

Berliner Umwandlungsverordnung

Die Aufteilung von Mietshäusern in Wohnungseigentum ist in (ganz) Berlin seit dem 06.08.2021 grundsätzlich verboten.

*** Update 07.09.2021 ***

Wirksamkeit der Verordnung?

Es bestehen erhebliche Zweifel daran, ob die Umwandlungsverordnung derzeit wirksam ist. Hintergrund ist ein formaler Fehler des Landes bei der Veröffentlichung. Namentlich wurde die Begründung der Verordnung erst eine Woche nach Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung veröffentlicht. Nach der Rechtsprechung des BGH könnte die Verordnung daher von Anfang an nichtig sein. Es haben sich bereits mehrere juristische Kommentatoren zu Wort gemeldet, die davon ausgehen, dass dieser Fehler auch nicht durch die gesonderte Veröffentlichung der Begründung geheilt wurde. Vielmehr müsse die Verordnung nun zwingend erneut gleichzeitig mit der Begründung veröffentlicht werden und würde dann auch erst zu diesem Zeitpunkt in Kraft treten. Es bleibt abzuwarten, ob die Stadt (sicherheitshalber) diesen Weg wählen wird.

Es sei an dieser Stelle jedoch auch darauf hingewiesen, dass nicht sicher davon ausgegangen werden kann, dass sich die Rechtsprechung des BGH auf den vorliegenden Fall übertragen lässt. Es bestehen insoweit Besonderheiten, die im Ergebnis ausschlaggebend sein könnten:

- In der Veröffentlichung der Verordnung wurde bereits ausdrücklich angekündigt, dass die Begründung in einer Woche veröffentlicht werden wird.

- Die Verordnung bezog sich von vornherein auf das gesamte Stadtgebiet Berlins, sodass eine Abgrenzung verschiedener Teilbereiche nicht erforderlich war.
- Vorliegend wäre im Rahmen einer Klage auf Erteilung der Umwandlungsgenehmigung der Verwaltungsrechtsweg gegeben. Im Ergebnis würde daher nicht erneut der BGH, sondern das Bundesverwaltungsgericht entscheiden.

I. Verordnung sorgt für „Umwandlungsverbot“ in ganz Berlin

Am 06.08.2021 ist die „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gem. § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ (kurz: Umwandlungsverordnung) in Kraft getreten.

Die Verordnung führt dazu, dass das Aufteilen von Grundstücken in Wohnungseigentum oder Teileigentum nunmehr in ganz Berlin unter einem behördlichen Genehmigungsvorbehalt steht. Die Umwandlung von Mietshäusern in Wohnungseigentum ist also grundsätzlich verboten, kann jedoch in Ausnahmefällen durch die Behörden genehmigt werden.

Hintergrund dieser „Umwandlungsverordnung“ ist eine Änderung des Baugesetzbuches durch das Baulandmobilisierungsgesetz. Unter anderem wurde im Rahmen dieser Gesetzesänderung auch § 250 neu in das Baugesetzbuch eingeführt. § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB ermächtigt die Landesregie-

zung dazu, Gebiete mit „angespannten Wohnungsmärkten“ durch Rechtsverordnung zu bestimmen, in denen die Umwandlung von Bestandsgebäuden grundsätzlich verboten sein soll.

Mit der am 06.08.2021 in Kraft getretenen Umwandlungsverordnung hat der Senat nunmehr ganz Berlin ausnahmslos zu einem solchen Gebiet erklärt. Nach Auffassung des Verordnungsgebers ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in allen Stadtteilen besonders gefährdet.

II. Wesentliche Fragen für die Praxis

1. Für welche Gebäude gilt das Umwandlungsverbot?

Das Umwandlungsverbot gilt für „Wohngebäude“ in denen sich „mehr als fünf Wohnungen“ befinden.

Weitere Anforderungen an ein „Wohngebäude“ lassen sich dem Wortlaut des Gesetzes nicht entnehmen. Die Begründung zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung spricht jedoch von Gebäuden, die „ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind“, BT-Drs. 19/24838, S. 32. Daraus lassen sich zwei Schlüsse ziehen:

Zum einen setzt der Gesetzgeber nicht voraus, dass die Wohnungen tatsächlich bewohnt sind. Sie müssen nur dazu bestimmt sein, Wohnzwecken zu dienen. Vom Genehmigungsvorbehalt werden daher auch Wohnungen erfasst, die zwar leerstehen, aufgrund ihrer grundsätzlichen Vermietbarkeit dem Wohnungsmietmarkt jedoch zugeführt werden können.

Zum anderen verlangt der Gesetzgeber nicht, dass sich im Gebäude ausschließlich Wohnungen befinden. Es reicht aus, dass das Gebäude „teilweise“ der Wohnnutzung dient.

2. Gilt das Umwandlungsverbot auch für Neubauten?

Das Gesetz bestimmt, dass die „Wohngebäude“ bereits am Tag des Inkrafttretens der Verordnung bestanden haben müssen. Ausweislich der Gesetzesbegründung zum Regierungsentwurf sollen Neubauten nicht vom Umwandlungsverbot betroffen sein, BT-Drs. 19/24838.

Nach Sinn und Zweck des Gesetzes werden also alle Gebäude erfasst, die am 05.08.2021 bereits vermietet und genutzt werden konnten.

3. Gilt das Umwandlungsverbot für laufende Anträge?

Sowohl der Verordnung als auch dem Gesetz kann nicht entnommen werden, wie mit bereits anhängigen Verfahren umzugehen ist. Für Vollzugsanträge die am 05.08.2021 bereits dem Grundbuchamt vorlagen, kann aber auf die Rechtsprechung des BGH zur sog. „nachträglichen Verfügungsbeschränkung“ verwiesen werden. Es sprechen gute Argumente dafür, dass diese Rechtsprechung auf die Umwandlungsverordnung übertragen werden kann.

Ein Vollzugsantrag beim Grundbuchamt, der noch vor dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung gestellt worden ist, unterliegt hiernach keinem Genehmigungsvorbehalt durch das Bezirksamt.

4. Wie lange gilt die Verordnung/das Umwandlungsverbot?

Aus der Umwandlungsverordnung ergibt sich, dass diese mit Ablauf des 31.12.2025 automatisch außer Kraft tritt. Damit hat der Senat den in § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB vorgegebenen zeitlichen Rahmen voll ausgeschöpft.

5. In welchen Fällen kann eine Genehmigung erteilt werden?

Das Gesetz sieht vor, dass die Genehmigung lediglich dann versagt werden darf, wenn

dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist. Es ist jedoch zu erwarten, dass die zuständigen Bezirksämter ein derartiges Erfordernis in der Regel sehen werden. Die Genehmigung also nur in engen Ausnahmefällen erteilt werden.

Das Gesetz sieht insoweit einige Konstellationen vor, in denen die Genehmigung zwingend erteilt werden muss. Dies ist dann der Fall, wenn ...

- das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
- das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
- das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll,
- auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist oder
- ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.

III. Berlin macht von weiterer Verordnungsermächtigung (bisher) keinen Gebrauch

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz hat der Gesetzgeber zwei Verordnungsermächtigungen für „angespannte Wohnungsmärkte“ eingeführt. Die Voraussetzungen zum Erlass der Verordnungen sind identisch.

Der Berliner Senat hat bisher nur von der „Umwandlungsverordnung“ gemäß § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB Gebrauch gemacht. Die in § 201a Satz 1 BauGB geregelte „Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ hat er bisher nicht genutzt.

Sollte der Senat sich zukünftig dazu entscheiden, auch eine solche Verordnung zu erlassen, würden den Behörden insbesondere folgende zusätzliche Möglichkeiten eröffnet:

- Möglichkeit der Bezirke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ein Vorkaufsrecht zu begründen.
- Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus möglich, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- Erleichterung der Anordnung eines Baubots.

Ihr Ansprechpartner für dieses Thema:



Jakob Hans Hien
Rechtsanwalt
+49 (0)30 20670-1543
hien@knauthe.com