

SONDER- NEWSLETTER

Hamburg setzt neues Baulandmobilisierungsgesetz vollständig um: Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nur noch mit behördlicher Genehmigung möglich

Mit Erlass der „Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Abs. 1 S. 3 des Baugesetzbuchs“ am 02.11.2021 hat die Freie und Hansestadt Hamburg nunmehr die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen reguliert, und zwar (zunächst) bis zum 31.12.2025.

Das neue Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes enthält zwei Ermächtigungen, auf deren Grundlage die Bundesländer eine Rechtsverordnung zum angespannten Wohnungsmarkt erlassen können: § 250 Baugesetzbuch (BauGB), der sich auf das "Umwandlungsverbot" bezieht, das eigentlich eine Bremse ist, und § 201a BauGB, der sich auf andere Maßnahmen bezieht, etwa auf das Baugebot.

Zunächst hatte der Hamburger Senat in einem ersten Schritt bereits am 13.07.2021 eine Rechtsverordnung erlassen, auf deren Grundlage Baugebote (§ 201a BauGB) durchgesetzt werden können, die gezielt den Wohnungsbau anordnen, wenn es sein muss. Auch kommunale Vorkaufsrechte will das Land auf dieser Grundlage verstärkt wahrnehmen. Dafür muss ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegen – und zwar laut Verordnung über das gesamte Stadtgebiet. Die Kriterien zur Feststellung sind dieselben wie bei der Mietpreisbremse.

|

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Aktuell

Im nun zweiten Schritt hat der Hamburger Senat am 02.11.2021 die oben genannte Verordnung über die Genehmigungspflicht bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in ganz Hamburg **in allen Gebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten** beschlossen. Die Genehmigungspflicht hat das Ziel, Mieter vor Verdrängung aus ihren Wohnungen zu schützen. Faktisch bedeutet die Genehmigungspflicht ein Umwandlungsverbot für alle Mietwohnungen in größeren Mehrfamilienhäusern mit ganz geringen Ausnahmen.

Als Ausnahmen vom Umwandlungsverbot kommen nur folgende Umstände in Betracht:

- die Umwandlung erfolgt im Rahmen einer Erbauseinandersetzung, um etwa eine Erbengemeinschaft aufzulösen oder den Nachlass auf die Miterben zu verteilen
- die Eigentümer wollen die Wohnungen zur eigenen Nutzung an Familienangehörige verkaufen
- mindestens zwei Drittel der Wohnungen werden an die aktuellen Mieter veräußert

In allen anderen Fällen soll die Umwandlung verhindert werden, damit die Wohnungen dem Markt weiter als Mietwohnungen zur Verfügung stehen. Mit der jetzt erlassenen Verordnung nach § 250 BauGB will Hamburg die Restriktionen, die bereits in den 16 städtischen Quartieren mit Sozialer Erhaltungsverordnung bestehen, auf das gesamte Stadtgebiet ausweiten.

Neben Hamburg besteht ein solches "Umwandlungsverbot" bislang nur in Berlin – Hamburg ist aber das erste Bundesland, das das Baulandmobilisierungsgesetz nunmehr vollständig umgesetzt hat.