

Umwandlungsverordnung - in Milieuschutzgebieten -

79_{2/25}

Wichtig: Die nachfolgenden Erläuterungen gelten seit dem 7.10.2021 in Milieuschutzgebieten nur für Gebäude, in denen sich maximal fünf Wohnungen befinden. Für alle anderen – die allermeisten – Gebäude gilt auch in Milieuschutzgebieten bis zum 31.12.2025 die allgemeine „Umwandlungsbremse“ des § 250 BauGB (siehe hierzu unser *Info Nr. 193*). Für die Anwendbarkeit des § 250 BauGB kommt es darauf an, ob die Wohnungsgrundbücher ab dem 7.10.2021 angelegt worden sind.

1. Wann trat das „Umwandlungs-Verbot“ in Kraft?

Das, was laienhaft als „Umwandlungs-Verbot“ bezeichnet wird, ist juristisch gesprochen ein **neu** eingeführter Genehmigungsvorbehalt:

Die Umwandlung bedarf in sog. „Milieuschutzgebieten“ der Genehmigung durch das Bezirksamt.

Die Umwandlungsverordnung (GVBl. 2015, S. 43) trat am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft. Das war der 14. März 2015. Am 13. März 2020 trat das Verbot außer Kraft.

Zwischenzeitlich wurde mit der Verordnung vom 4.2.2020 der Genehmigungsvorbehalt für weitere fünf Jahre bis zum 12. März 2025 und nochmals mit der Verordnung vom 18.2.2025 bis zum 12.3.2030 verlängert.

2. Gibt es eine Übergangsregelung?

Ja. Für Gebäude, für die vor dem 3. März 2015 beim Grundbuchamt ein Antrag auf Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum nach § 1 WEG gestellt wurde, gilt die Verordnung nicht.

3. Wo gilt das „Umwandlungs-Verbot“?

In Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung („Milieuschutzgebiete“) nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (siehe <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bbaug/gesamt.pdf>) gilt ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum.

So genannte Milieuschutzgebiete gibt es zurzeit **81** in Berlin. Sie liegen in den Bezirken **Charlottenburg-Wilmersdorf** (9), **Friedrichshain-Kreuzberg** (12), **Lichtenberg** (2), **Mitte** (15), **Neukölln** (10), **Pankow** (14), **Reinickendorf** (2), **Spandau** (2), **Steglitz-Zehlendorf** (3), **Tempelhof-Schöneberg** (10), und **Treptow-Köpenick** (2). Ein Milieuschutzgebiet ist ein Gebiet, in dem die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden soll. Ziel ist vor allem, alteingesessene Bewohner zu halten, die nicht viel Geld haben.

Charlottenburg-Wilmersdorf

- Mierendorff-Insel (GVBl. 18, 519)
- Gierkeplatz (GVBl. 18, 522)
- Klausenerplatz (GVBl. 20, 2)
- Richard-Wagner-Str. (GVBl. 21, 654)
- Alt-Lietzow (GVBl. 21, 657)
- Karl-August-Platz (GVBl. 21, 659)
- Jungfernheide (GVBl. 21, 661)
- Hochmeisterplatz (GVBl. 23, 90)
- Brabanter Platz (GVBl. 23, 93)

Friedrichshain-Kreuzberg

- Graefestraße (GVBl. 22, 112)

- Luisenstadt (GVBl. 24, 266)
- Bergmannstraße Nord (GVBl. 22, 110)
- Hornstraße (GVBl. 04, 495; erweitert GVBl. 18, 452; erweitert GVBl. 19, 214; erweitert GVBl. 20, 24) unwirksam lt. OVG Berlin-BB v. 23.5.2024

- Chamsisoplatz (GVBl. 24, 152)
- Petersburger Straße (GVBl. 13, 892; überprüft: ABl. 24, 910)
- Weberweise (GVBl. 16, 493)
- Kreuzberg-Nord - vormals Südliche Friedrichstadt - (GVBl. 24, 270)
- Stralauer Kiez (GVBl. 19, 404)
- Samariterviertel (GVBl. 21, 132)
- Boxhagener Platz (GVBl. 21, 391)

Lichtenberg

- Kaskelstraße (GVBl. 17, 366)
- Weitlingstraße (GVBl. 18, 402)
- Fanningerstraße (GVBl. 21, 942)

Mitte

- Sparrplatz (GVBl. 16, 268; GVBl. 17, 196)
- Leopoldplatz (GVBl. 16, 270; GVBl. 17, 197)
- Waldstraße (GVBl. 16, 272; GVBl. 17, 198)
- Birkenstraße (GVBl. 16, 274; GVBl. 17, 199)
- Seestraße (GVBl. 16, 276; GVBl. 17, 200)
- Kattegatstraße (GVBl. 18, 530); berichtigt (GVBl. 18, 743)
- Reinickendorfer Str. (GVBl. 21, 1206)
- Soldiner Straße (GVBl. 18, 668; geändert GVBl. 21, 1208)
- Humboldthain Nord-West (GVBl. 18, 683)
- Thomasiusstraße (GVBl. 18, 685)
- Tiergarten-Süd (GVBl. 18, 687)
- Alexanderplatzviertel (GVBl. 19, 222)
- Humboldthain (GVBl. 21, 1209)
- Badstraße (GVBl. 22, 633)
- Müllerstraße Nord (GVBl. 22, 635)

Neukölln

- Schillerpromenade (GVBl. 16, 374)
- Reuterplatz (GVBl. 16, 376)
- Flughafenstr./Donaustr. (GVBl. 16, 468; erweitert GVBl. 19, 234)
- Rixdorf (GVBl. 16, 470)
- Körnerpark (GVBl. 16, 472; erweitert GVBl. 19, 227)
- Silbersteinstraße/Glasower Straße (GVBl. 17, 405)
- Hertzbergplatz/Treptower Straße (GVBl. 17, 407)
- Germaniapromenade (GVBl. 20, 64)
- Britz (GVBl. 20, 66)
- Gropiusstadt (GVBl. 20, 866)

Pankow

- Falkplatz (GVBl. 97, 24)
- Arnimplatz (GVBl. 99, 104)
- Pankow Zentrum (GVBl. 00, 250)
- Humannplatz (GVBl. 00, 468; erweitert: GVBl. 17, 624)
- Ostseestraße/Grellstraße (GVBl. 03, 482)
- Teutoburger Platz (GVBl. 14, 200)
- Winsstraße (GVBl. 14, 205)
- Kollwitzplatz (GVBl. 14, 209)
- Böttzowstraße (GVBl. 14, 213; erweitert: GVBl. 17, 627)
- Helmholtzplatz (GVBl. 14, 217)
- Langhansstraße (GVBl. 17, 630)
- Komponistenviertel (GVBl. 17, 632)
- Pankow-Süd (GVBl. 17, 634)
- Danziger Straße Ost (GVBl. 21, 899)

Reinickendorf

- Letteplatz (GVBl. 18, 737)
- Scharnweberstraße/Klixstraße (GVBl. 21, 1202)

Spandau

- Spandauer Neustadt (GVBl. 20, 581)
- Wilhelmstadt (GVBl. 20, 584)

Berliner
Mieterverein



Landesverband Berlin
im
Deutschen Mieterbund

**Steglitz-Zehlendorf**

- Feuerbachstraße (GVBl. 24, 14)
- Gritznerstraße Nord (GVBl. 24, 16)
- Mittelstraße (GVBl. 24, 18)

Tempelhof-Schöneberg

- Bautzener Straße (GVBl. 14, 325)
- Barbarossaplatz/Bayerischer Platz (GVBl. 14, 327)
- Kaiser-Wilhelm-Platz (GVBl. 14, 329; erweitert GVBl. 16, 415; korrigiert GVBl. 16, 499)
- Schöneberger Insel (GVBl. 15, 277; geändert: GVBl. 21, 1083)
- Schöneberger Norden (GVBl. 18, 178); geändert (GVBl. 18, 570)
- Schöneber Süden (GVBl. 18, 180)
- Tempelhof (GVBl. 18, 194)
- Grazer Platz (GVBl. 18, 572)
- Mariendorf (GVBl. 23, 95)
- Wittenbergplatz (GVBl. 23, 97)

Treptow-Köpenick

- Niederschöneweide (GVBl. 23, 79)
- Oberschöneweide (GVBl. 23, 82)

Die bezirklichen Prüfkriterien für die Genehmigungspraxis sind in 2024 durch **landesweite Prüfkriterien** ersetzt worden: ABl. 24, 3667

Allerdings dauert es in der Regel mehrere Monate bis ein neues Milieuschutzgebiet festgelegt worden ist. Vor der Festlegung gibt es zunächst eine genaue Untersuchung, bei der unter anderem das „Verdrängungspotenzial“ durch steigende Mieten ermittelt wird.

Beachte: Allein der **Beschluss des Bezirksamts** über die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung nach § 15 BauGB macht die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum damit nicht genehmigungspflichtig und gibt dem Grundbuchamt keinen Anlass, dem Antragsteller vor Vollzug der Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungs- bzw. Teileigentum die Vorlage einer Genehmigung oder eines Negativattests der Gemeinde aufzugeben. Der besondere Umwandlungsschutz setzt ist also immer eine **Veröffentlichung** des neuen „Milieuschutzgebietes“ **im Gesetz und Verordnungsblatt** voraus.

4. Wie viele Menschen leben in den Milieuschutzgebieten?

In den 81 Gebieten befinden sich rund 642.000 Wohnungen, in denen etwa 1.200.000 Menschen leben. Dies sind rund 45% der Berliner Mietwohnungen. Von diesen Wohnungen unterfällt eine unbekannte Anzahl dem Umwandlungsschutz nicht mehr, weil diese Wohnungen bereits in der Vergangenheit umgewandelt worden waren.

5. Wie kann ein Mieter erfahren, ob seine Wohnung in einem Milieuschutzgebiet liegt?

Eine Hausnummern-genaue Liste gibt es beim Mieterverein. Man kann aber auch die entsprechenden Lagepläne, aus dem jeweiligen GVBl. (siehe Punkt 3.) unter die Lupe nehmen. Verbindliche Auskunft kann allerdings nur das Stadtplanungsamt des jeweiligen Bezirks geben.

6. Was genau steht unter Genehmigungsvorbehalt?

Die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen ist in den Milieuschutzgebieten genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung ist erforderlich für jeden Fall, für den in einem vorhandenen Wohngebäude Sondereigentum/Teileigentum begründet werden soll. Dies gilt sowohl für die vertragliche Einräumung von Sondereigentum/Teileigentum durch Beschränkung bestehender Miteigentumsanteile nach § 3 WEG als auch für die erstmalige Teilung eines Grundstücks in Miteigentumsanteile nach § 8 WEG.

Die Genehmigung zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird in der Regel nicht erteilt, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen gefährdet erscheint, mit anderem Worten, wenn eine Milieuschutzsatzung erlassen worden ist. Allerdings kennt das Gesetz Ausnahmetatbestände (siehe unten Punkt 12.).

7. Gilt der Genehmigungsvorbehalt auch für Neubauten?

Nein. Die Begründung von Sondereigentum in Neubauten ist keine „Umwandlung“ im Sinne dieser Vorschrift und deshalb nicht von der Verordnung umfasst. Ein solcher Sachverhalt wird als nicht relevant für den Schutz der Wohnbevölkerung angesehen, weil durch einen Neubau und die damit verbundene zusätzliche Aufteilung keine Bestandswohnungen beseitigt werden.

8. Wo sind Umwandlungen künftig so wie bisher möglich?

Überall dort, wo es keine Milieuschutzgebiete gibt. Zu den Mieterrechten nach Umwandlung allgemein siehe unser **Info Nr. 26**.

9. Welche Behörde ist zuständig?

Über die Genehmigung von Umwandlungen wird beim Bezirksamt (Abteilung Stadtplanung) entschieden. Eine Eintragung darf vom Grundbuchamt nur vorgenommen werden, wenn die Genehmigung des Bezirksamtes vorliegt. Die Erteilung bzw. Verweigerung der Genehmigung ist gebührenpflichtig (Baugebührenordnung).





10. Welche Rechtsnatur hat die Genehmigung?

Die Umwandlungsgenehmigung ist eine Genehmigung sui generis. Sie darf nicht mit der für die Umwandlung erforderlichen Abgeschlossenheitsgenehmigung nach § 7 Abs. 4 WEG verwechselt werden.

11. Haben Mieter einen Anspruch darauf, von der Behörde zu erfahren, ob eine Genehmigung vorliegt?

Grundsätzlich Nein. Aber er kann durch Einsicht in das Grundbuch die relevanten Informationen erlangen. Seit dem 13.5.2017 gilt nach § 173 Abs. 3 Satz 3 BauGB, dass die Behörde die Mieter über die Erteilung einer Genehmigung zu informieren hat, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern (siehe hierzu unten Punkt 12 Nr. 5 und Punkte 15 bis 19).

12. Wann wird ausnahmsweise doch genehmigt?

Nach § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist die Genehmigung zu erteilen, wenn dem Eigentümer ein Verzicht auf die Umwandlung auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Das Absehen von einer Umwandlung soll unzumutbar sein, wenn die Kosten der Bewirtschaftung des Gebäudes im bestehenden Zustand nicht durch seine Erträge oder den Nutzwert für den Eigentümer aufgewogen werden können. Rechtstatsächliche Erfahrungen mit dieser Vorschrift gibt es – soweit ersichtlich – noch nicht.

In weiteren gesetzlich geregelten Ausnahmefällen ist eine Umwandlungsgenehmigung zu erteilen, wenn

- (1) das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum/Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll (§ 172 Abs. 4 Nr. 2 BauGB),
- (2) das Wohnungseigentum/Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll (§ 172 Abs. 4 Nr. 3 BauGB),
- (3) ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum/Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist (§ 172 Abs. 4 Nr. 4 BauGB),
- (4) das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung auf Begründung von Wohnungseigentum/Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird (§ 172 Abs. 4 Nr. 5 BauGB) oder
- (5) (häufigster Fall!) der Eigentümer sich verpflichtet, innerhalb von 7 Jahren ab Begründung des Wohnungseigentums Wohnungen nur an Mieter zu veräußern (§ 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB).

13. Wie erfährt das Grundbuchamt von der erteilten oder verweigerten Genehmigung?

Das Grundbuchamt nimmt Eintragungen nur vor

- auf der Grundlage des behördlichen Genehmigungsbescheides, oder
- bei Vorlage eines sog. Negativattestes. Dieses Zeugnis weist nach, dass eine Genehmigung für die Umwandlung nicht erforderlich ist, wenn das Gebäude beispielsweise außerhalb eines Milieuschutzgebietes liegt (vgl. § 172 Abs. 1 Satz 6 i.V.m. § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4, Abs. 6 und 8 BauGB).

14. Was ist, wenn das Grundbuchamt trotz nicht erteilter Genehmigung die Umwandlung im Grundbuch einträgt?

Dies kann möglicherweise versehentlich passieren, weil das Grundbuchamt nicht weiß, dass das betreffende Grundstück unter dem Genehmigungsvorbehalt für eine Umwandlung steht. Der Käufer kann dann gutgläubig Wohnungseigentum erwerben, weil § 172 Abs. 1 Satz 5 BauGB über die Bezugnahme auf § 135 BGB nur ein relatives Verfügungs- bzw. Veräußerungsverbot ausspricht. Die Begründung von Wohnungseigentum ohne die entsprechende Genehmigung ist nur der Gemeinde (in Berlin dem Bezirksamt) gegenüber unwirksam. In solchen Fällen kann das Bezirksamt das Grundbuchamt um Eintragung eines Widerspruchs ersuchen.

15. Wie ist der Mieterschutz in Milieuschutzgebieten im Vergleich zum Rest der Stadt?

In Berlin gilt die Kündigungssperrfristverordnung (siehe *Info Nr. 26*). Wird eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und die Wohnung verkauft, ist der Käufer **10 Jahre** mit einer Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wegen Hinderung an der wirtschaftlichen Verwertung ausgeschlossen.

In Milieuschutzgebieten gilt allerdings eine verkürzte Kündigungssperrfristverordnung von nur **fünf Jahren** (§ 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB, Gesetzänderung zum 13.5.2017, BGBl. 17, Seite 1057 (1060)). Hintergrund ist, dass in Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nur mit vorheriger Genehmigung des Bezirksamtes möglich ist. Im Prinzip soll es somit gar nicht erst zu Umwandlungen in Milieuschutzgebieten kommen.

Allerdings muss das Bezirksamt die Umwandlung gemäß § 172 BauGB u.a. genehmigen, wenn sich der Vermieter verpflichtet, innerhalb der nachfolgenden sieben Jahre nur an die Mieter des Hauses zu verkaufen. Sieben Jahre sind die Mieter also vor Veräußerungen ihrer Wohnungen und damit auch vor Kündigungen der Erwerber geschützt.

Um Mieter auch nach Ablauf der sieben Jahre vor Kündigungen wegen Eigenbedarfs bzw. wegen Hinderung an der wirtschaftlichen Verwertung zu schützen, greift im Anschluss an die sieben Jahre eine auf 5 Jahre verkürzte Kündigungssperrfrist. Also: Wenn nach 7 Jahren ein Dritter die Wohnung kauft, weil der Mieter dies nicht getan hat oder tun konnte, ist der neue Eigentümer noch einmal fünf Jahre mit einer Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wegen Hinderung an der wirtschaftlichen Verwertung ausgeschlossen.



**Vergleichsrechnung:****A. Wohnung liegt im Milieuschutzgebiet**

2.4.2015: Genehmigung nach § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB.

2.7.2015: Begründung von Wohneigentum durch Anlegung von Wohnungsgrundbüchern.

3.7.2022: Ablauf der Siebenjahresfrist; Mieter hat nicht kaufen wollen oder nicht kaufen können.

6.7.2022: Notarieller Verkauf der Wohnung an X.

5.9.2022: Eintragung des X. als neuer Eigentümer.

6.9.2027: Ausspruch der Eigenbedarfskündigung durch X möglich.

B. Wohnung liegt außerhalb eines Milieuschutzgebietes

2.7.2015: Begründung von Wohneigentum durch Anlegung von Wohnungsgrundbüchern

6.7.2015: Notarieller Verkauf der Wohnung an X.

5.9.2015: Eintragung des X. als neuer Eigentümer.

6.9.2025: Eigenbedarfskündigung durch X möglich.

In der Regel sind die Mieter in Milieuschutzgebieten demnach zwei Jahre länger vor Kündigungen des Erwerbers geschützt als außerhalb.

Allerdings ist auf einen negativen Aspekt nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist hinzuweisen: Dann werden die umgewandelten Wohnungen innerhalb eines Milieuschutzgebietes für Erwerber, die die Wohnung selbst nutzen wollen, attraktiver als Wohnungen außerhalb dieser Gebiete: Wer hier kauft, muss nur noch fünf Jahre mit der Eigenbedarfskündigung warten, statt 10 Jahre außerhalb der Milieuschutzgebiete. Es bleibt abzuwarten, ob dieser Umstand sich preistreibend auf die Verkaufspreise umgewandelter Wohnungen in Milieuschutzgebieten auswirken wird.

16. Dürfen leerstehende Wohnungen an „Dritte“ veräußert werden?

Nein. Eine auf § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB gestützte Umwandlungsgenehmigung ist für das gesamte Gebäude zu erteilen, auch wenn einzelne Wohnungen leer stehen. Der Gesetzgeber geht in § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB davon aus, dass sich die Umwandlungsgenehmigung auf das ganze Gebäude bezieht („an Gebäuden“).

Die in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB vorgesehene Verpflichtung, die Wohnungen innerhalb von sieben Jahren nur an die Mieter zu veräußern, erstreckt sich auch auf diejenigen Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Umwandlungsgenehmigung leer stehen (BVerwG v. 30.6.2004 - 4 C 1/03 -).

17. Wer ist „Mieter“ im Sinne des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB

Unbedenklich ist als Mieter im Sinne von § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB anzusehen, wer zum Zeitpunkt der Erteilung der Umwandlungsgenehmigung als Mieter in der Wohnung wohnt. Hinzu tritt derjenige Personenkreis, der nach den Vorschriften des Mietrechts in das Mietverhältnis eintritt (§ 563 BGB).

Ungeklärt ist noch, ob auch Mieter den Umwandlungsschutz des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB genießen, die nach Erteilung der Umwandlungsgenehmigung den Mietvertrag abgeschlossen haben.

Jedenfalls sind solche Personen nicht als Mieter anzusehen, die die betreffende Wohnung zwar tatsächlich bewohnen, diese Nutzung aber mit Blick auf die in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB genannten Voraussetzungen nur aufgenommen haben, weil sie von vornherein einen käuflichen Erwerb der Wohnung beabsichtigten. Ein derartiges Vorgehen, das dazu dient, zum Schein die Voraussetzungen des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB zu erfüllen („Strohmieter“), kann je nach den Umständen auch dann gegeben sein, wenn formal ein Mietvertrag abgeschlossen wurde (BVerwG v. 30.6.2004 - 4 C 1/03 -).

18. Haben Mieter einen Anspruch auf Veräußerung der Wohnung an sie selbst?

Nein. Die Entscheidung, ob der Eigentümer während der sieben Jahre an die Mieter veräußert oder ob er untätig bleibt, liegt in seinem freien Ermessen. Die Höhe des Kaufpreises im Angebot an die Mieter dürfte nur durch § 138 BGB begrenzt sein. Dies bedeutet, dass Kaufpreise bis knapp zum Doppelten des Verkehrswertes zulässig sind (vgl. BGH v. 24.1.2014 - V ZR 249/12 -).

Im Übrigen ist zu bedenken, dass der Erwerb durch Mieter innerhalb der Sieben-Jahres-Frist sich anders auswirkt, als die Geltendmachung des Vorkaufsrechts nach § 577 BGB. Da während der sieben Jahre nur Mieter kaufen dürfen und dies erfahrungsgemäß nur wenige machen (können), bleiben die meisten Wohnungen des Gebäudes in der Hand des umwandelnden Eigentümers. Dieser majorisiert dann die Eigentümerversammlung. Die „Machtspaltung“ durch eine Vielzahl von Eigentümern bleibt auf Jahre aus.

19. Wie wird kontrolliert, dass nicht doch an „nichtberechtigte“ Dritte verkauft wird?

Die Veräußerungsgenehmigung gemäß § 172 Abs. 4 Satz 4 BauGB soll der Behörde die Kontrolle darüber ermöglichen, dass die Voraussetzungen nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB erfüllt sind, und durch Eintragung der Genehmigungspflicht in das Grundbuch die Durchsetzung sicherstellen.

20. Wann ist eine Umwandlungsgenehmigung auch in anderen als in den vom Gesetz genannten Fällen denkbar?

Auch in den Fällen, in denen kein Anspruch auf Erteilung einer Veräußerungsgenehmigung besteht, kommen atypische Fallgestaltungen in Betracht, die eine Erteilung der Genehmigung im Ermessenswege rechtfertigen (BVerwG v. 30.6.2004 - 4 C 1/03 -). Hierzu zählen beispielsweise Fälle, in denen Mieter, die im selben Haus wohnen, eine andere zurzeit leerstehende Wohnung kaufen wollen. Eine atypische Fallgestaltung kann auch dann gegeben sein, wenn ein Mieter, der bisher im Erhaltungsgebiet in einem anderen Gebäude wohnt, eine leerstehende Wohnung kauft (BVerwG v. 30.6.2004 - 4 C 1/03 -). Je mehr der Fall dem gesetzlich geregelten Kauf einer Wohnung durch den in ihr wohnenden Mieter ähnlich ist, umso eher kommt eine Ermessensentscheidung zugunsten einer Veräußerungsgenehmigung in Betracht (BVerwG v. 30.6.2004 - 4 C 1/03 -).

