



# HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + GRUND

## 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.



Aufgeteiltes Mietshaus: Die Eigentumswohnungen sieht man ihm nicht an.

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 Neubaubehausung 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 Frank 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 Bundeslän-

der 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 be-

stehenden 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.



## HAUPTVERSAMMLUNG

am **DIENSTAG, 26. OKTOBER 2021**,  
**19.00 UHR** im Festsaal des Löwenbräukellers  
am **Stiglmaierplatz** (nur für Mitglieder / 3G-Regel)

Vor Abwicklung der Tagesordnung spricht

**Prof. em. Dr. Dres. h.c. Hans-Jürgen Papier**,  
Präsident des Bundesverfassungsgerichts a. D.

zum Thema:

## „WIE VIELE BELASTUNGEN VERTRÄGT DAS EIGENTUM?“

Laufend steigende Immobilienpreise und Mieten vor allem in den Ballungsräumen haben dazu geführt, dass das Haus- und Grundeigentum politisch unter Beschuss steht wie schon seit langer Zeit nicht mehr. Politiker nahezu aller Parteien übertreffen sich gegenseitig mit Vorschlägen wie man Mieten kappen, deckeln, stoppen kann. Artikel 14 des Grundgesetzes, der das Eigentum und das Erbrecht gewährleistet, findet dabei meist wenig Beachtung.

Präsident des Bundesverfassungsgerichts a.D. den verfassungsrechtlichen Schutz des Immobilieneigentums. Inhalt und Schranken des Eigentums werden durch die Gesetzgebung bestimmt. Bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums ist der Gesetzgeber aber nicht völlig frei, er unterliegt verfassungsrechtlichen Grenzen, die in dem Vortrag speziell für das Grundeigentum näher erläutert werden. Thematisiert werden unter anderem die Frage der Zulässigkeit eines Mietstopps, von Mietobergrenzen und Mietabsenkungen, die Befugnis des Landesgesetzgebers, aber auch die für den Bundesgesetzgeber bestehenden verfassungsrechtlichen Grenzen bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums.



Der Vortrag von Prof. em. Dr. Dres. h.c. Hans-Jürgen Papier wird über **Live-Stream** auf unserer Homepage [www.hug-m.de](http://www.hug-m.de) übertragen!  
– auch für Nichtmitglieder –



### UNSER TEAM:

**Reihe vorne (v.l.):** RA Francesco di Pace, Renate Nesslauer, RAin Martina Westner, Vera Person-Böhm, RA Heiko Wagener, Katharina Lazwovic, RA Harald Spöth, RA Detlef L. Sterns

**Reihe mitte (v.l.):** RAin Florentina Mantscheff, RA Simon Koch, RAin Kathrin Gerber, Andreas Stürzer, RAin Birgit Noack – stellvert. Vorsitzende, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, RAin Melanie Sterns-Kolbeck, Eva Stürzer, RAin Ariane Schlegel, Katharina Röbler, Andrea Oswald, Zulica Micevic

**Reihe hinten (v.l.):** RA Martin Sauer, Martin Seydel, RA Georg Hopfensperger, RA Dr. Benjamin Merkel, RA Bernhard Stocker, RAinStBn Agnes Fischl-Obermayer, RAin Andrea Nasemann, Dipl.-Ing. Andrea Heisler, Karina Popescu, RAin Astrid Congiu-Wehle, Dipl.-Arch. Andrea Lange, Sabina Grasarovic, RAin Claudia Finsterlin, Christina Schenker

**Zum 14. Mal in Folge** ausgezeichnet als **bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung** der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

**ALLE NEWS UNTER:**

v.l.: Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand Haus + Grund Bayern, Josef Huma, Vorsitzender Haus + Grund München von 1996-1994, RA Rudolf Spöth, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus + Grund Deutschland

**SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.**

**HAUS+GRUND MÜNCHEN**  
Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

**Zum 14. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.**

Im Geschäftsjahr 2020 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.135 auf insgesamt 36.438 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder gewonnen als der zweitplatzierte (Haus + Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut.

Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN im Rahmen der digitalen Hauptversammlung des Bundesverbandes Haus & Grund Deutschland am 10. Juni 2021 als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte am 01. September 2021 in der Geschäftsstelle von HAUS + GRUND MÜNCHEN persönlich die Urkunde an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

**EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER:**

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung durch 23 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- // 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 19 Jahren unverändert

Sonnenstr. 13/III | 80331 München | ☎ 089/55141-0 | 📠 089/55141-366 | ✉ info@hug-m.de | [www.hug-m.de](http://www.hug-m.de)