

Umwandlungsverordnung

Am 3. März 2015 hat der Senat von Berlin die „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (Umwandlungsverordnung - UmwandV)“ beschlossen.

Was ist eine Umwandlungsverordnung?

Mit der Umwandlungsverordnung wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in den Milieuschutzgebieten Berlins genehmigungspflichtig. Damit ist eine solche Umwandlung nicht generell verboten, sondern sie bedarf einer Genehmigung durch das Bezirksamt. Das Bezirksamt kann den Antrag des Hauseigentümers auf Umwandlung ablehnen. Im Baugesetzbuch ist eine Reihe von Ausnahmetatbeständen aufgeführt, bei denen der Hauseigentümer einen Anspruch auf eine Genehmigung hat.

Wann wird die Umwandlung genehmigt?

- a) wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls eine Versagung der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist;
- b) wenn das Haus zu einem Nachlass gehört und das Wohnungseigentum zugunsten von Miterben begründet werden soll;
- c) wenn das Wohnungseigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Hauseigentümers verkauft werden soll;
- d) wenn Ansprüche Dritter auf Wohnungseigentum bestehen und zu deren Sicherung vor in Kraft treten der Verordnung im Grundbuch eine Vormerkung eingetragen worden ist;
- e) wenn das Haus zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht zu Wohnzwecken genutzt wurde;
- f) wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern.

Es wird sehr auf die Genehmigungspraxis des Bezirksamtes ankommen. Insbesondere mit Bezug auf die Punkte a), e) und f) werden Hauseigentümer versuchen, eine Umwandlungsgenehmigung zu bekommen. Wenn aufgrund der Verpflichtung zum ausschließlichen Verkauf an Mieter in den ersten sieben Jahren die Umwandlung genehmigt wird, ist zu befürchten, dass die Mieter unter starken Druck geraten und leere Wohnungen nur noch an Kaufinteressenten vermietet werden.

Seit wann gilt die Umwandlungsverordnung?

Mit dem Tag der Veröffentlichung im Amtsblatt am 14.03.2015 trat sie in Kraft. Wenn ein Hauseigentümer die Umwandlung vor dem 3. März 2015, dem Tag der Beschlussfassung des Senats, die Umwandlung im Grundbuchamt beantragt hatte, wird sie noch vollzogen.

Wie wirkt die Umwandlungsverordnung?

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erfolgt durch eine Aufteilung des Gebäudeeigentums im Grundbuch. Für jede Wohnung (Teileigentum) wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt. Das ist die Voraussetzung, dass sie verkauft werden kann. Mit Erlass der Umwandlungsverordnung erfolgte eine Grundbuchsperre für alle Wohnhäuser in

den Milieuschutzgebieten. Ab diesem Zeitpunkt wird eine Aufteilung in Teileigentum im Grundbuch nur noch vollzogen, wenn der antragstellende Hauseigentümer eine Genehmigung des Bezirksamtes vorlegt. Wird eine Genehmigung auf Grund der Verpflichtung, sieben Jahre nur an Mieter zu verkaufen, erteilt, kann das Bezirksamt verfügen, dass jeder einzelne Kaufvertrag während dieser Frist von ihm zu genehmigen ist.

Wie lange wirkt die Umwandlungsverordnung?

Die Umwandlungsverordnung tritt am 13.März 2020 außer Kraft. Sie kann aber vorher verlängert werden, wenn die Voraussetzungen, die ihren Erlass begründet haben, noch gegeben sind. Mit Aufhebung der Erhaltungsverordnung würde sie ebenfalls außer Kraft treten. Die Erhaltungsverordnungen sind periodisch auf ihre Erforderlichkeit zum Schutz der sozialen Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu überprüfen.

Schutz der Mieter bei Umwandlung?

Wird eine Umwandlung genehmigt, so ist der Mieter auf Grund der in Berlin geltenden Kündigungsschutzklauselverordnung vor einer Eigenbedarfsklage der Käufers ab dem Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums im Grundbuch für 10 Jahre geschützt. Wird die Umwandlung auf Grund einer Verpflichtung, 7 Jahre nur an Mieter zu verkaufen, genehmigt, so ist ebenfalls eine Eigenbedarfsklage für 10 Jahre ausgeschlossen, da zu den 7 Jahren dann noch 3 Jahre Schutz nach BGB ab Eigentumsübergang (Eintragung im Grundbuch) hinzukommen.

Besser spät als nie.

Sicher kommt die Umwandlungsverordnung viel zu spät. Die Berliner Politik streitet bereits seit fast 20 Jahren, dem Zeitpunkt der Festsetzung der ersten Milieuschutzgebiete, über das Erfordernis der Unterbindung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Über all die Jahre haben die verantwortlichen Politiker das Erfordernis einer Umwandlungsverordnung bestritten und deren Erlass als Investitionshemmnis abgelehnt. Seitdem sind in den Milieuschutzgebieten von Pankow tausende Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft worden. Die mit dem Verkauf in der Regel verbundenen Modernisierungen und Standardanhebungen feuerten den Kauf- und Mietpreisauftrieb an und hatten eine massive soziale Verdrängung einkommensschwacher Haushalte aus den Milieuschutzgebieten zur Folge.

Es gibt aber auch heute noch viele nicht in Wohnungseigentum aufgeteilte Mietshäuser in den Pankower Milieuschutzgebieten. Angesichts der Tatsache, dass die Marktnachfrage nach Eigentumswohnungen in den letzten Jahren stark zugenommen hat, ist die Umwandlungsverordnung geeignet, in den Milieuschutzgebieten dieses Verwertungsmodell von Mietshäusern, trotz Umgehungsmöglichkeiten, zu bremsen und so den Preisauftrieb und die soziale Verdrängung von Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen abzuschwächen. Jetzt kommt es auf ihre konsequente Anwendung an.

* * *