

Merkblatt Genehmigungserfordernis nach § 250 BauGB

I. Allgemeines:

Das Baulandmobilisierungsgesetz ist am 23. Juni 2021 in Kraft getreten. Es wurde mit dem § 250 Baugesetzbuch (BauGB) eine Verordnungsermächtigung aufgenommen, die es den Landesregierungen ermöglicht, durch Rechtsverordnung Gebiete festzulegen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Von der Verordnungsermächtigung im § 250 BauGB hat die Landesregierung mit der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (AngWoMBestV ND) im Sinne des Baugesetzbuchs Gebrauch gemacht. Die Verordnung ist am 24. September 2022 in Kraft getreten. Die Rechtsverordnung tritt nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

§ 250 BauGB:

http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_250.html

AngWoMBestV ND:

https://www.umwelt.niedersachsen.de/download/188137/Niedersaechsische_Verordnung_zur_Bestimmung_von_Gebieten_mit_einem_angespannten_Wohnungsmarkt_im_Sinne_des_Baugesetzbuchs.pdf

II. Genehmigungserfordernis:

In den festgelegten Gemeindegebieten, zu denen nach § 2 AngWoMBestV ND auch das gesamte Stadtgebiet der Stadt Osnabrück gehört, bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Verordnung (24. September 2022) bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum und damit die Umwandlung von Teileigentum oder Miet- in Eigentumswohnungen der Genehmigung (§ 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Durch die Gebietsfestlegung aufgrund des § 250 BauGB wird in den bestimmten Gebieten der Mieterschutz gestärkt, indem bei bestehenden Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erschwert werden soll. Von der Genehmigungspflicht sind Gewerbeeinheiten oder Wohngebäude, die am Tag des Inkrafttretens der o.g. Rechtsverordnung noch nicht bestanden, nicht betroffen.

Das Genehmigungserfordernis gilt auch in den in § 250 Abs. 6 Satz 1 BauGB genannten Fällen, in denen der Genehmigungsvorbehalt sonst umgangen werden könnte, u. a. bei Begründung eines Wohnungserbbaurechts, Dauerwohnrechts oder Dauernutzungsrechts sowie bei der Begründung von Bruchteilseigentum, sofern zugleich Räume zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen werden sollen.

III. Genehmigungsvoraussetzungen:

Die Erteilung der Genehmigung ist nach § 250 BauGB nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Dadurch kann Mietwohnraum erhalten werden und Mieterinnen und Mieter werden vor Verdrängung geschützt. Die Genehmigungspflicht soll die Umwandlung von Wohngebäuden mit Mietwohnungen in Wohngebäude mit Eigentumswohnungen (Wohnungseigentumsanlagen) erschweren und damit die Verdrängung der Mietenden aus ihren Wohnungen durch deren Verkauf an Dritte und damit verbundener Entmietung, Luxusmodernisierung und Eigenbedarfskündigung unterbinden.

IV. Ein Anspruch auf Genehmigung besteht nach **§ 250 Abs. 3 BauGB** in folgenden Fällen:

1. Das Grundstück gehört zu einem Nachlass und Wohnungseigentum oder soll Teileigentum zugunsten von Miterbenden oder Vermächtnisnehmenden begründet werden (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
2. das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an Familienangehörige der Eigentümerin/des Eigentümers veräußert werden (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB),
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieterinnen und Mieter veräußert werden (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB),
4. auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ist ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB)

oder

5. ohne die Genehmigung können Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB).

Das Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen ist mit Antragstellung auf Genehmigung gem. § 250 BauGB durch Vorlage von schriftlichen Nachweisen zu belegen. Insbesondere gilt:

Zu Nr. 3:

Bei Antragstellung nach § 250 Abs.3 Satz 1 Nr. 3 BauGB müssen alle Wohnungen und alle Mietparteien des Gebäudes sowie die zwei Drittel kaufwilligen Mietenden benannt werden. Die Antragstellenden müssen mindestens notarielle Entwürfe der Kaufverträge mit den bisherigen Mietenden vorlegen oder bereits beurkundete Kaufverträge unter der Bedingung der Erteilung der Genehmigung nach § 250 BauGB. Die Kaufverträge über die einzelnen Wohnungen müssen auch tatsächlich umgesetzt werden, wenn die Zahl von mindestens 2/3 kaufwilligen Mietenden zustande kommt.

Zu Nr. 4:

Es handelt sich hierbei um eine wirtschaftliche Härtefallregelung. Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalls, die mit Antragstellung zu belegen sind. Ein Anspruch besteht insbesondere in Fällen, in denen es für den Eigentümer auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses am Erhalt von Mietwohnraum wirtschaftlich nicht zumutbar ist, auf eine Einzelveräußerung zu verzichten, etwa weil nur so das Kapital für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen am Gesamtgebäude aufgebracht werden kann. Nicht ausreichend ist es dem gegenüber, wenn die Genehmigungsversagung dem/der Eigentümer/in bzw. Erbbauberechtigten lediglich die Chance einer noch besseren wirtschaftlichen Verwertung nimmt. Insbesondere können vorübergehende wirtschaftliche Nachteile hinzunehmen sein.

V. Anspruch auf Genehmigung in atypischen Fallkonstellationen gem. **§ 250 Abs. 4 S. 1 BauGB**:

Zudem darf auch in anderen Fällen die Genehmigung gem. § 250 Abs. 4 BauGB nicht versagt werden, wenn in einer atypischen Fallkonstellation eine Versagung der Genehmigung für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nicht erforderlich ist. Grundsätzlich ist die Versagung in einem angespannten Wohnungsmarkt bereits immer dann erforderlich, wenn für den betroffenen Wohnraum am Markt eine Nachfrage besteht. Eine Ausnahme kann daher nur bei atypischen Fallgestaltungen erteilt werden (z. B. bei längerfristigem Leerstand eines Objekts trotz nachgewiesener Bemühungen hinsichtlich einer Vermietung zu angemessenen

Bedingungen) und wenn dadurch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Mietwohnungsangebot insgesamt zu befürchten sind. Regelmäßig wird indes aufgrund des enormen Wohnraummangels in einer Großstadt wie der Stadt Osnabrück aber auch in weniger guten Wohnlagen eine Nachfrage nach Wohnraum vorhanden sein. Die bloße Nichterzielung eines eigentümerseitig gewünschten hohen Mietpreises reicht für eine atypische Fallkonstellation nicht aus. Eine atypische Fallkonstellation gem. § 250 Abs. 4 BauGB ist durch Nachweise bei Antragstellung zu belegen.

Zudem kann die Behörde eine Genehmigung gem. § 250 Abs. 4 S. 2 BauGB auch dann erteilen, wenn bei Nichtvorliegen der Voraussetzungen gem. § 250 Abs. 3 oder § 250 Abs. 4 S. 1 BauGB durch eine Auflage das gesetzliche Schutzziel ebenso gut erreicht werden kann. Die Entscheidung liegt im Ermessen der Behörde, die Begründungs- und Nachweispflicht beim Antragstellenden.

VI. Beantragung einer Genehmigung gem. § 250 BauGB:

Die Erteilung der Genehmigung zur Umwandlung erfolgt auf Antrag der Eigentümer/innen. Zuständige Behörde ist die Gemeinde, in deren Gebiet das Wohngebäude liegt, für das eine Genehmigung nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB beantragt wird. Die Bearbeitung des Antrags ist gebührenpflichtig.

Der Antrag auf Genehmigung der Umwandlung in Wohnungs- oder Teileigentum nach § 250 BauGB ist im Stadtgebiet Osnabrück bei der

Stadt Osnabrück
Fachbereich Städtebau
Dominikanerkloster
Hasemauer 1
49074 Osnabrück

zu stellen.

Der Antrag kann formlos gestellt werden. Zur Vereinfachung bitten wir den Antragsassistenten im ServicePortal unter „Antrag auf Umwandlung in Wohneigentum“ zu nutzen. In jedem Fall sind dem Antrag die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Teilungserklärung (Entwurf reicht aus) beizufügen.

Das Grundbuchamt darf die Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn ihm die Genehmigung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht nachgewiesen ist. Letzteres kann aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten, bzw. aufgrund des Errichtungszeitpunktes des Wohngebäudes direkt beim Grundbuchamt nachgewiesen werden und bedarf keiner weiteren Bescheinigung durch den Fachbereich Städtebau der Stadt Osnabrück.