

# Die neue Berliner Umwandlungsverordnung

## § 172 BauGB - Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),

2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder

3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4, Abs. 6 und 8 entsprechend anzuwenden.

→ „Milieuschutzsatzung“

(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

→ Ermächtigung zur UmwandlungsVO

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

→ genereller Genehmigungsanspruch

Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,

1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient,

2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,

3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,

4. 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,

5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder

6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um sieben Jahre. Die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

→ fünf Ausnahmen vom „Umwandlungsverbot“

In den Fällen des Satzes 3 Nr. 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

→ Nr. 6: Hier spielt die Musik!

→ Zusätzliches Erfordernis: Veräußerungsgenehmigung

(5) ...

## Verordnung

### über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (Umwandlungsverordnung – UmwandV)

Vom 3. März 2015

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, verordnet der Senat:

#### § 1

Für alle Grundstücke im Bereich einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs darf Wohnungseigentum oder Teileigentum gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung begründet werden.

#### § 2

Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

#### § 3

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Sie tritt am 13. März 2020 außer Kraft. Auf Anträge auf Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes, die vor dem 3. März 2015 beim Grundbuchamt bereits gestellt worden sind, ist § 1 nicht anzuwenden.

Berlin, den 3. März 2015

Der Senat von Berlin

Michael Müller

Regierender Bürgermeister

Andreas Geisel

Senator für Stadtentwicklung  
und Umwelt

# Die wichtigsten Fragen zur neuen Umwandlungsverordnung

## 1. Wann trat das Verbot in Kraft?

Die Regelung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft. Das war der 14. März 2015. Am 13. März 2020 tritt das Verbot außer Kraft. Nur vereinzelt (vgl. GE 15, 275) wird vertreten, dass nach Ablauf von 5 Jahren, ein erneuter Erlass einer Umwandlungs-Verordnung ausgeschlossen ist. Überwiegend wird hingegen die (auch mehrmalige) Verlängerung für zulässig gehaltenen. In Hamburg wurde die dortige Umwandlungsverordnung bisher vier Mal „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 Verbot?

In Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung („Milieuschutzgebiete“) gilt ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- in Teileigentum. Sogenannte Milieuschutzgebiete gibt es zurzeit 21 in Berlin. Sie liegen in den Bezirken **Pankow** (10 Gebiete), **Friedrichshain-Kreuzberg** (7), **Tempelhof-Schöneberg** (3) und **Mitte** (1). 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.

### Pankow

- Falkplatz (GVBl. 97, 24)
- Arnimplatz (GVBl. 99, 104)
- Pankow Zentrum (GVBl. 00, 250)
- Humannplatz (GVBl. 00, 468)
- Ostseestraße/Grellstraße (GVBl. 03, 482)
- Teutoburger Platz (GVBl. 14, 200)
- Winsstraße (GVBl. 14, 205)
- Kollwitzplatz (GVBl. 14, 209)
- Bötzowstraße (GVBl. 14, 213)
- Helmholzplatz (GVBl. 14, 217)

### Friedrichshain-Kreuzberg

- Graefestraße (GVBl. 95, 484)
- Luisenstadt (GVBl. 95, 486)
- Boxhagener Platz (GVBl. 99, 116)
- Bergmannstraße Nord (GVBl. 03, 119)
- Hornstraße (GVBl. 04, 495)
- Chamissoplatz (GVBl. 05, 310)
- Petersburger Straße (GVBl. 13, 892)

### Tempelhof-Schöneberg

- Bautzener Straße (GVBl. 14, 325)
- Barbarossaplatz/Bayerischer Platz (GVBl. 14, 327)
- Kaiser-Wilhelm-Platz (GVBl. 14, 329)

### Mitte

- Oranienburger Vorstadt (GVBl. 03, 262)

Mehrere Bezirke, darunter Neukölln und Tempelhof-Schöneberg, planen die Ausweitung der Milieuschutzgebiete.

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.

## **4. Wie viele Menschen leben in den Milieuschutzgebieten?**

In den 21 Gebieten befinden sich rund 160.000 Wohnungen, in denen etwa 278.000 Menschen leben. Dies sind etwa 10 % der Berliner Mietwohnungen. Von den rund 160.000 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 zurzeit noch nicht. Bis zum Vorliegen der Liste sind die entsprechenden 21 Lagepläne, aus dem jeweiligen GVBl. (siehe Punkt 3.) unter die Lupe zu nehmen. Verbindliche Auskunft kann allerdings nur das Stadtplanungsamt des jeweiligen Bezirks geben.

## **6. Was genau wird verboten?**

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 Anlage von Sondereigentum in Neubauten ist keine „Umwandlung“ und deshalb nicht von der Verordnung umfasst.

## **8. Wo sind Umwandlungen künftig so wie bisher möglich?**

Überall dort, wo es keine Milieuschutzgebiete gibt.

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

Nein. Aber er kann durch Einsicht in das Grundbuch die relevanten Informationen erlangen.

## 12. Wann wird ausnahmsweise doch genehmigt?

In 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).

**Zu (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 (GE 15, 275 (276)).

**Zu (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 Z R159/09 -, WuM 10, 163) zur Bedarfsperson für eine Eigenbedarfskündigung entnommen werden: Wer als Verwandter (!) ein Zeugnisverweigerungsrecht (§ 383 ZPO, § 52 ZPO) hat, ist „Angehöriger“.

**Zu (4):** Vorübergehender Leerstand (z.B. wegen eines Wohnungswechsels) ist nicht gemeint.

**Zu (5):** Siehe Punkte 15 bis 19.

## 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 Milieuschutzgebiets 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 Veräußerungsverbot ausspricht. Die Begründung von Wohnungseigentum ohne die entsprechende Genehmigung ist nur der Gemeinde (in Berlin dem Bezirksamt) gegenüber unwirksam (vgl. GE 15, 275).

## 15. Ist der Mieterschutz in „Milieuschutzgebieten“ im Hinblick auf § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB schlechter als außerhalb?

An dem in dieser Frage liegenden Vorwurf ist etwas dran, wie eine Vergleichsrechnung zeigt:

- 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.
- 5.9.2022: Eintragung des X. als neuer Eigentümer.
- 6.9.2025:** Eigenbedarfskündigung durch X möglich.

Der gleiche Fall außerhalb des „Milieuschutzgebietes“ in der Theorie:

- 2.7.2015: Begründung von Wohneigentum durch Anlegung von Wohnungsgrundbüchern.
- 5.9.2022: Eintragung des X. als neuer Eigentümer.
- 6.9.2032:** Eigenbedarfskündigung durch X möglich.

Also: **Der Mieter außerhalb der Milieuschutzsatzung kann 7 Jahre länger in seiner Wohnung bleiben!!**

Aber auch hier gilt: „*Nicht alles, was hinkt, ist ein Vergleich!*“

Es ist äußerst unwahrscheinlich, dass der Eigentümer außerhalb des Milieuschutzgebietes sieben Jahre mit der Veräußerung an einen Dritten wartet. Realistisch ist also eher folgendes Szenario:

- Der gleiche Fall außerhalb des „Milieuschutzgebietes“ in der Praxis:
- 2.7.2015: Begründung von Wohneigentum durch Anlegung von Wohnungsgrundbüchern
  - 5.9.2015: Eintragung des X. als neuer Eigentümer.
  - 6.9.2025:** Eigenbedarfskündigung durch X möglich.

Also: **In der Praxis dürfte sich meist keine Schlechterstellung von Mietern in Milieuschutzgebieten ergeben.**

Gleichwohl hat das Land Hamburg in den Bundesrat eine Gesetzesänderung eingebracht (BR-Drs 505/14 vom 27.10.2014), wonach § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB wie folgt zu fassen ist:

„6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577 a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs beträgt mindestens drei Jahre; sie verlängert sich um den Zeitraum, der zwischen dem Ablauf der Frist nach Halbsatz 1 und der Veräußerung liegt, längstens aber auf die nach § 577 a Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs festgesetzte Frist.“

Dieser Gesetzaustrag „hängt“ zur Zeit noch im Gesetzgebungsverfahren. Über seine Erfolgsaussichten kann keine verlässliche Aussage getroffen werden.

Der Hamburger Gesetzesantrag führt aber auch nicht zur „Lösung“ des Problems, wie die Anwendung der gewünschten Vorschrift auf unseren Ausgangsfall zeigt:

- 8.11.2025:** Eigenbedarfskündigung durch X möglich.

## **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 -, GE 05, 61; NZM 05, 27).

## **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 -, GE 05, 61; NZM 05, 27).

## **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 - GE 14, 519; NZM 14, 686).

## **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 -, GE 05, 61; NZM 05, 27).

Hierzu zählen beispielsweise Fälle, in denen Mieter, die im selben Haus wohnen, eine andere zurzeit leer stehende Wohnung kaufen wollen. Eine atypische Fallge-

staltung kann auch dann gegeben sein, wenn ein Mieter, der bisher im Erhaltungsgebiet in einem anderen Gebäude wohnt, eine leer stehende Wohnung kauft (BVerwG v. 30.6.2004 - 4 C 1/03 -, GE 05, 61; NZM 05, 27; a.A. GE 15, 275 (276)). 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 -, GE 05, 61; NZM 05, 27).



Quelle SenStadt