

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Bundesregierung plant Verbot – Unser Rat: jetzt noch Häuser in Eigentumswohnungen umwandeln!

27.04.2020

Nach einem aktuellen Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz soll die Aufteilung von Wohnungen nur noch nach Genehmigung möglich sein.

Gemäß § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB ist die Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungs- bzw. Teileigentum in einem Gebiet mit sozialer Erhaltungssatzung schon jetzt genehmigungsbedürftig. Mit diesem Genehmigungsvorbehalt soll die Durchsetzung städtebaulicher Belange im Blick auf die Erhaltung bestimmter Milieustrukturen in Wohngebieten erleichtert werden.

Nach den Vorstellungen des Justizministeriums sollen in Zukunft auch alle Aufteilungen in angespannten Mietwohnungsmärkten, die durch Rechtsverordnung des Landes bestimmt werden können, unter Genehmigungspflicht gestellt werden. Im Freistaat Sachsen sind bisher keine angespannten Wohnungsmärkte bestimmt worden. In Deutschland gelten aber bereits über 300 Gemeinden als angespannte Wohnungsmärkte (vgl. Mieterbund - Mietpreisbremse), sodass auch in Sachsen damit gerechnet werden muss.

Die Liste der Fälle, in denen eine Genehmigung erteilt werden soll, deutet bereits darauf hin, dass Genehmigungen nur selten gewährt werden. Bisher ist in Milieuschutzgebieten die Genehmigung zur Aufteilung in Wohnungseigentum u.a. zu erteilen, wenn

- nur durch die Aufteilung in Wohnungseigentum ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard hergestellt werden kann, oder
- neuer Wohnraum geschaffen wird (Dachgeschossausbau) oder
- das aufzuteilende Gebäude zum Zeitpunkt der Aufteilung nicht zu Wohnzwecken genutzt wird (Umwandlung Gewerbe in Wohnen) oder
- schließlich sich der aufteilende Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren nach der Begründung von Sondereigentum einzelne Einheiten nur an die Mieter des entstehenden Sondereigentums zu verkaufen.

In Zukunft muss die Genehmigung nur noch erteilt werden, wenn zwei Drittel der Mieter ihre Wohnung kaufen möchten, was nur selten der Fall sein dürfte, oder aber - für Bauträger ohne jeden Belang - wenn die Immobilie vererbt wurde und das Teileigentum zugunsten der Erben geschaffen wird. Außerdem heißt es wörtlich: „Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zumutbar ist.“ Damit werden die hohen Hürden, die bereits in Milieuschutzgebieten beobachtbar sind, auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt, übertragen und sogar noch erweitert!

Gerade in Großstädten wie Berlin, in denen es nur wenige Einfamilienhäuser gibt, werden damit die Chancen auf Partizipation am Eigentumsmarkt deutlich eingeschränkt. Schließlich sind die meisten Erwerber eher in der Lage, eine Etagenwohnung im Bestand zu erwerben als etwa eines der wenigen Reihenhäuser oder Neubauten. Hinzu kommt, dass bei der Umsetzung des Gesetzes die Preise für bereits geteilte Wohnungen deutlich nach oben gehen könnten. Nutznießer wären dann Wohnungsunternehmen, da beim Kauf von Mehrfamilienhäusern die Konkurrenz kleiner würde.

Nicht nur SPD-Justizministerin Lambrecht, auch Bauminister Horst Seehofer (CSU), hat sich Anfang Februar in einem Gespräch mit der "Welt am Sonntag" für schärfere Regeln bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ausgesprochen. Mit Seehofers Signal dürfte der Gesetzesänderung nicht mehr viel im Weg stehen; bis zum Herbst muss man mit einem Kabinettsbeschluss rechnen. "Das Gesetz ist fertig", sagte Seehofer selbst der Zeitung: Wenn der Koalitionspartner zustimme, bringe er es umgehend in den Bundestag ein.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Der Referentenentwurf sieht zunächst eine Gültigkeitsdauer von fünf Jahren vor. Eine wirkliche Beruhigung ist das nicht.

Wir empfehlen: Wandeln Sie Ihre Bestandsimmobilien vorsorglich in Eigentumswohnungen um. Mit Antrag auf Eintragung der Teilungserklärung im Grundbuch kann ihnen eine Gesetzesänderung nichts mehr anhaben. Denn der Genehmigungsvorbehalt entsteht einerseits erst mit Inkrafttreten der Rechtsverordnung (angespannter Wohnungsmarkt), sofern zu diesem Zeitpunkt die Wohnungsgrundbücher noch nicht angelegt sind. § 878 BGB ist bei einer Aufteilung gemäß § 8 WEG entsprechend anwendbar. Das bedeutet, dass mit Eingang des Antrags auf Teilung nach § 8 WEG beim Grundbuchamt eine später begründete Genehmigungspflicht nicht mehr schadet. Das Grundbuchamt muss dann trotzdem eintragen (so BGH ZMR 2017, 70).

Kommen Sie auf uns zu. Wir unterstützen Sie bei der Aufteilung.

« s. hierzu auch unsere Fachbeiträge "Vorerst keine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum" und "Baulandmobilisierungsgesetz durch Bundesregierung am 04.11.2020 beschlossen!"

« Zum Fachbereich "Teilungserklärung"