerung an die Mieter. Das äußerst umstrittene Genehmigungserfordernis gilt daher nur unter bestimmten Voraussetzungen und unter dem Vorbehalt entsprechender Landesverordnungen. Ob es sich als Instrument zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums bewährt, bleibt abzuwarten. Das Gesetz sieht daneben weitere Maßnahmen vor, die es Kommunen einfach ermöglichen sollen, Bauland zu schaffen. Hierfür sind erleichterte Vorkaufsrechte und vereinfachte Baumöglichkeiten in ländlichen Gegenden vorgesehen. Häufig ist dafür jedoch wiederum die das Gebiet als angespannten Wohnungsmarkt ausweisende Landesverordnung notwendig.

II. Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem WEG

Neben dem Baulandmobilisierungsgesetz hat der Bundesrat am 28. Mai 2021 auch der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) zugestimmt. Inhaltlich regelt die Verordnung unter anderem Details für die Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen, die durch die letzte Reform des Wohnungseigentumsrecht durch das WEMoG erforderlich geworden sind. So können die Größe und die Lage von Stellplätzen, die seitdem auch als Sondereigentum begründet werden dürfen, sowohl von der Grundstücksgrenze als auch von einem Gebäude aus gemessen werden.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

III. Praxis, insbesondere in Sachsen

Die Landesregierung Sachsen hat ein Verfahren zur Einführung einer Mietpreisbremse eingeleitet, das voraussichtlich einen angespannten Wohnungsmarkt in den Städten Leipzig und Dresden konstatieren wird (Presseinformation vom 16.06.2021). Dieses soll zum 1.1.2022 eingeführt werden. Es ist daher zu empfehlen, dort bereits geplante Aufteilungen von Bestandsimmobilien nach WEG noch vor diesem Datum vorzunehmen. Bei geplanten Neubauprojekten besteht aufgrund des fehlenden Genehmigungserfordernisses hingegen kein Handlungsbedarf.

Autor: Prof. Dr. Oswald van de Loo, Notar, Dresden

- » zum Fachbeitrag "Baulandmobilisierungsgesetz durch Bundesregierung am 04.11.2020 beschlossen"
- » Zum Fachgebiet "Teilungserklärung"
- » Zur Startseite