

# Die „Umwandlungsbremse“ des § 250 BauGB

193  
10/21

## - 20 Fragen und Antworten -

### 1. Was ist der Kerngedanke des § 250 BauGB?

Wer Mietwohnungen zu Eigentum umwandeln will, braucht künftig grundsätzlich eine zusätzliche Genehmigung (§ 250 Baugesetzbuch - BauGB). Gilt der Wohnungsmarkt als angespannt, kann die Landesregierung bis Ende 2025 die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verhindern. Bisher ist dies nur in Milieuschutzgebieten möglich (siehe Info Nr. 79).

#### § 250 BauGB - Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

(1) Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und 4 vorliegen und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind, bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Rechtsverordnung nach Satz 3 bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung zu bestimmen, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten muss. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. In der Rechtsverordnung nach Satz 3 kann eine von Satz 2 abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmt werden; diese Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.

(2) Zuständig für die Genehmigung ist die von der Landesregierung bestimmte Stelle. § 173 Absatz 3 gilt entsprechend.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
2. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,

3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Dritteln der Mieter veräußert werden soll,
4. auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist oder
5. 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.

In der Genehmigung kann bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung entsprechend Satz 1 Nummer 1 bis 3 bedarf. Diese Genehmigungspflicht ist in das Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch einzutragen; die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der nach Absatz 2 Satz 1 zuständigen Stelle. Die Genehmigungspflicht erlischt mit Außerkrafttreten der Verordnung nach Absatz 1 Satz 3.

(4) Unbeschadet des Absatzes 3 darf eine Genehmigung nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist. Unter der Voraussetzung von Satz 1 kann die Genehmigung mit einer Auflage erteilt werden.

(5) Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach Absatz 1 Satz 3 liegt, darf das Grundbuchamt die Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn ihm die Genehmigung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht nachgewiesen ist. Mit der Eintragung gilt die Genehmigung als erteilt.

(6) Der Genehmigung nach Absatz 1 Satz 1 bedarf ferner

1. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
2. die Begründung von Bruchteileigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll,





dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist, sowie

3. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.

Die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 gelten sinngemäß.

(7) Diese Vorschrift geht im räumlichen Anwendungsbereich von Rechtsverordnungen nach Absatz 1 Satz 3 den Rechtsverordnungen nach § 172 Absatz 1 Satz 4 vor. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn nach Absatz 1 Satz 2 und 6 keine Genehmigungspflicht besteht.

## 2. Was genau steht unter Genehmigungsvorbehalt?

Die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen ist 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.

## 3. Gilt der Genehmigungsvorbehalt auch für Neubauten oder Gewerbegrundstücke?

Die Begründung von Sondereigentum **bereits bei Neubau** 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.

Weiterhin ist keine Umwandlungsgenehmigung erforderlich für die Teilung **reiner Gewerbeobjekte**. § 250 Abs. 1 BauGB spricht eindeutig von **Wohngebäuden**.

## 4. Wo gilt die Umwandlungsbremse?

In den Gebieten, die die Landesregierung in ihrer Verordnung als „Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ festlegt. In Berlin gilt § 250 BauGB im gesamten Stadtgebiet. Auch in den sog. Milieuschutzgebieten (siehe Punkt 19).

## 5. Wann gilt ein Wohnungsmarkt als „angespannt“?

Die Legaldefinition befindet sich in Satz 3 und 4 des § 201 a BauGB.

Welche Gebiete das sind, dürfen die Landesregierungen per Rechtsverordnung bestimmen. Sie müssen die Auswahl aber begründen. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt.

Die **Begründung** der Berliner Verordnung ist im Amtsblatt veröffentlicht (ABl. 21, 2823).

## 6. Für welche Wohngebäude gilt die Umwandlungssperre nicht?

Das Genehmigungserfordernis gilt nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als **fünf** Wohnungen befinden – diese Spanne dürfen die Länder auch auf „**drei bis 15 Wohnungen**“ festlegen. Die Berliner Verordnung belässt es bei fünf Wohnungen.

## 7. Ab wann gilt die neue Regelung?

§ 250 BauGB trat am 23.6.2021 in Kraft (BGBI. 21, 1802). Gleichwohl ist die neue Rechtslage erst mit **Inkrafttreten der Landesverordnung** gemäß § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB anzuwenden. Die Verordnung ist am 7.10.2021 in Kraft getreten (GVBl. 21, 1175).

Da die Verordnung keine Übergangsvorschrift enthält, dürfte es für die Anwendbarkeit des § 250 BauGB darauf ankommen, ob die Wohnungsgrundbücher vor oder nach dem Inkrafttreten der Verordnung angelegt worden sind.

## 8. Bis wann gilt die neue Regelung?

Die geplanten schärferen Regeln für die Umwandlung von Miete in Eigentum gelten maximal bis zum 31.12.2025 (§ 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

## 9. Wer ist für die Erteilung bzw. Verweigerung der Genehmigung zuständig?

In Berlin ist das jeweilige Bezirksamt (Abteilung Stadtplanung) zuständige Behörde.





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

Seit der Gesetzesänderung zum 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. Durch die Bezugnahme auf § 173 Abs. 3 BauGB in § 250 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt dies nun auch für alle Genehmigungen bzw. deren Versagung nach § 250 BauGB.

## **11. In welchen (Ausnahme-) Fällen ist die Genehmigung zu erteilen?**

In Absatz drei des § 250 BauGB werden fünf Ausnahmen genannt:

### **Nr. 1:**

Die für eine Erbauseinandersetzung notwendige und sinnvolle Begründung von Wohnungseigentum soll ermöglicht werden. Es soll verhindert werden, dass das gesamte Grundstück wegen der Erbauseinandersetzung veräußert werden muss. Ausgeschlossen ist die Veräußerung des gesamten Wohneigentums an nur einen Miterben.

### **Nr. 2:**

Die Zahl der zu genehmigenden Sondereigentumseinheiten ist begrenzt auf die Anzahl der Familienangehörigen. Wer Angehöriger ist, kann der Definition des BGH (v. 27.1.2010 - VIII ZR 159/09-) zur Bedarfsperson für eine Eigenbedarfskündigung entnommen werden: Wer als Verwandter (!) ein Zeugnisverweigerungsrecht (§ 383 ZPO, § 52 ZPO) hat, ist „Angehöriger“.

**Nr. 3:** Siehe hierzu Punkt 14.

### **Nr. 4:**

„Gemäß § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 BauGB besteht ein Anspruch auf Genehmigung insbesondere in Fällen, in denen es für den Eigentümer auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses am Erhalt von Mietwohnraum wirtschaftlich nicht zumutbar ist, auf eine Einzelveräußerung zu verzichten, etwa weil nur so das Kapital für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen am Gesamtgebäude aufgebracht werden kann“ (BT-Drs. 19/24838, Seite 33).

Das Absehen von einer Umwandlung kann 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.

### **Nr. 5:**

Die Vormerkung muss vor Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehaltes eingetragen worden sein, das heißt vor Inkrafttreten der Rechtsverordnung.

## **12. Haben Mieter einen Anspruch auf Veräußerung der Wohnung an sie selbst?**

Nein. Die Entscheidung, ob der Eigentümer an die Mieter veräußert oder ob er untätig bleibt, liegt in seinem freien Ermessen

Wenn weniger als Zwei Drittel der Mieter kaufen wollen, sind sie bis zum 1.1.2026 an einem Erwerb wegen Nichterreichen des maßgeblichen Quorums gehindert.

## **13. Dürfen leerstehende Wohnungen an „Dritte“ veräußert werden?**

Nein. Eine auf § 250 BauGB gestützte Umwandlungsgenehmigung ist für das gesamte Gebäude zu erteilen, auch wenn einzelne Wohnungen leer stehen. Der Gesetzgeber geht in § 250 Abs. 1 BauGB davon aus, dass sich die Umwandlungsgenehmigung auf das ganze Gebäude bezieht („bei Wohngebäuden“).

## **14. Wie ist die Ausnahme des Absatzes 3 Nr. 3 („Veräußerung an zwei Dritteln der Mieter“) praktisch zu vollziehen?**

Wie ist das „soll“ in der Vorschrift gemeint? Reicht die glaubhaft gemachte Absicht des Eigentümers aus, dass er die Wohnungen an die Mieter verkaufen wird oder ist es erforderlich, dass schon bei Antragstellung nach § 250 BauGB zwei Drittel der entsprechenden Mieterhaushalte ihre Kaufbereitschaft erklären?

Die Berliner Senatsverwaltung will in einer **Arbeitshilfe für die Bezirke** festlegen, dass die Genehmigung gem. § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 an notarielle beurkundete Erklärungen der Kaufwilligen geknüpft wird. Der Eigentümer muss danach dem Bezirksamt notariell beurkundete Erklärungen einer entsprechenden Anzahl von Kaufwilligen Mietern vorlegen. Diese Erklärungen beinhalten das jeweilige Angebot zum Abschluss eines Wohnungskaufvertrages. Dann können die Eigentümer und die Kaufwilligen Mieter davon ausgehen, dass die Kaufverträge über die einzelnen





Wohnungen tatsächlich abgeschlossen werden können, wenn die entsprechende Zahl von mindestens zwei Dritteln zusammenkommt.

## **15. Wie wird kontrolliert, dass nicht doch an „nichtberechtigte“ Dritte verkauft wird?**

Die Zulässigkeit der Veräußerung an die in Absatz 3 Nr. 1 bis 3 genannten Personen wird dadurch überprüft, dass das Bezirksamt sich hier ebenfalls eine Genehmigung vorbehält. Diese Genehmigungspflicht ist in die Abt. II des Grundbuchs einzutragen (§ 250 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB).

*„Denn nur so kann der Rechtsverkehr erkennen, dass das Wohnungs- und Teileigentum nicht frei verkehrsfähig ist. Eine Veräußerung ist entsprechend Satz 1 zu genehmigen, wenn sie an eine der dort genannten Personen erfolgt“ (BT-Drs. 19/24838, Seite 33).*

## **16. 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 (vgl. § 250 Abs. 5 BauGB).

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

Dies kann möglicherweise versehentlich passieren. Der Käufer kann dann gutgläubig Wohnungseigentum erwerben.

Wird trotz eines behördlichen Verbots der Begründung von Wohnungseigentum die Teilungserklärung im Grundbuch vollzogen, kann der Bezirk vom Grundbuchamt zwar verlangen, dass das Umwandlungsverbot nachträglich in die Wohnungsgrundbuchblätter eingetragen wird. Dies gilt aber nicht, wenn zwischenzeitlich ein Dritter eine Wohnung gutgläubig erworben hat.

## **18. Wie wird sich § 250 BauGB auf den Berliner Wohnungsmarkt auswirken?**

Geht man von einer Umwandlungsquote von rund 10.000 Wohnungen pro Jahr aus (dies entspricht dem Durchschnitt der Jahre 2012 - 2018), wird es bis zum 31.12.2025 rund 40.000 Umwandlungsfälle weniger geben. Damit sind 40.000 Mieterhaushalte mehr in dem genannten Zeitraum vorübergehend vom Risiko bzw. dem tatsächlichen Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung bewahrt.

## **19. Was bedeutet § 250 BauGB für Mieterhaushalte in den sog. Milieuschutzgebieten?**

Mit Inkrafttreten der Landes-Rechtsverordnung nach § 250 BauGB richtet sich auch in Milieuschutzgebieten die Genehmigung einer Umwandlung nach dieser Vorschrift. Die Genehmigungsvoraussetzungen nach § 172 BauGB spielen ab dann - bis zum 1.1.2026 - keine Rolle mehr.

Ausnahmsweise gilt in Milieuschutzgebieten aber weiterhin die Genehmigungspraxis des § 172 Abs. 4 BauGB, wenn das Wohngebäude weniger als sechs Wohnungen aufweist (siehe Info 79).

## **20. Was gilt nach Außerkrafttreten der Umwandlungs-Verordnung?**

Wenn der Bundesgesetzgeber die Regelung des § 250 BauGB nicht über den 31.12.2025 hinaus verlängert, ist außerhalb von Milieuschutzgebieten die Beantragung der Eigentumsumwandlung beim Grundbuchamt wieder genehmigungsfrei möglich.

