

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (§ 250 BauGB)

1. Hintergrund

Die Bayerische Staatsregierung hat am 25. April 2023 die Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) beschlossen, die zum 1. Juni 2023 in Kraft getreten ist. Damit wurde das **Stadtgebiet Ingolstadt** als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt, in dem die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen der Genehmigung nach § 250 Baugesetzbuch (BauGB) bedarf.

Das bedeutet, dass vermietende Personen ihre Mietshäuser nicht mehr in Eigentumswohnungen umwandeln oder verkaufen können, ohne eine Genehmigung der Stadt Ingolstadt (hier: Bauordnungsamt Ingolstadt) einzuholen.

Ziel ist es, den Verlust von bezahlbarem Wohnraum zu vermeiden und langfristig mehr Mietwohnungen zu erhalten. Durch das Verbot sollen mietende Personen besser geschützt werden und auch die Mietpreisentwicklung soll dadurch gebremst werden.

Die Maßnahme, die auf das Baulandmobilisierungsgesetz zurückzuführen ist, betrifft nur größere Mietshäuser und läuft bis Ende 2026. Am 25. April 2023 hat der Bayerische Ministerrat die Änderung der „Gebietsbestimmungsverordnung Bau“ beschlossen. Bei angespanntem Wohnungsmarkt ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nur unter Genehmigungsvorbehalt gestattet und ist vorerst bis zum 31. Dezember 2026 befristet.

Für bestehende Gebäude mit mindestens elf Wohnungen in Ingolstadt wird künftig eine Genehmigung benötigt, während kleinere Mietshäuser mit bis zu zehn Wohnungen davon ausgenommen sind. Dies dient der Stärkung des Mieterschutzes.

2. Umwandlungsgenehmigung nach § 250 BauGB

Für die Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen ist bei Bestandsgebäuden ab der 11. Wohneinheit eine Genehmigung erforderlich.

Die Erteilungsvoraussetzungen einer Umwandlungsgenehmigung ist im § 250 Abs. 3 BauGB geregelt. Hiernach ist diese **nur** zu erteilen, wenn eine der folgenden fünf Voraussetzungen erfüllt ist.

1. Das Grundstück zu einem Erbnachlass gehört und unter den erbenden Personen aufgeteilt werden soll.
2. Das Sondereigentum zu eigenen Nutzung an Familienangehörige veräußert werden soll.
3. Das Sondereigentum zu eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der mietenden Personen veräußert wird.
4. Ein Absehen von der Umwandlung nicht zumutbar ist.
5. Es gibt Ansprüche Dritter auf die Übertragung von Sondereigentum.

Eine Umwandlungsgenehmigung wird vom Bauordnungsamt Ingolstadt im Rahmen eines Antragsverfahrens entschieden. Das entsprechende Antragsformular finden Sie im Formularcenter.



Das Antragsformular ist **vollständig auszufüllen** und zu **unterschreiben**. Entsprechende Nachweise für die Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung müssen mit dem Antrag eingereicht werden.

Für die Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung wird eine Gebühr in Höhe von **50,00 Euro** erhoben.

3. "Negativattest"

Für die Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen ist bei Bestandsgebäude bis zu 10 Wohneinheiten und bei Neubauten, welche nach dem 01.06.2023 errichtet wurden (*Abhängig vom Datum der Anzeige der Nutzungsaufnahme*) ist **keine** Genehmigung erforderlich. Das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht wird durch ein sogenanntes *Negativattest* bescheinigt.

Das Negativattest kann formlos beantragt werden.

Grundlage für die Ausstellung des Negativattestes ist die Vorlage einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG). Diese ist mit dem formlosen Antrag einzureichen.

Für Bestandsgebäude mit bis zu zehn Wohneinheiten sowie für Neubauten, die ab dem 01.06.2023 errichtet wurden, wird das Negativattest durch einen förmlichen Bescheid erteilt.

Für das Negativattest wird eine Gebühr in Höhe von **25,00 Euro** (zzgl. Porto) erhoben.

