

Merkblatt zum Genehmigungserfordernis nach § 250 Baugesetzbuch

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bei Bestandsgebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Bezirk Hamburg-Mitte

Seit dem 13.11.2021 gilt im gesamten Hamburger Stadtgebiet eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen (Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs, HmbGVBl. Seite 731).

Wegen der fortbestehend angespannten Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt soll dies dazu beitragen, Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung zu schützen. Die Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer werden grundsätzlich dadurch gewahrt, dass die Genehmigung in bestimmten Fällen erteilt werden muss.

Dieses Merkblatt gibt Eigentümerinnen und Eigentümern, Mieterinnen und Mietern sowie allen Interessierten einen Überblick über die neuen Regelungen.

1. Was bedeutet die Genehmigungspflicht in der Praxis?

Das Grundbuchamt darf bei Bestandswohngebäuden die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nur dann in das Grundbuch eintragen, wenn ihm gegenüber die Genehmigung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht nachgewiesen ist.

2. Welche Vorhaben unterfallen der Genehmigungspflicht?

Die Genehmigungspflicht umfasst folgende Vorhaben:

- die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)
- die Begründung von Wohnungserbaurechten nach § 30 WEG,
- die Begründung eines Dauerwohnrechts nach § 31 WEG,
- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) unter bestimmten Voraussetzungen.

Die Genehmigungspflicht gilt für bei Inkrafttreten der Verordnung (am 13.11.2021) bestehende Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen. Sie gilt auch bei gemischt genutzten Gebäuden (z. B. Wohngebäuden mit gewerblichen Einheiten), wenn die Wohnnutzung nicht von untergeordneter Bedeutung ist. Die Genehmigungspflicht gilt für das gesamte Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg.

3. Wer ist für die Erteilung der Genehmigung zuständig?

Für im Bezirk Hamburg-Mitte belegene Grundstücke sind Genehmigungen nach § 250 BauGB oder Bescheinigungen über das Nichtbestehen einer Genehmigungspflicht zu beantragen beim

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg

In den Gebieten Kehrwiederspitze, Speicherstadt und HafenCity ist die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zuständig.

4. Was gilt, wenn keine Genehmigungspflicht besteht?

Da das Nichtbestehen einer Genehmigungspflicht dem Grundbuchamt nachzuweisen ist (siehe oben Frage 1), ist eine entsprechende Bestätigung (sogenanntes Negativattest) des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung im Bezirksamt Hamburg-Mitte zur Vorlage beim Grundbuchamt einzuholen.

5. Wann wird eine Genehmigung erteilt?

Die Genehmigung muss erteilt werden, wenn eine der in § 250 Absatz 3 Nummern 1 bis 5 BauGB abschließend geregelten Voraussetzungen vorliegt. Das sind:

- Nr. 1: Das Grundstück gehört zu einem Nachlass und **Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern** begründet werden. Zum Nachweis ist in der Regel ein Erbschein oder ein Testament vorzulegen.
- Nr. 2: Das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur **eigenen Nutzung an Familienangehörige der Eigentümerin oder des Eigentümers** veräußert werden. Die Familienangehörigkeit ist nachzuweisen.
- Nr. 3: Das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur **eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieterinnen und Mieter** veräußert werden. Bei Antragstellung müssen mindestens zwei Drittel der Mietparteien des Gebäudes benannt werden, die zum Kauf bereit sind. Die betroffenen Wohnungen sind zu bezeichnen. Die Kaufbereitschaft der Mieterinnen und Mieter ist nachzuweisen.
- Nr. 4: Auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ist ein **Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar**. Dafür ist nachzuweisen, dass das Gebäude ohne die angestrebte Umwandlung nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen ist und es praktisch auch nicht veräußert werden kann.
- Nr. 5: Ohne eine Umwandlung können **Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum** nicht erfüllt werden. Die Ansprüche müssen vor dem 13.11.2021 durch die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch gesichert worden sein. Zum Nachweis ist ein Grundbuchauszug vorzulegen.

In atypischen Einzelfällen kann eine Genehmigung auch erteilt werden, wenn keine dieser Voraussetzungen vorliegt. Das kann z. B. der Fall sein, wenn wegen der Größe des umzuwandelnden Objekts oder wegen Leerstands aufgrund von Unvermietbarkeit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Mietwohnungsangebot insgesamt zu befürchten sind. Denkbar ist auch die Erteilung der Genehmigung mit einer einschränkenden Auflage, solange damit der Gesetzeszweck im Einzelfall erreicht werden kann.

6. Ist das Genehmigungsverfahren gebührenpflichtig?

Ja. Für die Erteilung einer Genehmigung wird eine Gebühr erhoben. Der Gebührenrahmen liegt zwischen 63,- bis 1.800,- Euro. Die konkrete Höhe der Gebühr beurteilt sich anhand des Verwaltungsaufwandes. Wird ein Antrag abgelehnt, ermäßigt sich die Gebühr um 25%.

Für die Feststellung des Nichtbestehens einer Genehmigungspflicht (Negativattest) wird eine Gebühr von 31,- Euro erhoben.

7. Wie werden Antragstellende und Mieterinnen oder Mieter beteiligt?

Vor der Entscheidung findet seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung eine Erörterung mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten statt. Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sind vor der Entscheidung zu hören. Bei einer Genehmigung nach § 250 Absatz 3 Nummer 3 BauGB (Veräußerung an Mieterinnen und Mieter) sind Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte über die Erteilung der Genehmigung zu informieren.

8. Bis wann gilt die Genehmigungspflicht?

Das Genehmigungserfordernis gilt für Umwandlungen nach § 250 BauGB bis zum 31.12.2025.

9. Was gilt in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung?

Besteht eine Genehmigungspflicht nach § 250 BauGB (siehe oben Frage 2), ist für Gebäude im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungsverordnung in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung keine gesonderte Genehmigung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum mehr erforderlich.

Besteht hingegen keine Genehmigungspflicht nach § 250 BauGB, z. B. weil sich in dem Gebäude weniger als sechs Wohnungen befinden, ist in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung weiterhin eine Genehmigung nach § 172 BauGB beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte zu beantragen (Kontakt siehe oben Frage 3).

Kontakt für Rückfragen

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg

Telefon: (040) 42854-3375 oder -3429

E-Mail: umwandlung-stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de