

§ 250 BauGB: Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt

Durch Rechtsverordnung (GBestV-Bau) wurde in Bayern ein Genehmigungsvorbehalt (befristet bis 31.12.2025) für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erlassen. Auch die Stadt Rosenheim wurde als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft.

Die Rechtsfolgen ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen des § 250 BauGB.

Die Regelungen des § 250 BauGB finden Anwendung, wenn dessen Anwendungsbereich in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht eröffnet ist.

1. Räumlicher Anwendungsbereich

Ist eröffnet, da die Stadt Rosenheim in der Anlage zu § 2 der GBestV-Bau aufgeführt ist.

2. Sachlicher Anwendungsbereich

Genehmigungsvorbehalt gilt für:

- Wohngebäude ab 11 Wohneinheiten
- Wohngebäude bestand bereits am 01.06.2023 (Nutzungsaufnahme bis zum 31.05.2023)
- Wohngebäude soll in Teileigentum nach dem WEG umgewandelt werden

3. Zeitlicher Anwendungsbereich

Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigung, die bis zum 31.05.2023 eingereicht wurden, sind von der Genehmigungspflicht ausgenommen. Genehmigungspflichtig können daher nur Anträge ab dem 01.06.2023 sein.

Werden alle drei Anwendungsbereiche erfüllt, ist ein Genehmigungsverfahren nach § 250 BauGB durchzuführen.

Ansonsten ist die Ausstellung eines Negativattests (Nichtbestehen der Genehmigungspflicht) zu beantragen.

Falls ein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist, muss für eine positive Entscheidung eine der in § 250 Abs. 3 und 4 BauGB genannten Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt sein. Dies wird im Rahmen des Antragsverfahrens durch das Bauordnungsamt geprüft.