

Information zum Antrag auf Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gem. § 250 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Eigentümerin / sehr geehrter Eigentümer,

zu Ihrem Antrag gem. § 250 BauGB gebe ich Ihnen einige Informationen der Stadt Osnabrück und bitte Sie, die nachfolgende Erklärung ausgefüllt und unterschrieben einzureichen. Dies dient zur Erörterung von entscheidungserheblichen Tatsachen im Rahmen einer Genehmigung bzw. Versagung Ihres Antrags.

Der Markt für Mietwohnraum in der Stadt Osnabrück ist angespannt. So bezeichnet das Baugesetzbuch¹ Gebiete, in denen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“. Das ist in Osnabrück der Fall. Entsprechend hat es auch die Nds. Landesregierung u. a. für unsere Stadt in ihrer Rechtsverordnung festgestellt².

Die Notwendigkeit, hier im Sinne der Daseinsvorsorge für die Bürgerinnen und Bürger zu handeln, bestätigten bereits das Wohnraumversorgungskonzept und die daraus abgeleiteten Maßnahmen in den letzten Jahren.

Schaffung und Erhalt von bezahlbaren Mietwohnungen sind wichtige Ziele der Stadt Osnabrück.

Jede Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentum birgt die Gefahr, dass Wohnungen dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen und sich die Lage zunehmend verschärft.

Vor diesem Hintergrund hat der Gesetzgeber mit dem § 250 BauGB für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ein Genehmigungserfordernis eingeführt:

Bei Wohngebäuden, die bereits am 24.09.2022³ bestanden und die mehr als fünf Wohnungen umfassen, bedarf es nun zur Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum⁴ einer Genehmigung.

>>

¹ § 201a BauGB

² Nds. VO zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt i. S. d. Baugesetzbuchs vom 14.09.2022, Nds. BVBl. Nr. 30/2022; [Link](#) zur Seite des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung

³ 24.09.2022 war der Tag des Inkrafttretens der Rechtsverordnung nach § 250 BauGB

Abs. 1 Satz 3 BauGB

⁴ Das Genehmigungserfordernis gilt ebenso für Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes sowie gem. § 250 Abs. 6 Satz 1 BauGB in Fällen, in denen der Genehmigungsvorbehalt sonst umgangen werden könnte, insbesondere bei Begründung eines Wohnungserbbaurechts, Dauerwohnrechts oder Dauernutzungsrechts sowie bei der Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB, sofern zugleich Räume zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen werden sollen.

Ob eine Genehmigung erteilt werden kann, prüft die Stadt Osnabrück aus den genannten Gründen im Sinne eines möglichen Erhalts von Mietwohnraum sorgfältig.

Diese Erlaubnispflicht soll eine Prüfung vor einer Umwandlung darstellen und so dazu beitragen, einer nach einem Verkauf möglichen Verdrängung von Mieterinnen und Mietern beispielsweise durch Entmietungen, Luxusmodernisierungen oder Eigenbedarfskündigungen vorzubeugen.

Ein Anspruch auf eine Genehmigung besteht u. a. in bestimmten Fällen von Eigentumsbildung für mindestens zwei Drittel der Mieterinnen und Mieter, wenn diese die Wohnungen weiter selbst nutzen, oder zur Selbstnutzung durch Familienangehörige der bisherigen Eigentümer sowie zugunsten von Miterben im Rahmen eines Nachlasses etc..

Die einzelnen Kriterien sind im § 250 BauGB aufgeführt.

Um prüfen zu können, wie das Interesse der Antragstellenden gegenüber dem öffentlichen Interesse am Erhalt von Mietwohnraum abzuwägen ist und entsprechend, ob eine Genehmigung erteilt werden kann, ist in jedem Fall eine konkrete Begründung und Darstellung des Sachverhalts, ggf. auch die Vorlage entsprechender Nachweise, erforderlich.

Sollten Sie Rückfragen zum Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Osnabrück haben oder weitergehende Informationen zu den Folgen der Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentum haben, dann wenden Sie sich gerne an die Kontaktstelle Wohnraum (Bierstraße 32, 49074 Osnabrück) oder rufen Sie uns an unter 0541 323-3600.

Antragsteller / Antragstellerin:

Name/n, Vorname/n

Grundstück:

Straße, Hausnummer/n, PLZ

Gemarkung, Flur, Flurstück/e

Ergänzend zu meinem/unserem Antrag gem. § 250 BauGB

vom _____ erkläre ich / erklären wir

- dass ich/wir das Merkblatt der Stadt Osnabrück zum Genehmigungserfordernis nach § 250 BauGB zur Kenntnis genommen habe/n.

Datum, Unterschrift