



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Mitte
Vorsitzende des BA 03
Frau Dr. Jarchow-Pongratz
Tal 13
80331 München

Datum 20.05.2022

**Antrag auf Auskunft über Erteilung der
Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem**

**Wohnungseigentumsgesetz in Erhaltungssatzungsgebieten
Der UA empfiehlt einstimmig die Zustimmung**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 03743 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 15.03.2022

Sehr geehrte Frau Dr. Jarchow-Pongratz,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung,
weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Nachfolgend beantworte ich gerne die in oben genanntem Antrag gestellten Fragen.

Frage 1:

Seit 1. März 2014 ist grundsätzlich für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im
Bereich einer Erhaltungssatzung eine gesonderte Genehmigung erforderlich.

Gilt diese Vorgabe heute noch immer?

Wenn ja, was beinhaltet die Vorgabe der gesonderten Genehmigung?

Antwort:

Der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum in
Erhaltungssatzungsgebieten („Umwandlungsverbot“) gilt in München weiterhin und
durchgehend seit dem 01.03.2014.

Rechtsgrundlage hierfür ist § 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit
§ 5 der bayerischen Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen

Städtebaurechts (DVWoR).

Die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, darf demnach in Erhaltungssatzungsgebieten nicht ohne eine Genehmigung erfolgen.

Die DVWoR ist zeitlich befristet wirksam und gilt bis zum 28.02.2024. Zu gegebener Zeit wird das Sozialreferat beim Freistaat Bayern auf eine Verlängerung dieses wichtigen Instruments hinwirken.

Im Falle einer beabsichtigten Wohnraumumwandlung prüft das Sozialreferat (Amt für Wohnen und Migration) in einem zwingend zu durchlaufenden Antragsverfahren, ob die rechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung einer Umwandlung in Wohnungs- oder Teileigentum gegeben sind. Das Grundbuchamt darf ohne eine Genehmigung oder ggf. einem Negativattest des Sozialreferats die Bildung/Eintragung von Wohnungseigentum in Erhaltungssatzungsgebieten im jeweiligen Grundbuch nicht vollziehen.

Die Genehmigungsvoraussetzungen sind in § 172 Abs. 4 BauGB im Einzelnen geregelt.

Es sind folgende gesetzliche Prüfungen vorgesehen:

- Zunächst ist zu klären, ob die Genehmigung zwingend erteilt werden muss, weil ein Absehen von einer Aufteilung „auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls [...] wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist“. Unter diesem Aspekt sind die Fälle zu untersuchen, in denen auf eine andere Weise als durch eine Aufteilung keine ausreichenden Mittel für die Sanierung eines maroden Wohnhauses zu beschaffen sind.
- In § 172 Abs. 4 Satz 3 Nrn. 2 bis 6 BauGB werden dann konkrete Fallgruppen aufgezählt, in denen gleichfalls eine Genehmigung zu erteilen ist.

Diese Fallgruppen wiederum sind:

- § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BauGB: Das Grundstück gehört zu einem Nachlass und Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zugunsten der Miterbenden oder Vermächtnisnehmenden begründet werden.
- § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 3 BauGB: Das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an Familienangehörige der*des Eigentümer*in veräußert werden.
- § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB: Die Genehmigung ist nötig, um Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum zu erfüllen, die vor Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts – durch Vormerkung im Grundbuch gesichert – erworben wurden.
- § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 5 BauGB: Das Gebäude wird zu anderen als Wohnzwecken genutzt.

- § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB: Die*der Eigentümer*in verpflichtet sich, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter*innen zu veräußern.

Bei Erfüllung der Voraussetzungen einer der vorgenannten Fallgruppen besteht ein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Genehmigung zur Umwandlung. Sofern die Genehmigung nicht zu erteilen ist, kann sie nur versagt werden, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Frage 2:

Werden Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen in Erhaltungssatzungsgebieten von der Lokalbaukommission generell genehmigt?

Antwort:

Das fachlich zuständige Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission) teilte hierzu Folgendes mit:

„Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen werden gemäß den Vorschriften des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) geprüft. Mit Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird somit lediglich bescheinigt, dass die beantragten Einheiten in sich baulich abgeschlossen sind und somit Sondereigentum begründet werden kann. Eine Berücksichtigung von Erhaltungssatzungsgebieten ist an dieser Stelle von dem Gesetzgeber nicht vorgesehen. Daher ist seit 1. März 2014 für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Bereich einer Erhaltungssatzung eine gesonderte Genehmigung durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen erforderlich. Der Antragsteller hat diese in eigener Verantwortung einzuholen. Die Lokalbaukommission nimmt in diesen Fällen folgenden Hinweis in die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit auf:

Für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist seit 01.03.2014 im Bereich einer Erhaltungssatzung eine gesonderte Genehmigung erforderlich (§ 5 der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts – DVWoR). Zuständig dafür ist das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt, Bestandssicherung, Welfenstraße 22, 81541 München, Telefon 089 233 - 67201 oder -67202 (Postanschrift: Franziskanerstraße 8, 81669 München). Informationen zu Erhaltungssatzungen erhalten Sie im Internet unter www.muenchen.de/dienstleistungsfinder mit dem Suchbegriff „Erhaltungssatzung“.

Frage 3:

Gibt es rechtliche Grundlagen, Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigung in Erhaltungssatzungsgebieten abzulehnen?

Antwort:

Das fachlich zuständige Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission) teilte hierzu Folgendes mit:

„Da die Lokalbaukommission wie oben genannt lediglich die bauliche Abgeschlossenheit von Einheiten bescheinigt, haben wir keine rechtliche Grundlage einen Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung der die rechtlichen Vorschriften des Wohnungseigentümergeetzes erfüllt abzulehnen, nur weil das Gebäude in einem Erhaltungssatzungsgebiet liegt. Zu diesem Zweck wurde 2014 die gesonderte Genehmigung durch das Sozialreferat eingeführt.“

Frage 4:

Was kann die LH unternehmen, um die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, die Genehmigungen auf Abgeschlossenheitsbescheinigung in Erhaltungssatzungsgebieten zu verhindern?

Antwort:

Das fachlich zuständige Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission) teilte hierzu Folgendes mit:

„Siehe Antwort zu Frage Nr. 3.“

Der Antrag Nr. 20-26 / B 03743 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 15.03.2022 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin