

**Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung  
von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen  
in Erhaltungssatzungsgebieten**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00431**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 05.06.2014 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Das Sozialreferat wurde von Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter beauftragt, dem Stadtrat der Landeshauptstadt München über die ersten Erfahrungen mit dem Vollzug der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts anhand der ersten Fallgestaltungen zu berichten.

**1. Rechtsgrundlagen**

Durch § 5 der Neufassung der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (DVWoR) vom 04.02.2014 ordnete die Bayerische Staatsregierung mit Wirkung zum 01.03.2014 die Geltung des sog. Umwandlungsverbotes für Gebiete mit kommunalen Milieuschutzsatzungen im Freistaat Bayern an:

Auszug aus der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts:

„§ 5 Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Für Grundstücke in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs darf Wohnungseigentum oder Teileigentum gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung durch die Gemeinde begründet werden.

§ 6 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

§ 5 tritt mit Ablauf des 28. Februar 2019 außer Kraft.“

Nach § 172 Abs. 4 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn:

- „2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
  3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
  4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
  5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
  6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577 a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um sieben Jahre. Die Frist nach § 577 a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.
- In den Fällen des Satzes 3 Nr. 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.“

## **2. Zuständigkeit**

Nach § 173 Abs. 1 Satz 1, Halbsatz 1 BauGB wird die Genehmigung durch die Gemeinde, hier also die Landeshauptstadt München, erteilt. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München entschied in der Vollversammlung am 19.02.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14127, Anlage 1), dass der Vollzug im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, erfolgen soll. Die ebenfalls in dieser Sitzung entschiedene personelle Ausstattung des Fachbereiches Bestandssicherung der Abteilung Wohnraumerhalt im Amt für Wohnen und Migration ist noch nicht erfolgt. Der Zeitpunkt der Besetzung dieser Stellen kann nicht prognostiziert werden. Dies bedeutet, dass sowohl der Aufbau einer funktionierenden Verwaltungsstruktur, die Entwicklung von internen Standards und die Behandlung der bisher eingegangenen Anträge ausschließlich durch das vorhandene Personal geleistet werden muss, was zu Lasten der ursprünglichen Aufgaben geht, insbesondere der Bekämpfung von illegalen Zweckentfremdungen.

### **3. Verfahrensregelungen**

Für das Genehmigungsverfahren gilt nach § 173 Abs. 1 Satz 1 HS. 2 BauGB § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 entsprechend:

„Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags zu entscheiden.

Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, ist die Frist vor ihrem Ablauf in einem dem Antragsteller mitzuteilenden Zwischenbescheid um den Zeitraum zu verlängern, der notwendig ist, um die Prüfung abschließen zu können; höchstens jedoch um drei Monate. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird. Darüber hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen.“

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.02.2014, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14127 verwiesen.

### **4. Bisherige Praxis (seit 01.03.2014)**

Geht beim Amtsgericht München, Grundbuchamt ein Antrag auf Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz ein, wird die/der Verfügungsberechtigte vom Amtsgericht München, Abteilung Grundbuchamt, auf die zusätzliche Genehmigungspflicht aufmerksam gemacht und an das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, verwiesen. Das Grundbuchamt darf ohne eine Genehmigung oder eine Negativbescheinigung (Bescheinigung darüber, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist) der Landeshauptstadt München die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden nicht vollziehen.

Die Genehmigungsvoraussetzungen sind in § 172 Abs. 4 BauGB abschließend geregelt und wurden bereits in der Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14127 erörtert.

Der Antrag auf Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist mit den jeweils erforderlichen Unterlagen im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, einzureichen.

Wie bereits ausgeführt, beträgt die Bearbeitungsfrist grundsätzlich einen Monat ab Antragseingang (§ 173 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 22 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird (Genehmigungsfiktion). Sollte eine Entscheidung nicht innerhalb eines Monats, z. B. wegen fehlender Unterlagen, möglich sein, ist eine Verlängerung mittels Zwischenbescheid um höchstens drei Monate möglich (§ 22 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Von dieser Möglichkeit wurde in den bereits anhängigen Fällen Gebrauch gemacht.

Vor Bescheidserlass sind mit der Eigentümerin/dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten, die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Hierbei handelt es sich um eine zwingende Spezialvorschrift, die Vorrang vor Art. 28 BayVwVfG hat und über die übliche Beratung im Verwaltungsverfahren hinausgeht.

Betroffene Mieterinnen und Mieter werden nach § 173 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor der Entscheidung und möglichst frühzeitig nach Antragstellung angehört.

Wenn eine der in § 172 Abs. 4 BauGB genannten Tatbestände vorliegt, muss eine Genehmigung erteilt werden.

Kann eine Genehmigung nicht erteilt werden, ist der Antrag nach vorheriger Anhörung vor Ablauf der jeweils geltenden Frist abzulehnen.

Dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration liegen derzeit (Stand 07.05.2014) Anträge für 46 Anwesen mit insgesamt 529 Wohneinheiten vor.

## **5. Potentielle Umgehungsmöglichkeiten/Gefahrenpunkte**

### **5.1 Verhinderung von Umgehungen durch Vormerkungen zugunsten Dritter**

Gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB besteht ein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungs- oder Teileigentum nicht erfüllt werden können.

Diese Fallvariante macht derzeit den Großteil der vorliegenden Antragsbegründungen aus (35 Anträge, betreffend 415 Wohneinheiten).

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration prüft in diesen Fällen sehr genau, in welchem Verhältnis die „Dritten“ zu den Verkäuferinnen und Verkäufern stehen, und ob die übrigen Tatbestandsmerkmale gegeben sind (z.B. durch Vorlage des Kaufvertrages). Diese Prüfungen dauern derzeit noch an.

Unabhängig davon vertritt das Sozialreferat die Rechtsauffassung, dass sich der Anspruch auf Genehmigung nur auf die Wohneinheit beziehen kann, die Gegenstand der im Grundbuch eingetragenen Vormerkung ist. Konkret würde dies bei nur einer Vormerkung bedeuten, dass die Aufteilung des Anwesens nur in zwei Teile erfolgen darf:

Einerseits die vormerkungsgegenständliche Einzelwohnung und andererseits der „Rest“ des Anwesens.

Die Antragstellerinnen und Antragsteller vertreten in diesen Fällen die Auffassung, dass durch die eingetragene Vormerkung eine Aufteilung des gesamten Anwesens in Einzelwohnungen beansprucht werden kann.

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, wird an der oben dargelegten Rechtsauffassung festhalten.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass in diesen Fällen eine gerichtliche Überprüfung vor den Verwaltungsgerichten stattfinden wird.

## **5.2 Verhinderung der Umgehung durch Verkäufe an Mieterinnen und Mieter**

Gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB ist eine Genehmigung zur Begründung von Wohnungseigentum zu erteilen, wenn sich die Eigentümerin/der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung des Wohnungseigentums Wohnungen nur an die Mieterinnen und Mieter zu veräußern.

Derzeit liegen 5 Anträge, betreffend 56 Wohnungen vor, die mit dieser Begründung eine Genehmigung der Aufteilung beanspruchen.

In diesen Fällen wird in der 1. Stufe die Aufteilung des Anwesens in der Regel genehmigt, wenn sich die Eigentümerin/der Eigentümer verpflichtet, nur an Mieterinnen und Mieter zu verkaufen.

In einer 2. Stufe wird geprüft, ob der beabsichtigte konkrete Verkauf tatsächlich an eine Mieterin/einen Mieter im Sinne der oben genannten Norm erfolgt.

Personen, die die betreffende Wohnung zwar bewohnen, aber die Wohnnutzung nur deshalb aufgenommen haben, weil sie von vorne herein den Erwerb der Wohnung beabsichtigen, gehören nicht zum Kreis der Mieterinnen und Mieter im Sinne des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB. Wenn also nur formal ein Mietvertrag abgeschlossen wurde, man jedoch davon ausgehen kann, dass der Vertrag ohne Aussicht auf Eigentumsübergang nicht zustande gekommen wäre, werden die Voraussetzungen der Vorschrift nur zum Schein erfüllt und es liegt keine Mietereigenschaft im Sinne der Norm vor (Bundesverwaltungsgericht 121, 169, Rz.45).

## **5.3 Zusammenfassung/Ausblick**

Derzeit dauern die Verhandlungen mit den Antragstellerinnen und Antragstellern noch an, teilweise fanden schon Erörterungstermine gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BauGB statt.

In allen Fällen wurden Zwischenbescheide erlassen, um das Eintreten der Genehmigungsfiktion (s. Seite 3, Ziff. 3 dieser Vorlage) nach bereits einem Monat zu verhindern. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, wird alle rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen, um Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen zu verhindern.

Bisher mussten nur in 2 Fällen in der 1. Stufe Genehmigungen erteilt werden, in denen sich die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichteten, nur an Mieterinnen und Mieter zu verkaufen.

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration wird dem Sozialausschuss in einem Jahr einen Erfahrungsbericht vorlegen. Dann können sich bis dahin aus der Praxis ergebende notwendige Forderungen an den Gesetzgeber gestellt werden.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Der Korreferentin/dem Korreferenten des Sozialreferates, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Sozialausschuss des Stadtrates der Landeshauptstadt München nimmt den Vortrag der Referentin zu den ersten Erfahrungen mit dem Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum zustimmend zur Kenntnis.
2. Die Erfahrungen des Sozialreferates werden weiter erfasst und evaluiert. Im Sommer 2015 erfolgt ein erneuter Bericht an den Stadtrat und ggf. sich aus den Erkenntnissen ergebende Forderungen an den Gesetzgeber.
3. Die Nr. 2 dieses Beschlusses unterliegt der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die/Der Vorsitzende

Die Referentin

Bürgermeister/-in

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**  
**an die Stadtkämmerei**  
**an das Revisionsamt**  
z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

**2. An das Sozialreferat, S-III-M**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**  
z.K.

Am

I.A.