



Bildung von Wohnungseigentum in Gebie- ten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 250 BauGB)

Vollzugshinweise

Herausgeber

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

Bearbeitung

Referat 35.2
Städtebauförderungs-, Steuer- und Zweckentfremdungsrecht
referat-35.2@stmb.bayern.de

Stand Mai 2023

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung	1
II. Abkürzungsverzeichnis	2
III. Anwendungsbereich des Genehmigungsvorbehalts (§ 250 Abs. 1)	3
1. Räumlicher Anwendungsbereich - Gebietskulisse	3
2. Sachlicher Anwendungsbereich	4
a) Wohngebäude	4
b) Bestandswohngebäude	5
c) Anzahl der Wohnungen (§ 250 Abs. 1 S. 2 und 6)	6
d) Umwandlung (§ 250 Abs. 1 S. 1)	7
3. Zeitlicher Anwendungsbereich - Befristung	8
IV. Zuständigkeit und Genehmigungsverfahren (§ 250 Abs. 2)	9
1. Zuständige Genehmigungsbehörde	9
2. Genehmigungsverfahren	9
3. Antragstellung und vorzulegende Unterlagen	9
a) Erörterung mit dem Eigentümer	9
b) Anhörung der Mieter	10
c) Information der Mieter bei Genehmigungserteilung.....	10
V. Zwingende Genehmigungstatbestände (§ 250 Abs. 3 S. 1)	11
1. Erbschaft und Vermächtnis (§ 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 1)	11
2. Veräußerung an Familienangehörige (§ 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 2)	11
3. Veräußerung an Mieterschaft (§ 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 3)	13
4. Wirtschaftlicher Härtefall (§ 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 4).....	15
5. Vormerkung (§ 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 5).....	15
VI. Eintragung einer Veräußerungsbeschränkung (§ 250 Abs. 3 S. 2 – 4)	16
VII. Optionale Genehmigung und Auflagen (§ 250 Abs. 4)	17
1. Optionale Genehmigung (§ 250 Abs. 4 S. 1)	17
2. Auflagen (§ 250 Abs. 4 S. 2)	17

VIII. Versagung der Genehmigung	18
IX. Grundbuchverfahren, Negativattest (§ 250 Abs. 5)	18
1. Genehmigung oder Negativattest als Eintragungsvoraussetzung (§ 250 Abs. 5 S. 1)	18
a) Grundstück nicht in der Gebietskulisse	19
b) Nachweis durch Genehmigung (§ 250 Abs. 5 S. 1, 1. Alt.).....	19
c) Nachweis des Nichtbestehens einer Genehmigungspflicht (Negativattest) (§ 250 Abs. 5 S. 1, 2. Alt.).....	19
2. Genehmigungsfiktion (§ 250 Abs. 5 S. 2)	20
X. Verhinderung von Umgehungsgestaltungen (§ 250 Abs. 6)	20
XI. Verhältnis zu Umwandlungen in Erhaltungssatzungsgebieten (§ 250 Abs. 7)	21

I. Einleitung

Das am 23.06.2021 in Kraft getretene Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz; BGBl. I 2021, S. 1802) ermächtigt die Landesregierungen durch die neu eingeführte Regelung des § 250 BauGB¹, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 durch Rechtsverordnung bei bestehenden Wohngebäuden einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einzuführen. Um die negativen Auswirkungen der Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu begrenzen und zugleich das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten, wird in Bayern von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und durch Rechtsverordnung festgelegt, in welchen Gebieten der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gilt. Mit der Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau vom 25.04.2023 (GVBl. 2023, S. 206) wurde daher die Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) vom 06.09.2022 (GVBl. 2022, S. 578), mit der bereits auf der Grundlage des § 201a Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt wurden, geändert und um die Gebiete nach § 250, in denen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen der Genehmigung bedarf, ergänzt. Die Begründung der Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau ist veröffentlicht unter BayMBI. 2023, Nr. 231. Der Genehmigungsvorbehalt nach § 250 gilt in 50 bayerischen Städten und Gemeinden, die der Anlage zu § 2 der GBestV-Bau zu entnehmen sind. Das Genehmigungserfordernis gilt jedoch nicht, wenn sich in dem bestehenden Wohngebäude nicht mehr als zehn Wohnungen befinden. Zum Schutz der Kleineigentümer² weicht Bayern damit von der in § 250 Abs. 1 S. 2 enthaltenen gesetzlichen Regelgröße von fünf Wohnungen ab. Der Genehmigungsvorbehalt kommt somit erst für Bestandsgebäude ab elf Wohnungen zur Anwendung.

Die Vollzugshinweise geben den Mitarbeitern bei den unteren Bauaufsichtsbehörden Hilfestellung und Vorgaben für die praktische Prüfung und Bearbeitung von Anträgen. Sie dienen der Ergänzung des mit Schreiben vom 12.10.2021, Az.: 25-4611.131-1-41 übermittelten Muster-Einführungserlasses der Fachkommission Städtebau vom 14./30.09.2021, in der geänderten Fassung vom 24.03.2022 und den darin zu § 250 gemachten Ausführungen. Auf diesen wird im Weiteren Bezug genommen, sofern in den Vollzugshinweisen nichts Anderes geregelt ist.

¹ §§ ohne Angaben sind solche des BauGB

² Zur besseren Lesbarkeit wird im Folgenden das generische Maskulinum verwendet. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

II. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
GBestV-Bau	Gebietsbestimmungsverordnung Bau vom 06.09.2022 in der am 01.06.2023 geltenden Fassung
GBO	Grundbuchordnung
gem.	gemäß
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
i.V.m.	in Verbindung mit
MEE	Mustereinführungserlass zum Baulandmobilisierungsgesetz
Nr.	Nummer
Rn.	Randnummer
S.	Satz
usw.	und so weiter
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer

III. Anwendungsbereich des Genehmigungsvorbehalts (§ 250 Abs. 1)

Der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 250 in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zielt darauf ab, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten und Mieter vor Verdrängung durch Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen zu schützen.³ Die GBestV-Bau legt den räumlichen Geltungsbereich des Genehmigungsvorbehalts sowie die Anzahl der Wohnungen fest, ab der der Genehmigungsvorbehalt gilt (vgl. § 2 Abs. 1 GBestV-Bau). Die Rechtsfolgen ergeben sich jedoch ausschließlich aus den gesetzlichen Bestimmungen des § 250. Die Regelungen des § 250 finden Anwendung, wenn dessen Anwendungsbereich in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht eröffnet ist.

1. Räumlicher Anwendungsbereich - Gebietskulisse

Der räumliche Anwendungsbereich des Genehmigungsvorbehalts erstreckt sich auf 50 bayerische Städte und Gemeinden (im Folgenden: Gemeinden), die der Anlage zu § 2 der GBestV-Bau zu entnehmen sind. Diese bilden die sogenannte Gebietskulisse des § 250.

Auch wenn § 250 Abs. 1 S. 1 tatbestandlich auf das Vorliegen von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne von § 201a S. 3 abstellt, ist die Gebietskulisse des § 250 aufgrund der unterschiedlichen Zielrichtung und des unterschiedlichen Regelungsgehalts nicht identisch mit der Gebietskulisse des § 201a. Während der Fokus bei § 201a darauf liegt, den Gemeinden zusätzliche baurechtliche Instrumente zu eröffnen, setzt § 250 bei der Verkehrsfähigkeit von Wohnungseigentum an und schränkt diese unmittelbar ein. Aufgrund des mit der Einführung eines Genehmigungsvorbehalts verbundenen Eingriffs in das nach Art. 14 Grundgesetz geschützte Eigentum ist die Einschränkung der Umwandlungen nur sachgerecht und erforderlich, wenn die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum durch eine hohe Umwandlungstätigkeit in der jeweiligen Gemeinde besonders gefährdet ist („besondere umwandlungsspezifische Gefährdung“). Diese umwandlungsspezifische Gefährdung bedingte im Ergebnis die Verkleinerung der Gebietskulisse des § 250 mit 50 Städten und Gemeinden im Vergleich zur Gebietskulisse des § 201a mit 208 Städten und Gemeinden.⁴

³ BT-Drs. 19/24838, S. 20

⁴ Vgl. hierzu ausführlich in der Begründung der Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau vom 25.04.2023 (BayMBl. 2023, Nr. 231; GVBl. 2023, S. 206) unter A. III.

Bei den Gemeinden innerhalb der Gebietskulisse des § 250 wird allein auf deren politische Grenzen abgestellt. Eine Differenzierung unterhalb der Gemeindeebene z.B. nach Gemeindeteilen unterbleibt.

2. Sachlicher Anwendungsbereich

Der Genehmigungsvorbehalt des § 250 ist sachlich anwendbar, soweit ein

- Wohngebäude,
- das am 01.06.2023 bereits bestand
- und mehr als zehn Wohnungen enthält,
- nach dem WEG oder durch eine gleichgestellte Maßnahme umgewandelt wird.

a) Wohngebäude

Voraussetzung der Genehmigungspflicht ist, dass es sich bei dem betreffenden Gebäude um ein Wohngebäude handelt. Dies bedeutet, dass in dem Gebäude Räume bestehen, die der Wohnnutzung dienen. Rein gewerblich genutzte Gebäude z.B. Bürogebäude sind nicht umfasst.

Jedoch fallen gemischt genutzte Gebäude (z.B. Läden im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den darüber liegenden Stockwerken) in den Anwendungsbereich des Genehmigungsvorbehalts. In diesen Fällen ist § 250 auf den zu Wohnzwecken dienenden Gebäudeteil anzuwenden. Sofern einzelne Wohnungen gemischt genutzt werden (Homeoffice, „Wohnzimmerkanzlei“ etc.) sind diese als Wohnungen zu qualifizieren.⁵ Befinden sich mehrere Wohngebäude auf einem Grundstück, ist jedes Wohngebäude gesondert zu betrachten (Beispiel: Auf einem Grundstück befindet sich sowohl ein Acht- wie auch ein Zwölf-Familien-Haus. Das Acht-Familienhaus kann genehmigungsfrei aufgeteilt werden, da es sich um ein Wohngebäude mit bis zu zehn Wohnungen handelt. Die Aufteilung des Zwölf-Familien-Hauses ist jedoch genehmigungspflichtig, da es sich um ein Wohngebäude mit mehr als zehn Wohnungen handelt.) Befindet sich auf einem Grundstück ein bereits aufgeteiltes Wohngebäude sowie ein weiteres Wohngebäude mit mehr als zehn Wohnungen, an dem jedoch lediglich eine Sondereigentumseinheit besteht, ist die Aufteilung dieses weiteren Gebäudes ebenfalls genehmigungspflichtig. Werden einzelne Sondereigentumseinheiten in einem bereits aufgeteilten Wohngebäude weiter unterteilt oder zusammengelegt, löst dies hingegen keine

⁵ Grziwotz, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch (im Folgenden: EZBK/Bearbeiter, BauGB), 148. EL 2022, § 250, Rn.45

Genehmigungspflicht nach § 250 aus. Dies ergibt sich unmittelbar aus dem Wortlaut sowie dem Sinn und Zweck der Vorschrift, der nur auf „Wohngebäude“ abstellt. Daher können nur „Wohngebäude“ Gegenstand der Umwandlung sein. Sondereigentumseinheiten, also einzelne Wohnungen, sind hingegen schon nicht Bezugsobjekt des § 250 und unterfallen nicht dessen sachlichem Anwendungsbereich. Für eine analoge Anwendung des § 250 auf einzelne, bereits der Aufteilung in Sondereigentum unterliegenden Wohnungen besteht mangels einer vergleichbaren Interessenlage kein Raum. Die weitere (Unter-)Teilung oder Zusammenlegung einzelner Wohnungs- oder Gewerbeeinheiten ist daher genehmigungsfrei möglich, unabhängig davon, wie viele Sondereigentumseinheiten sich im aufgeteilten Wohngebäude befinden (Beispiel: In einem Wohngebäude, das bereits in zwölf Sondereigentumseinheiten aufgeteilt ist, soll eine große Wohnung, an der ein Sondereigentum besteht, in zwei einzelne Wohnungen aufgeteilt werden und an diesen, zwei neue Sondereigentumsanteile begründet werden. Diese Aufteilung ist nicht genehmigungspflichtig).

b) Bestandswohngebäude

Vom Genehmigungsvorbehalt betroffen sind nur Wohngebäude, die bereits am 01.06.2023 bestanden haben (Bestandswohngebäude). Bei nach dem 01.06.2023 errichteten Wohngebäuden handelt es sich dagegen um Neubauten, die nicht unter den § 250 fallen, sodass hier keine Genehmigungspflicht besteht. Nicht in den Anwendungsbereich des § 250 fallen daher Gebäude, die nach dem 01.06.2023 fertiggestellt werden, selbst wenn die Aufteilung in Wohnungs- oder Teileigentum noch vor dem 31.12.2025 erfolgt ist.⁶

Schwieriger ist die Abgrenzung in den Fällen, in denen mit der Errichtung der Wohngebäude vor dem Inkrafttreten der Verordnung, also vor dem 01.06.2023 begonnen wurde, die jedoch erst nach dem 01.06.2023 nutzbar werden. Beispielsweise kann die Frage aufgeworfen werden, wie damit umzugehen ist, wenn ein Wohngebäude Ende Mai 2023 fertiggestellt wird, der Einzug von Mietern aber erst zu Beginn Juni 2023 stattfindet.

Für die Differenzierung, ob am 01.06.2023 ein Bestandsgebäude oder ein Neubau vorliegt, ist auf die Nutzbarkeit des Wohngebäudes abzustellen. Ein Bestandsgebäude liegt regelmäßig erst dann vor, wenn die Bezugsfertigkeit, d.h. eine dem Wohnzweck

⁶ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.41

entsprechende Nutzbarkeit gegeben ist. Nicht notwendig ist es, dass das Wohngebäude vollständig fertig gestellt ist. Regelmäßig wird daher zur Feststellung der Nutzbarkeit die Anzeige der Aufnahme der Nutzung nach Art. 78 Abs. 2 BayBO (Baufertigstellungsanzeige) heranzuziehen sein. In dieser zeigt der Bauherr an, wann er beabsichtigt, die Nutzung des Gebäudes aufzunehmen.

Folglich besteht für Wohngebäude, für die am 01.06.2023 die Aufnahme der Nutzung noch nicht angezeigt wurde, kein Genehmigungsvorbehalt, da diese als Neubauten im Sinne des § 250 behandelt werden. Das Gleiche gilt, falls die Anzeige vor dem 01.06.2023 erfolgt ist, jedoch der Bauherr die Nutzungsaufnahme erst für einen Zeitpunkt nach dem 01.06.2023 beabsichtigt. Sofern die Nutzungsaufnahme gemäß den Angaben in der Anzeige nach Art. 78 Abs. 2 BayBO jedoch noch vor dem 31.05.2023 beabsichtigt wird, kann davon ausgegangen werden, dass es sich beim errichteten Gebäude um ein Bestandsgebäude handelt.

In den Fällen, in denen ein Neubau eines Wohngebäudes auf einem Grundstück errichtet wird, auf dem sich bereits ein Bestandswohngebäude befindet (z.B. Hinterhaus wird im Wege der Nachverdichtung errichtet), ergeben sich keine Besonderheiten hinsichtlich des Genehmigungsvorbehalts. Die einzelnen Gebäude sind differenziert zu betrachten, sodass das Bestandsgebäude dem Anwendungsbereich des § 250 unterliegt, während für den Neubau der Genehmigungsvorbehalt nicht gilt.⁷

c) Anzahl der Wohnungen (§ 250 Abs. 1 S. 2 und 6)

Die Genehmigungspflicht besteht nur, wenn das betroffene Bestandswohngebäude mehr als zehn Wohnungen umfasst. Wohngebäude mit bis zu zehn Wohnungen sind dagegen vom Genehmigungserfordernis ausgenommen (vgl. § 2 Abs. 1 S. 2 GBestV-Bau). Bayern weicht damit aus Gründen des Kleineigentümerschutzes von der in § 250 Abs. 1 S. 2 vorgesehenen Regelgröße von fünf Wohnungen ab.⁸

„Zielgruppe“ des Genehmigungsvorbehalts sind in erster Linie Wohnungsunternehmen. Dagegen sollen Privatpersonen, die etwa zum Zweck der Altersvorsorge nur in geringerem Umfang über Immobilienvermögen verfügen, aus Gründen des Kleineigentümerschutzes in ihrer Verfügungsgewalt nicht eingeschränkt werden.⁹

⁷ Dyroff, Pfisterer, Gregor, Grundeigentum (GE) 2021, S. 1244 (1246)

⁸ Vgl. hierzu ausführlich in der Begründung der Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau vom 25.04.2023 (BayMBI. 2023, Nr. 231; GVBl. 2023, S. 206) unter A.IV.2.

⁹ BT-Drs. 19/29396, S. 62; EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.47

Bei der Ermittlung der Wohnungsanzahl ist auf die Anzahl der baulich abgeschlossenen Wohnungseinheiten abzustellen. Hierbei ist unerheblich, ob diese Wohnungen tatsächlich vermietet sind oder leer stehen. Einheiten mit einem anderen Nutzungszweck, insbesondere Einheiten mit gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung, sind nicht zu berücksichtigen. Ausschlaggebend ist stets die baurechtlich zulässige Nutzung.¹⁰

d) Umwandlung (§ 250 Abs. 1 S. 1)

Gegenstand der Genehmigungspflicht ist die Begründung und Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum nach § 1 WEG sowie die nach § 250 Abs. 6 gleichgestellten Maßnahmen. Zu den nach § 250 Abs. 6 gleichgestellten Maßnahmen vgl. unter Ziff. X. (Verhinderung von Umgehungsgestaltungen).

Die Teilung kann durch Teilungsvertrag gemäß § 3 WEG oder (einseitige) Teilungserklärung gemäß § 8 WEG erfolgen. Der Unterschied zwischen diesen Teilungsarten besteht darin, dass bei der Aufteilung nach § 3 WEG mehrere Miteigentümer neues Wohnungs- oder Teileigentum vertraglich im Wege der Einigung begründen. Bei einer Aufteilung nach § 8 WEG erklärt ein Alleineigentümer einseitig, dass er sein alleiniges Eigentum an einem Grundstück und dem darauf entstehenden oder bereits befindlichen Gebäude in mehrere Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufteilt. Beide Arten der Begründung fallen unter den Anwendungsbereich des § 250 Abs. 1 S. 1.

Keine Umwandlungen im Sinne des § 250 und daher auch nicht genehmigungspflichtig sind jedoch folgende Fallgruppen¹¹:

- Rein schuldrechtliche Nutzungsvereinbarungen mit einer Verpflichtung zur Weitergabe,
- die Beschränkung auf eine Miteigentümerversammlung (Nutzungsregelung) ohne Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft,
- der bloße Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft ohne eine dingliche Nutzungsregelung und
- gesellschaftsrechtliche Regelungen.

Die bloße Umwidmung von bestehenden Wohnungseigentumseinheiten in gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten (z.B. Umnutzung von Wohnungen in Hotelsuiten)

¹⁰ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.49

¹¹ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.34

stellt keine Umwandlung dar und ist nicht nach § 250 genehmigungspflichtig, auch wenn der Mietwohnungsmarkt dadurch negativ beeinflusst wird.¹² Es handelt sich hierbei um eine Vereinbarung sämtlicher Sondereigentümer gemäß §§ 5 Abs. 4, 10 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 Satz 1 WEG. Ein Genehmigungserfordernis besteht auch im umgekehrten Fall nicht, wenn gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten zu Wohnungseigentumseinheiten umgewidmet werden.

3. Zeitlicher Anwendungsbereich - Befristung

Die Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau vom 25.04.2023 ist am 01.06.2023 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft (vgl. § 3 S. 3 GBestV-Bau). Das Datum des Außerkrafttretens ist bundesgesetzlich durch § 250 Abs. 1 S. 3 vorgegeben.

Nach § 2 Abs. 3 GBestV-Bau findet der Genehmigungsvorbehalt keine Anwendung auf Wohngebäude, soweit für diese bis zum Ablauf des 31.05.2023 ein Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde gestellt worden ist. Mit dieser Übergangsregelung wird der Vertrauensschutz der Antragsteller gewährleistet, deren Interesse im Hinblick auf den Eingriff in das Eigentum das staatliche Interesse an der sofortigen Durchsetzung des Genehmigungsvorbehalts überwiegt. Dies gilt erst recht in den Fällen, in denen die Abgeschlossenheitsbescheinigung bis zum Ablauf des 31.05.2023 nicht nur beantragt, sondern bereits von der unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt worden ist. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung lässt das Genehmigungserfordernis gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 GBestV-Bau stets und unabhängig von dem Zeitpunkt ihrer Erteilung entfallen. Ein „Ablaufdatum“ haben alte Abgeschlossenheitsbescheinigungen nicht.

¹² EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.46

IV. Zuständigkeit und Genehmigungsverfahren (§ 250 Abs. 2)

1. Zuständige Genehmigungsbehörde

Über die Erteilung der Genehmigung entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde (vgl. § 2 Abs. 2 GBestV-Bau).

2. Genehmigungsverfahren

Innerhalb des Genehmigungsverfahrens sind von der unteren Bauaufsichtsbehörde die richtige Antragsstellung und die Vollständigkeit sowie Aussagekraft der vom Antragsteller vorzulegenden Unterlagen zu prüfen. Darüber hinaus bestehen verschiedene Verfahrenspflichten in Gestalt der Erörterung mit dem Eigentümer sowie der Anhörung und Information der Mieter. Nach § 250 Abs. 2 S. 2 gilt § 173 Abs. 3 entsprechend.

3. Antragstellung und vorzulegende Unterlagen

Das Genehmigungsverfahren ist auf Antrag zu eröffnen (§ 250 Abs. 1 S. 1). Eine besondere Form des Antrags ist nicht zwingend. Als Antragsteller kommt der Eigentümer selbst, aber auch eine von ihm bevollmächtigte Person in Betracht.

Folgende Unterlagen sind dem Antrag auf Umwandlungsgenehmigung beizufügen:

- Vollmacht, falls Antragsteller nicht Eigentümer
- Aktueller Grundbuchauszug
- Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplänen (in Kopie)
- Begründung des Antrags

Zum Zwecke der substantiierten Darlegung eines Genehmigungsanspruchs nach § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 bis 5 sind ggf. weitere Unterlagen vorzulegen. Welche Unterlagen im Einzelnen hierzu in Betracht kommen können, wird nachfolgend im Rahmen der Erläuterung der Fallgruppen der zwingenden Genehmigungstatbestände unter Ziff. V. aufgezeigt.

a) Erörterung mit dem Eigentümer

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag – unabhängig davon, ob dieser positiv oder negativ beschieden wird – sind mit dem Eigentümer die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 250 Abs. 2 S. 2 i.V.m. § 173 Abs. 3 S. 1).

Die Erörterung dient der Sachverhaltsermittlung und soll die Belange des Eigentümers wahren. Eigentümer sind die jeweils in Abteilung I des Grundbuchs eingetragene Personen, also auch die Erbbauberechtigten. Der betroffene Personenkreis lässt sich durch eine Grundbucheinsicht ermitteln. Aufgrund des Verweises auf § 173 Abs. 3 S. 1 sind auch die sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten in die Erörterung miteinzu beziehen, sofern sie als Vermieter wirtschaftlich betroffen sind (z.B. Nießbrauchberechtigte §§ 1030 ff. BGB oder Wohnungsberechtigte, sonstige Dienstbarkeitsberechtigte mit der Gestattung zur Überlassung der Ausübung gem. § 1092 Abs. 1 S. 2 BGB).¹³ Dieser Personenkreis kann dem Grundbuch Abteilung II entnommen werden. Hierbei ist zu beachten, dass es nicht ausreichend ist, dem Eigentümer oder den sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten ein Angebot zu machen, sich zu den entscheidungserheblichen Tatsachen zu äußern. Die untere Bauaufsichtsbehörde muss mit diesen Personen in einen Dialog treten, ihnen ihre Erwägungen mitteilen und Gelegenheit geben, hierzu wiederum Stellung zu nehmen. Sofern der Antragsteller seinen Mitwirkungspflichten im Rahmen der Erörterung nicht nachkommt (z.B. nicht zu Gesprächsterminen erscheint, angeforderte Unterlagen nicht überlässt) ist das Genehmigungsverfahren weiter voranzutreiben.¹⁴

b) Anhörung der Mieter

Außerdem sind Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte (z.B. im Rahmen eines bloßen Nutzungsverhältnisses) anzuhören (§ 250 Abs. 2 S. 2 i.V.m. § 173 Abs.3 S. 2).

Im Gegensatz zu Erörterung ist die Anhörung eine weniger intensive Beteiligungsform. Es genügt, wenn den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, sich zur angestrebten Umwandlung zu äußern. Sofern bereits aufgrund der Sachverhaltsermittlung feststeht, dass die Genehmigung versagt werden muss, kann von der Anhörung – im Gegensatz zu Erörterung – abgesehen werden.¹⁵

c) Information der Mieter bei Genehmigungserteilung

Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sind über die Erteilung der Genehmigung zu informieren (§ 250 Abs. 2 S. 2 i.V.m. § 173 Abs.3 S. 3). Der Information

¹³ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.55

¹⁴ Hierzu im Detail: EZBK/Stock, § 173, Rn.13 ff.

¹⁵ Hierzu im Detail: EZBK/Stock, § 173, Rn.22 ff.

kommt lediglich eine Hinweisfunktion zu. Sie soll sich daher auf die Tatsache der Genehmigungserteilung beschränken. Zweckmäßig dürften hierzu an diesen Personenkreis gerichtete Schreiben sein. Es bedarf keiner förmlichen Zustellung.¹⁶

V. Zwingende Genehmigungstatbestände (§ 250 Abs. 3 S. 1)

Auf Grundlage der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erfolgten Sachverhaltsermittlung prüft die untere Bauaufsichtsbehörde, ob ein Genehmigungsanspruch besteht. Bei Vorliegen eines Genehmigungstatbestandes gemäß § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 bis 5 ist die Genehmigung für die Umwandlung zwingend zu erteilen.

Ein Genehmigungsanspruch besteht bei den folgenden, vom Bundesgesetzgeber abschließend normierten Fallgruppen:

1. Erbschaft und Vermächtnis (§ 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 1)

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungs- oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll. Dadurch soll verhindert werden, dass ein zum Nachlass gehörendes Grundstück nur deshalb veräußert werden muss, weil eine Begründung oder Teilung mangels Umwandelungsgenehmigung nicht möglich ist.

Das Grundstück muss zu einem Nachlass gehören. Begünstigt sind nach dem Gesetzeswortlaut nur Miterben oder Vermächtnisnehmer, nicht jedoch Dritte. Für Dritte besteht daher kein Genehmigungsanspruch.

Zum Nachweis der Stellung als Erbe oder Vermächtnisnehmer hat der Antragsteller im Genehmigungsverfahren geeignete (ggf. beglaubigte) Nachweise über die erbrechtliche Situation vorzulegen, z.B. Sterbeurkunde, Testament, Erbschein usw.

2. Veräußerung an Familienangehörige (§ 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 2)

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll. Dieser zwingende Genehmigungstatbestand schützt das Interesse des Eigentümers, seinen Angehörigen Wohnungseigentum zur eigenen Nutzung zu verschaffen.¹⁷ Die Genehmigung

¹⁶ EZBK/Stock, § 173, Rn.25a

¹⁷ BT-Drs. 19/24838, S. 33

zur Umwandlung ist den Fällen des § 250 Abs. 3 S.1 Nr. 2 auf die neue, an den Familienangehörigen zu veräußernde Sondereigentumseinheit beschränkt. Sie umfasst nicht die Begründung von Sondereigentum an den übrigen Einheiten des Gebäudes.

Der Begriff der Familienangehörigen ist gesetzlich nicht näher bestimmt. Aufgrund des Gesetzeszwecks des § 250 ist der Begriff der Familienangehörigen jedoch im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu verstehen.¹⁸ Familienangehörige des Eigentümers sind daher zum einen Personen, die mit diesem verwandt oder verschwägert sind (Familienangehörige im engeren Sinn). Familienangehörige sind daher neben Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern insbesondere (Stief- / Adoptiv-)Kinder, (Ur-)Enkel, (Stief-)Eltern, (Ur-)Großeltern, Geschwister, (Groß-)Neffen, (Groß-)Nichten, (Groß-)Onkel, (Groß-)Tanten, Cousins, Cousinen, Schwager, Schwägerinnen. Zu den Familienangehörigen zählen aber auch Personen, zu denen ein besonders enger Kontakt bzw. ein besonderes Näheverhältnis des Eigentümers besteht oder bei denen dieser rechtlich oder moralisch zur Unterhaltsgewährung oder sonstiger Fürsorge verpflichtet ist (Familienangehörige im weiteren Sinn). Bei diesem Personenkreis kann ebenfalls ein anerkanntes Interesse an der Veräußerung einer Eigentumswohnung bestehen. Zu den Familienangehörigen zählen daher zum Beispiel Pflegekinder, Pflegeeltern, aber auch ein getrenntlebender Ehegatte, bei dem noch gemeinsame Kinder im Haushalt leben und die Eigentumswohnung beispielsweise zum Zweck der Unterhaltserbringung übertragen werden soll. Haushaltsangehörige des Eigentümers, die weder enge noch weite Familienangehörige sind, sind hingegen nicht privilegiert.¹⁹

Die Veräußerung kann entgeltlich oder unentgeltlich stattfinden. Sie muss jedoch zur eigenen Nutzung durch die Familienangehörigen erfolgen. Die eigene Nutzung umfasst sowohl die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, wie auch die Ziehung von Gebrauchsvorteilen und Rechtsfrüchten insbesondere durch Mieteinnahmen aufgrund einer Vermietung an Dritte.²⁰

Der Antragsteller hat die Familienangehörigkeit des Erwerbers durch geeignete Nachweise zu belegen. Hinsichtlich der geplanten Eigennutzung kann die untere Bauaufsichtsbehörde bei verbliebenen Zweifeln z.B. eine Verpflichtungserklärung oder weitere, sachdienlich erscheinende Erklärungen und Unterlagen verlangen.

¹⁸ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.68; Bei der Frage des Vorliegens eines engen Verwandtschaftsverhältnisses kann auf die Rechtsprechung des BGH zur Eigenbedarfskündigung im Wohnraummietrecht zurückgegriffen werden. Zusammenfassend hierzu: *Blank/Börstinghaus* in Schmidt-Futterer 15. Aufl. 2021, BGB § 573 Rn. 68

¹⁹ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.68; *Blank/Börstinghaus* in Schmidt-Futterer 15. Aufl. 2021, BGB § 573 Rn. 68

²⁰ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.70

Zur Sicherstellung, dass die Veräußerung tatsächlich an einen Familiengehörigen gem. § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 bzw. andere privilegierte Personen nach § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 oder 3 erfolgt, kann die untere Bauaufsichtsbehörde diese Veräußerung gem. § 250 Abs. 3 S. 2 ebenfalls unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen (vgl. Ziff. VI). Im Rahmen der Genehmigung der Veräußerung an diesen privilegierten Personenkreis kann die untere Bauaufsichtsbehörde bei Bedarf weitere geeignete Nachweise verlangen.

3. Veräußerung an Mieterschaft (§ 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 3)

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn das Wohneigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll.

Der Begriff des „Mieters“ ist weit auszulegen. Hierunter fallen auch Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte, z.B. Bewohner im bloßem Nutzungsverhältnis. Nach Sinn und Zweck der Vorschrift kann allerdings nicht als Mieter gelten, wer rechtsmissbräuchlich oder nur zur Umgehung der Regelung einen Mietvertrag abgeschlossen hat. Erkenntnisse hierzu könnten sich aus der Anhörung der Mieter ergeben.²¹

Als Mieter sind auch diejenigen Personen zu qualifizieren, die im Falle des Todes des Mieters gem. § 563 BGB in das Mietverhältnis eintreten.²² Dies sind Ehegatten, Lebenspartner, Kinder und andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen.

Nicht nur Mieter der Wohnung, die veräußert werden soll, sind Teil des gem. § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 privilegierten Personenkreises, sondern auch Mieter anderer Wohnungen in dem betroffenen Gebäude, die die Absicht haben z.B. neben ihrer eigenen Wohnung noch weitere Wohnungen im selben Haus zu erwerben.²³

Bei der Berechnung des Zwei-Drittel-Quorums der kaufwilligen Mieter sind leerstehende Wohnungen nicht mitzuzählen. Je Einheit findet nur eine Mietpartei Berücksichtigung. Das bedeutet, wenn mehrere Personen Mieter einer Einheit sind, sind sie bei der Berechnung des Quorums als eine einheitliche Mietpartei anzusehen. Es ist daher nicht erforderlich, dass die Veräußerung an sämtliche Mieter einer Wohnung erfolgt.

²¹ MEE in der geänderten Fassung vom 24.03.2022, S. 30

²² EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.72; EZBK/Stock, § 172 Rn.199a

²³ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.72; EZBK/Stock, § 172 Rn.199a

Hinsichtlich des Erfordernisses der „eigenen Nutzung“ wird auf die vorstehenden Ausführungen zur Fallgruppe der Familienangehörigen unter Ziff. V.2. verwiesen.

Es dürfte im Vorfeld kaum mit hinreichender Sicherheit feststellbar sein, ob die im Wege der Teilung entstehenden Wohnungseigentumseinheiten tatsächlich zu zwei Dritteln an Mieter veräußert werden. Daher genügt im Rahmen der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der Teilung in der Regel der schlüssige Vortrag des Eigentümers, aus dem dessen ernstliche Absicht zur Veräußerung an privilegierte Personenkreise hervorgeht. Zu diesem Zweck kann eine Unterschriftenliste vorgelegt werden, in der Mieter ihr Interesse an dem Erwerb einer künftig entstehenden Wohnungseigentumseinheit bekunden. Nicht ausreichend ist hingegen eine rein einseitige Absichtserklärung des Eigentümers, an zwei Drittel der Mieter veräußern zu wollen. Im Einzelfall kann die Vorlage notariell beurkundeter, einseitiger Erklärungen der Mieter verlangt werden, um verbleibende Zweifel an der Richtigkeit des Sachvortrags auszuräumen. Die Glaubhaftigkeit der Kaufs- und Verkaufsabsicht kann die untere Bauaufsichtsbehörde auch ergänzend im Rahmen der Erörterung und Anhörung überprüfen.

Die untere Bauaufsichtsbehörde soll ihr gem. § 250 Abs. 3 S. 2 eingeräumte Ermessen dahingehend ausüben, dass eine entsprechende Genehmigungspflicht auch für die Veräußerung an die privilegierten Personen angeordnet wird (vgl. Ziff. VI.). Diese Genehmigungspflicht stellt daher sicher, dass die Veräußerung an nicht privilegierte Dritte erst genehmigt werden kann, wenn zuvor Genehmigungen für die Veräußerung an zwei Drittel der Mieter erteilt worden sind.²⁴ Auf diese Weise ist die untere Bauaufsichtsbehörde imstande, den Erwerb durch die Mieter im Einzelfall nochmals im Rahmen des Veräußerungsakts zu überprüfen. Ein taugliches Beweismittel bei der Genehmigung der Veräußerung kann unter anderem in der Vorlage eines Mietvertrages bestehen. Dem Erwerb durch den ersten Mieter steht nicht entgegen, dass Sondereigentumseinheiten unter Umständen noch nicht an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert worden sind. § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 ist lediglich als Soll-Vorschrift formuliert.

²⁴ vgl. MEE in der geänderten Fassung vom 24.03.2022, S. 31

4. Wirtschaftlicher Härtefall (§ 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 4)

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Versagung der Umwandlung für den Eigentümer unzumutbare Konsequenzen hätte. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine wirtschaftliche Härtefallklausel, durch die dem Eigentumsschutz und dem Verhältnismäßigkeitsprinzip Rechnung getragen werden soll.

Hierzu zählen z.B. schwerwiegende, wirtschaftliche Folgen, die sich für den Eigentümer im Falle der Versagung der Umwandlungsgenehmigung ergeben. Dies können Fälle sein, in denen der Eigentümer Kapital aus der geplanten Veräußerung für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen am Gesamtgebäude benötigt, da er sonst an einer zwingend notwendigen Bewirtschaftung oder an einer sinnvollen wirtschaftlichen Verwertung seines Grundeigentums gehindert wäre. Beispielhaft hierfür könnten umfangreiche, gesetzlich bestehende Verpflichtungen zur Gebäudesanierung nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) sein. Entscheidend sind stets die Umstände des Einzelfalls.

Für die Geltendmachung des Genehmigungsanspruches aufgrund eines Härtefalls soll der Antragsteller seine wirtschaftliche Situation in geeigneter Weise darlegen sowie die zu erwartenden Kosten der weiteren Bewirtschaftung des Wohngebäudes nachvollziehbar benennen.

5. Vormerkung (§ 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 5)

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn bereits vor dem Inkrafttreten der Verordnung zum 01.06.2023 eine Vormerkung zugunsten eines Dritten gerichtet auf die Übertragung von Wohnungs- oder Teileigentum eingetragen ist. Dies dient der Erhaltung der Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum. Neben der bereits erfolgten Vormerkungseintragung genügt es in analoger Anwendung des § 878 BGB, wenn die Eintragung bis zum Ablauf des 31.05.2023 beim zuständigen Grundbuchamt beantragt wurde, da ab diesem Zeitpunkt nachträglich eintretende Verfügungsbeschränkungen gegenüber dem Vormerkungsberechtigten unwirksam sind.²⁵

Vom Antragsteller sind zum Nachweis geeignete Unterlagen vorzulegen wie zum Beispiel der Grundstückskaufvertrag, ein Grundbuchauszug und die Eintragungsbewilligung. Sachdienlich erscheint eine Anfrage beim zuständigen Grundbuchamt, welches insbesondere über den Zeitpunkt des Antragseingangs Auskunft geben kann.

²⁵ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.80 m.w.N.

VI. Eintragung einer Veräußerungsbeschränkung (§ 250 Abs. 3 S. 2 – 4)

Der Gesetzgeber hat im Rahmen des § 250 Abs. 3 einen zweiaktigen Vorgang vor Augen: In einem ersten Schritt die Genehmigung der Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum und in einem zweiten Schritt die Veräußerung der aufgeteilten Einheiten an die privilegierten Personen. Deshalb kann auch die Veräußerung von der unteren Bauaufsichtsbehörde beschränkt und unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden (=Veräußerungsbeschränkung) mit dem Inhalt, dass die Veräußerung nur an die privilegierten Personengruppen des § 250 Abs. 3 S. 1 erfolgen darf. Durch diese Veräußerungsbeschränkung soll verhindert werden, dass der Eigentümer nach der genehmigten Teilung an beliebige Dritte veräußert und dadurch der privilegierte Personenkreis der Genehmigungstatbestände des § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 bis 3 umgangen werden kann. Zu beachten ist, dass eine Sondereigentumseinheit an alle privilegierten Personen der Genehmigungstatbestände des § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 3 veräußert werden kann.²⁶ Die Veräußerungsbeschränkung gem. § 250 Abs. 3 S. 2 bezieht sich allerdings nur auf die erste Veräußerung nach erfolgter Aufteilung. Darauf folgende, weitere Veräußerungen können nicht beschränkt werden, da diese nicht unter den Genehmigungsvorbehalt nach § 250 fallen.²⁷

Die Veräußerungsbeschränkung kann im Wege einer Nebenbestimmung zur Genehmigung angeordnet werden und grundbuchmäßig durch Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs gesichert werden (vgl. § 250 Abs. 3 S. 3).²⁸

Zu diesem Zweck kann die untere Bauaufsichtsbehörde beim Grundbuchamt die Eintragung des Genehmigungserfordernisses für die Veräußerung an den privilegierten Personenkreis in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblättern der neu entstehenden Sondereigentumseinheiten eintragen lassen und hierzu ein entsprechendes Ersuchen an das zuständige Grundbuchamt stellen (§ 250 Abs. 3 S. 3 2. Halbsatz). Das Ersuchen kann bereits zum Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung erfolgen.

Die Veräußerungsbeschränkung erlischt nach § 250 Abs. 3 S. 4 mit Außerkrafttreten der Verordnung und daher zum Ablauf des 31.12.2025 (vgl. § 3 S. 3 GBestV-Bau).

²⁶ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.83 ff.; Uechteritz, BauR 2021, S. 1385 (1393); Drexler, Notar 2021, S. 252 (254)

²⁷ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.85 f.; Die Gesetzesbegründung nennt nur die „nachfolgende Veräußerung“ (BT-Drs. 19/24838, S. 33);

²⁸ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.88; Uechteritz, BauR 2021, S. 1385 (1393); Drexler, Notar 2021, S. 252 (254)

VII. Optionale Genehmigung und Auflagen (§ 250 Abs. 4)

1. Optionale Genehmigung (§ 250 Abs. 4 S. 1)

§ 250 Abs. 4 S. 1 enthält einen weiteren Genehmigungstatbestand, welcher die Erteilung der Genehmigung regelt, wenn keiner der vorrangig zu prüfenden Tatbestände des § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 bis 5 einschlägig ist. Der Genehmigungstatbestand des § 250 Abs. 4 S. 1 ist damit subsidiär zu § 250 Abs. 3.

Die Begründung oder Teilung von Wohnungs- und Teileigentum ist nach § 250 Abs. 4 S. 1 zu genehmigen, wenn durch die beabsichtigte Aufteilung die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht gefährdet ist. Dadurch wird dem verfassungsrechtlichen Übermaßverbot Rechnung getragen. Der Genehmigungstatbestand dient der Berücksichtigung von atypischen Einzelfällen, in denen die Versagung der Genehmigung für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen nicht erforderlich ist. Hieran kann es zum Beispiel fehlen, wenn wegen der Größe des aufzuteilenden Objekts oder Leerstandes wegen Unvermietbarkeit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Mietangebot insgesamt zu befürchten sind.²⁹ Eine Versagung der Genehmigung wäre in diesen Fällen unverhältnismäßig und würde gegen das Übermaßverbot verstoßen.

Fälle des Leerstands können zum Beispiel angenommen werden, wenn bezüglich des Objektes wegen seiner Eigenschaften (z. B. kleine Wohnung, schlechte Anbindung, Reparaturrückstau, fehlende Barrierefreiheit, schlechte energetische Voraussetzungen, schwer erreichbare Kindergärten und Schulen, keine Einkaufsmöglichkeiten, Immissionen aus der Nachbarschaft, soziales Umfeld, Luxuswohnungen mit hohem Mietpreis) oder aufgrund anderer Umstände (z.B. Bau einer großen Anlage mit Mietwohnungen in unmittelbarer Umgebung) keine Nachfrage von Mietern besteht.³⁰

2. Auflagen (§ 250 Abs. 4 S. 2)

Unter der Voraussetzung, dass eine atypische Fallgestaltung nach § 250 Abs. 4 S. 1 (vgl. oben unter Ziff. VII.1.) vorliegt und eine vollständige Genehmigungsversagung nicht erforderlich ist, weil eine Genehmigungserteilung unter Auflagen die ausreichende Versorgung

²⁹ BT-DRs. 19/29396, S. 62; EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.59 ff.

³⁰ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.61

der Bevölkerung ebenso sicherstellt, kann die zuständige Behörde im Rahmen ihres Ermessens eine Genehmigung mit einer Auflage nach § 250 Abs. 4 S. 2 erteilen.³¹ Da § 250 Abs. 4 gegenüber dem Abs. 3 subsidiär ist, scheidet allerdings eine Auflagenerteilung aus, wenn nach § 250 Absatz 3 Satz 1 ein Anspruch auf Genehmigung besteht.³² Aus der Gesetzesformulierung („kann“) ergibt sich, dass es sich bei der Erteilung der Genehmigung unter einer Auflage um eine Ermessensentscheidung handelt; diese muss im Einzelfall dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entsprechen.

Die Auflage muss im Zusammenhang mit dem Zweck des § 250 stehen und nicht nur einen allgemeinen legitimen Zweck verfolgen. Unzulässig sind daher Auflagen, die die Veräußerung nur an Mieter erlauben, die Veräußerungen für den Zeitraum der Geltung des Genehmigungsvorbehalts untersagen oder den Eigentümer zur Vermietung zu einem bestimmten Mietpreis verpflichten.³³

Eine Genehmigung unter Auflage kann dann in Betracht kommen, wenn kurz vor Außerkrafttreten der Rechtsverordnung eine Genehmigung nach § 250 beantragt wird.³⁴

VIII. Versagung der Genehmigung

Liegen weder zwingende (vgl. Ziff. V.) noch optionale (vgl. Ziff. VII.) Genehmigungstatbestände vor, ist die Genehmigung zu versagen.

IX. Grundbuchverfahren, Negativattest (§ 250 Abs. 5)

1. Genehmigung oder Negativattest als Eintragungsvoraussetzung (§ 250 Abs. 5 S. 1)

Das Grundbuchamt darf die Umwandlung durch Anlegung von Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblätter erst eintragen, wenn die Genehmigung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht (Negativattest) nachgewiesen ist (§ 250 Abs. 5). Es ist Sache des Antragstellers, im Grundbuchverfahren die erforderliche Umwandlungsgenehmigung bzw. das Negativattest beizubringen. Im Rahmen der Prüfung der Eintragungsvoraussetzungen informiert sich das Grundbuchamt selbständig über die Belegenheit des Grundstücks im räumlichen Anwendungsbereich der Gebietskulisse des § 250 (vgl. Anlage zu § 2 GBestV-Bau).³⁵

³¹ BT-Drs. 19/29396, S. 62

³² BT-Drs. 19/29396, S. 62

³³ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.97 f.

³⁴ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.97

³⁵ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.100

a) Grundstück befindet sich nicht in der Gebietskulisse

Befindet sich das Gebäude nicht innerhalb der Gebietskulisse des § 250, erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde auf Antrag und bei Vorliegen der Voraussetzungen lediglich die Abgeschlossenheitsbescheinigung. Da der räumliche Anwendungsbereich der GBestV-Bau nicht eröffnet ist, erfolgen keine weiteren Prüfungen zu § 250. Vom Grundbuchamt kann weder die Vorlage einer Genehmigung noch eines Negativattests verlangt werden.³⁶ Vom Antragsteller ist daher nur die Abgeschlossenheitsbescheinigung vorzulegen.

b) Nachweis durch Genehmigung (§ 250 Abs. 5 S. 1, 1. Alt.)

Liegt das Grundstück innerhalb der Gebietskulisse des § 250 und ist die Umwandlung genehmigungspflichtig, erfolgt der Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt durch Vorlage des Genehmigungsbescheids.

c) Nachweis des Nichtbestehens einer Genehmigungspflicht (Negativattest) (§ 250 Abs. 5 S. 1, 2. Alt.)

Liegt das Grundstück zwar innerhalb der Gebietskulisse des § 250, ist die Umwandlung jedoch nicht genehmigungspflichtig, muss der Antragsteller dem Grundbuchamt das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht nachweisen. Dieser Nachweis bedarf keiner besonderen Form, sodass die Ausstellung einer eigenständigen Bescheinigung nicht erforderlich ist. Aus verfahrensökonomischen Gründen dürfte es in der Regel sachdienlich sein, das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht im Rahmen der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung festzustellen. Eine eigenständige Bescheinigung soll jedoch bei Bedarf auf Antrag ausgestellt werden.

Das Negativattest wird regelmäßig erteilt, wenn eine der folgenden Fragen verneint werden kann:

- Liegt ein Wohngebäude vor? (vgl. Ziff. III.2.a)
- Hat das Wohngebäude bereits am 01.06.2023 bestanden? (vgl. Ziff. III.2.b)
- Hat das Wohngebäude mehr als zehn Wohnungen? (vgl. Ziff. III.2.c)

Wurde ein Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung bis zum Ablauf des 31.05.2023 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde gestellt, ist das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht zu bescheinigen (vgl. Ziff. III.3).

³⁶ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.100

2. Genehmigungsfiktion (§ 250 Abs. 5 S. 2)

Nach § 250 Abs. 5 S. 2 gilt die Genehmigung als erteilt, sobald das Grundbuchamt die Wohnungs- oder Teileigentumsblätter angelegt hat. Diese Genehmigungsfiktion hat den Zweck, nachträgliche Streitigkeiten über die Wirksamkeit einer Genehmigung zu vermeiden und Sicherheit für den Rechtsverkehr, insbesondere für Erwerber, zu schaffen.³⁷

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat in diesem Fall keine grundbuchrechtlichen Möglichkeiten, gegen die unter Missachtung von § 250 erfolgte Eintragung vorzugehen.³⁸

X. Verhinderung von Umgehungsgestaltungen (§ 250 Abs. 6)

§ 250 Abs. 6 dient der Verhinderung der Umgehung des Genehmigungsvorbehalts durch anderweitige sachenrechtliche Gestaltungen und stellt die gesetzlich geregelten Fallgruppen ebenfalls unter den Genehmigungsvorbehalt nach § 250 Abs. 1 S.1. Der Katalog des Abs. 6 ist eng auszulegen und auf die dort gesetzlich geregelten Fälle beschränkt.³⁹

Fallgruppen:

- Begründung von Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 250 Abs. 6 S. 1 Nr. 1, 1. Alt),
- die Begründung von Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten (§ 250 Abs. 6 S. 1 Nr. 1, 2. Alt),
- die Begründung von neuem Bruchteilseigentum mit einer im Grundbuch eingetragenen Nutzungsregelung und dem Ausschluss der Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft (§ 250 Abs. 6 S. 1 Nr. 2) und
- bei bestehendem Bruchteilseigentum die Eintragung einer Nutzungsregelung im Grundbuch sowie des Ausschlusses der Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft (§ 250 Abs. 6 S. 1 Nr. 3).

Die Ausführungen zu § 250 Abs. 2 bis 5 gelten sinngemäß (§ 250 Abs. 6 S. 2).

³⁷ BT-Drs. 19/24838, S. 33

³⁸ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.105 ff.

³⁹ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.38

XI. Verhältnis zu Umwandlungen in Erhaltungssatzungsgebieten (§ 250 Abs. 7)

§ 250 Abs. 7 räumt dem Genehmigungsvorbehalt des § 250 den Vorrang gegenüber dem Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen in Erhaltungssatzungsgebieten nach § 172 ein. Aufgrund § 5 der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) vom 08.05.2007 (GVBl. S. 327) besteht in Bayern in Erhaltungssatzungsgebieten im Sinne des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 (Milieuschutzsatzung) ein bis zum 28.02.2024 befristeter Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Überschneidet sich der Geltungsbereich dieser Milieuschutzsatzungen mit der Gebietskulisse des § 250 (vgl. Anlage zu § 2 GBestV-Bau), richtet sich die Genehmigung vorrangig nach den Vorschriften des § 250. Besteht jedoch keine Genehmigungspflicht nach § 250, verbleibt es bei der Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 S. 4 i.V.m. § 5 DVWoR.⁴⁰ Auch etwaige über die Regelungen des § 250 hinausgehende Genehmigungsvoraussetzungen des § 172 bleiben unberührt.⁴¹

Andernfalls würden Wohnungsmieter in Fällen einer Überschneidung durch die neue Vorschrift des § 250 gegenüber der bisherigen Rechtslage schlechter gestellt, da eine Umwandlung uneingeschränkt, also auch ohne Rücksicht auf die Voraussetzung des § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 möglich wäre.⁴²

Hat ein Eigentümer bereits vor dem 01.06.2023 eine Umwandlungsgenehmigung im Rahmen des Milieuschutzes nach § 172 Abs. 1 S. 4 i.V.m. § 5 DVWoR beantragt, hemmt dieser Antrag die nachträgliche Anwendbarkeit des Genehmigungsvorbehalts nach § 250.⁴³

⁴⁰ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.110

⁴¹ EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.110

⁴² EZBK/Grziwotz, § 250, Rn.111; BT-Drs. 19/29396, S. 66

⁴³ Dyroff, Pfisterer, Gregor, Grundeigentum (GE) 2021, S. 1244 (1245); Titarenko, GE 2021, S. 1105