



Merkblatt Genehmigungserfordernis nach § 250 Baugesetzbuch (BauGB)

Allgemeines

Das Baulandmobilisierungsgesetz ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Mit dem § 250 Baugesetzbuch (BauGB) wurde 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 hat die Landesregierung mit der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (AngWoMBestV ND) im Sinne des BauGB Gebrauch gemacht. Die Verordnung ist am 24.09.2022 in Kraft getreten. Mit Änderung durch Verordnung vom 20.12.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 121) wurde nun auch das Gebiet der Stadt Hildesheim als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt und in die genannte Verordnung aufgenommen. Zudem wurde im Zuge dieser Änderung die Redaktionelle Abkürzung der Verordnung umbenannt in AWohnV, NI. Die Rechtsverordnung tritt nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB spätestens mit Ablauf des 31.12.2029 außer Kraft.

Demnach gilt seit dem 01.01.2025 im gesamten Hildesheimer Stadtgebiet eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Wohngebäuden, die vor dem 01.01.2025 bestanden **und mehr als fünf Wohnungen** aufweisen. Wegen der fortbestehend angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt soll dies dazu beitragen, Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung zu schützen. Die Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer werden dadurch gewahrt, dass die Genehmigung in bestimmten Fällen erteilt werden muss. Dieses Merkblatt soll Eigentümerinnen und Eigentümern, Mieterinnen und Mietern sowie allen Interessierten einen Überblick über die neuen Regelungen geben.

Das Grundbuchamt darf die Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn ihm die Genehmigung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht nachgewiesen wird.

Rechtsgrundlagen:

§ 250 Baugesetzbuch (BauGB)

Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des Baugesetzbuchs (AWohnV, NI)

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 (sog. Negativattest) nachgewiesen wurde.



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 Wohnungserbbaurechten 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 alle bei Inkrafttreten der Verordnung (also am 01.01.2025) 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 Stadt Hildesheim.

3. Wer ist für die Erteilung der Genehmigung zuständig?

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 Hildesheim bei der

Stadt Hildesheim
Fachbereich Bauaufsicht, Umwelt und Klimaschutz
Bauaufsicht
Markt 3
31134 Hildesheim

einzureichen. Der Antrag kann formlos gestellt werden. Ein entsprechendes Antragsformular wird unter www.stadt-hildesheim.de bereitgestellt.

4. Was gilt, wenn keine Genehmigungspflicht besteht?

Da das Nichtbestehen einer Genehmigungspflicht dem Grundbuchamt nachzuweisen ist eine entsprechende Bestätigung der zuständigen Behörde (ein sogenanntes Negativattest) zur Vorlage beim Grundbuchamt einzuholen.



5. Wann wird eine Genehmigung erteilt?

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

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.
2. Das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an Familienangehörige der Eigentümerin oder des Eigentümers veräußert werden. Die Familienangehörigkeit ist nachzuweisen.
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.
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.
5. Ohne eine Umwandlung können Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden. Die Ansprüche müssen vor dem 01.01.2025 durch die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch gesichert worden sein. Zum Nachweis ist ein Grundbuchauszug vorzulegen.

Darüber hinaus kann ein Negativattest in folgenden Fällen erteilt werden:

- Neubau (Errichtung nach dem 01.01.2025)
oder
- max. 5 Wohneinheiten im Bestand

6. Ist das Genehmigungsverfahren gebührenpflichtig?

Ja. Die Genehmigungsgebühr wird gemäß der Allgemeinen Gebührenordnung (AllGO) Tarifnummer 14.3 nach Zeitaufwand berechnet.

7. Bis wann gilt die Genehmigungspflicht?

Das Genehmigungserfordernis gilt für die Bildung von Wohnungseigentum oder Teileigentum bis zum 31.12.2029.