



Kurzinformation

Rechtliche Grundlagen und Rechtsfolgen der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Insbesondere in großstädtischen Ballungsräumen ist häufig zu beobachten, „dass Investoren oder gewerbliche Immobilieneigentümer Grundstücke mit mehreren Wohneinheiten, die ganz überwiegend vermietet sind (Mietshäuser), in Wohnungseigentum umwandeln und die Wohnungen – mitunter nach aufwertender Modernisierung – an Einzelerwerber veräußern“ (vgl. BMI). Vor diesem Hintergrund sollen nachfolgend die gegenwärtig geltenden gesetzlichen Grundlagen einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie einzelne Rechtsfolgen allgemein und summarisch dargestellt werden.

Die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden richtet sich nach § 1 WEG. Nach dessen Maßgabe kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden, sofern und soweit die nach dem WEG erforderlichen Voraussetzungen (insbesondere das Vorliegen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG) gegeben sind. Diesem Grundsatz steht einschränkend die Regelung des § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB gegenüber. Danach sind die Landesregierungen ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten, die zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dienen (sog. „Milieuschutzgebiete“, vgl. etwa Oehmen, Rn. 9), durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf (sog. „Umwandlungsgenehmigung“, vgl. Mitschang, Rn. 55). Ein Erlass solcher Rechtsverordnungen erfolgte in zahlreichen Bundesländern, u.a. in Berlin, Hamburg und Bayern (vgl. dazu ausführlich die Auflistung des DNotI m.w.N.)

Statistische Erhebungen zur Umwandlungsgenehmigungspraxis in den einzelnen Bundesländern bestehen nur vereinzelt. So wurden im Land Berlin im Jahr 2018 „in den 56 sozialen Erhaltungsgebieten für 4.278 Wohnungen Anträge auf eine Umwandlungsgenehmigung gestellt. Für 4.216 Wohnungen wurde eine Genehmigung (99%) und für 31 Wohnungen eine Untersagung erteilt“ (vgl. Jahresbericht Berlin 2018). In München wurden im Jahr 2016 innerhalb der dortigen Satzungsgebiete von insgesamt 280 gestellten Anträgen 93 genehmigt, 13 abgelehnt und 174 zurückgenommen (vgl. Erhaltungssatzungen in München).

Sofern eine Umwandlung trotz bestehenden Mietverhältnisses erfolgt, gilt § 566 Abs. 1 BGB („Kauf bricht nicht Miete“). Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber demnach vollumfänglich anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Zudem gelten weitere bundeseinheitliche Schutzvorschriften, wie etwa § 577 Abs. 1 BGB. Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter demnach zum Vorkauf der jeweiligen Wohneinheit berechtigt. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass auch die Möglichkeit des Vorkaufs, insbesondere in angespannten Märkten, keinen Schutz bietet, da die Mieter die entsprechenden Kaufpreise dort in der Regel nicht aufbringen könnten (vgl. BMI). Darüber hinaus gilt nach § 577a Abs. 1 BGB für sog. Eigenbedarfskündigungen sowie den Kündigungsgrund der wirtschaftlichen Verwertung grundsätzlich eine Sperrfrist von (mindestens) drei Jahren. Die Verordnungsermächtigung in § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB erlaubt es dem Landesgesetzgeber, die Kündigungssperrfrist auf einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren zu erhöhen. Hiervon hat u.a. das Land Berlin Gebrauch gemacht (vgl. Kündigungsschutzklausel-Verordnung Berlin).

Quellen:

- BMI: Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat, Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) in der Fassung vom 9. Juni 2020, S. 28 f., abrufbar unter: https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/Downloads/referententwuerfe/baulandmobilisierungsgesetz.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (letzter Abruf dieses Links und aller weiteren am 16. Oktober 2020).
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962) geändert worden ist.
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Oehmen, in: BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz, 50. Edition, Stand: 1. Februar 2020, § 172 BauGB.
- Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 14. Auflage 2019, § 172 BauGB.
- DNotI: Deutsches Notarinstitut: Übersicht zu Erhaltungssatzungen und Verordnungen i. S. d. § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB (Stand: 17. Januar 2019), abrufbar unter: https://www.dnoti.de/fileadmin/user_upload/Arbeitshilfen/Immobilienrecht/Uebersicht_Erhaltungssatzung_2019_01_17.pdf.
- Jahresbericht Berlin 2018: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung, Jahresbericht 2018, abrufbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/umwandlungsverordnung.shtml.
- Erhaltungssatzungen in München: Referat für Stadtplanung und Bauordnung München: Erhaltungssatzungen in München, 30 Jahre Milieuschutz (1987–2017), S. 42, abrufbar unter: https://www.muenchen.de/rat-haus/dam/jcr:f3293bdc-0e6f-4a71-abdf-d680128de37b/LHM_Wohnungsbausituation_Web.pdf.
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Juni 2020 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist.
- Kündigungsschutzklausel-Verordnung Berlin: Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung vom 13. August 2013, GVBl. 2013, 488.
