



Seit 1879 die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141 - 0
Telefax 089/55141 - 366

München, den 20.09.2021

Umwandlungsverbot – Die Uhr tickt

Bereits im Jahre 2014 hatte die Bayerische Staatsregierung das lange und heftig umstrittene Umwandlungsverbot beschlossen, das Eigentümern von Mehrfamilienhäusern eine Aufteilung in Eigentumswohnungen verbietet bzw. nur noch mit ausdrücklicher behördlicher Genehmigung gestattet. Dieses Umwandlungsverbot war bisher jedoch auf **Erhaltungssatzungsgebiete** beschränkt. Zahlreiche Hauseigentümer sind damals der Empfehlung von Haus + Grund München gefolgt und haben ihr Mietshaus vorsorglich in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Durch dieses Umwandlungsverbot wurde gerade in Ballungsgebieten wie München das Angebot an gebrauchten Eigentumswohnungen verknappt mit der Folge, dass die Preise für bereits umgewandelte Wohnungen drastisch gestiegen sind. Gerade einer breiten Mittelschicht, die sich eine teure Neubauwohnung nicht leisten kann, wurde mit dem Umwandlungsverbot die Möglichkeit eingeschränkt, als Altersvorsorge eine deutlich günstigere gebrauchte Eigentumswohnung zu erwerben.

Trotzdem wurde jetzt insbesondere auf Druck von Bundesbauminister Horst Seehofer in dem am 23.06.2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz (BGBl. 2021, 1802) eine Ermächtigungsgrundlage für die Bundesländer geschaffen (§ 250 BauGB), ein **generelles** Umwandlungsverbot zu erlassen d.h. ein Umwandlungsverbot für Mehrfamilienhäuser ab 5 Wohnungen auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten.

Wirkung entfaltet das neue Gesetz allerdings erst dann, wenn die Bundesländer eine entsprechende Rechtsverordnung beschlossen haben, in der Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgelistet sind, in denen dieses generelle Umwandlungsverbot gelten soll. Bislang hat nur Berlin eine solche Verordnung erlassen. Die Bayerische Staatsregierung weist zwar daraufhin, dass eine solche Verordnung noch etwas dauern kann, weil man nach den Bestimmungen des Baulandmobilisierungsgesetzes die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligen soll.

Dennoch höchste Zeit für alle Eigentümer von Mehrfamilienhäusern, die einen Wertverlust ihrer Immobilie vermeiden wollen. Wird der Antrag auf Aufteilung vom Notar noch vor Erlass einer Rechtsverordnung an das Grundbuchamt weitergeleitet, muss die Aufteilung nach Auffassung der Bundesnotarkammer genehmigt werden.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender Haus + Grund München