



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Vorerst keine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum

20.07.2020

In vielen Städten in Deutschland ist der Wohnungsmarkt angespannt. Bezahlbare Mietwohnungen sind dort oft Mangelware. Ein neues Gesetz sollte die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen erschweren. Die Aufteilung von Wohnungen sollte in angespannten Wohnungsmärkten dann nur noch mit Genehmigung möglich sein. Vorgesehen war, dass Genehmigungen nur erteilt werden müssen, wenn zwei Drittel der Mieter ihre Wohnung kaufen wollen, wenn die Immobilie vererbt wurde und das Teileigentum zugunsten der Erben oder zur eigenen Nutzung von Familienangehörigen geschaffen wird. Die Änderung zielte darauf ab, dass ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen erhalten bleibt. Die Länder sollten durch Rechtsverordnung die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmen können. (s. hierzu auch unseren Fachbeitrag "Bundesregierung plant Verbot – Unser Rat: jetzt noch Häuser in ETW umwandeln!")

Doch das Gesetzesvorhaben wurde zunächst auf Eis gelegt. Zu viele Stimmen wandten sich gegen die Neuregelung. Kritisiert wird vor allem, dass die Einführung der Regelung zu einer weiteren Konzentration von Immobilienvermögen in den Händen weniger Vermögender führen würde. Voraussichtlich würden durch die Verknappung von bereits geteiltem Wohnungseigentum die Preise für Eigentumswohnungen weiter steigen. Mittelbar könnte dies wiederum zu steigenden Mieten führen. Der Traum vom Wohnungseigentum bliebe vielen Familien verwehrt.

Wird die Aufteilung in Wohnungseigentum unterbunden und die Erhöhung von Mieten verboten, ist zudem denkbar, dass für viele Eigentümer und Unternehmer der Anreiz fehlt, die Bestands- und Altbauten in einem guten Zustand zu erhalten oder energetische Verbesserungen vorzunehmen. Dadurch würden sich auch Auswirkungen auf die Auftragslage der Bauwirtschaft ergeben.

Der Großen Koalition wird vorgeworfen, sie widerspreche sich in ihren Maßnahmen. Der Koalitionsvertrag vom 12. März 2018 sieht vor, dass die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und zur Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützt werden sollen. Einerseits wurde das Baukindergeld eingeführt. Andererseits soll nun die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum wesentlich erschwert werden.

Es bleibt abzuwarten, ob und wie das Gesetzesvorhaben weiter vorangetrieben wird. Denkbar ist, dass die Ausnahmetatbestände etwas weiter gefasst werden. Möglicherweise werden sogar gänzlich neue Ansätze entwickelt.

[« Zum Fachbereich "Teilungserklärung"](#)

[« zurück zur Startseite](#)