

Quasi-Aufteilungsverbot in der Hauptstadt

– Was kann ich derzeit wie nach WEG aufteilen?

Rechtsanwalt und Notar Philipp J. Scheerans
Rechtsanwalt Ingo Kolms, LL.M.

Quasi-Aufteilungsverbot in der Hauptstadt

01

Genehmigungsvorbehalt

04

Genehmigungsfreiheit

02

Anspruch auf Genehmigungserteilung

05

Einzelfälle

03

Genehmigung ohne Vorliegen der
Tatbestände

1 Genehmigungsvorbehalt

01

Gebiet mit angespannten
Wohnungsmärkten
z.B. Berlin

02

Wohngebäude, bestand
am Tag des erstmaligen
Inkrafttretens einer
Rechtsverordnung

03

Begründung oder Teilung
von Wohnungseigentum
oder Teileigentum

präventives **Verbot** mit Erlaubnisvorbehalt
§§§

1 Genehmigungsvorbehalt

06.08.2021

Inkrafttreten erste
Umwandlungsver-
ordnung in Berlin

(KG: nichtig)

07.10.2021

Neufassung
Umwandlungsver-
ordnung

01.01.2026

“Verlängerung”
Umwandlungsver-
ordnung

31.12.2030

“Ablauf”
verlängerte
Umwandlungsver-
ordnung



2 Anspruch auf Genehmigungserteilung



2 Anspruch auf Genehmigungserteilung

Nachlassgrundstück

- Hintergrund: Folgendes soll **verhindert** werden: **Veräußerung des Nachlassgrundstücks**, nur weil Wohnungs- und Teileigentum oder ein vergleichbarer Vorgang **mangels Genehmigung** nicht möglich ist (so auch Verhinderung Erbauseinandersetzung)
 - **Grundstück** gehört zum **Nachlass**: Erbschaft, Vermächtnis, auch Vindikationslegat
 - **Keine Pflicht** zur **Eigennutzung** durch Erben
 - **Fall 1**: Ein Miterbe erhält das **gesamte Grundstück**: kein Anspruch auf Genehmigungserteilung, da Aufteilung nicht zur Erbauseinandersetzung erforderlich
 - Fall 2: **Zwei** Erben, Grundstück mit 10 Wohnungen: mgl. Aufteilung
 - a) Jeder Erbe erhält zwei Wohnungseigentumseinheiten, jeweils bestehend aus 5 Wohnungen
 - b) Aufteilung in 10 Wohnungseigentumseinheiten, jeder Erbe erhält 5 Wohnungen
- Frage:** Kann Erbe gleich weiterverkaufen? Das Gesetz gibt die Möglichkeit einer Sicherung, dass Weiterveräußerung nur privilegierte Personen (hier: Erben, Vermächtnisnehmer) erfolgt (weitere Genehmigung erforderlich, relatives Veräußerungsverbot, grundbuchmäßige Sicherung, Vertragsstrafe, ...)

2 Anspruch auf Genehmigungserteilung

Veräußerung an Familienangehörige

- Familienangehörige des **Eigentümers** (nicht: bloße Haushaltsangehörige)
- beschränkt auf **eine Wohnung** für den **Eigentümer** und je **eine Wohnung** für jeden selbstnutzenden **Angehörigen**
- Zur **eigenen** Nutzung (h.M.: nicht auf Wohnnutzung beschränkt, so auch Rechtsfrüchte (insb. Mieteinnahmen); Bsp. DG-Ausbau ohne Selbstbezug)
- **Kein Wohnbedarf** des Erben/Vermächtnisnehmers erforderlich
- **Entgeltlich** oder **unentgeltlich**
- Problem: Wenn **nicht alle Wohnungen** für Familienangehörige: VG Berlin: *„Die Teilungserklärung ist vielmehr so zu vollziehen, dass nur die von der Vormerkung umfassten Einheiten als Sondereigentum mit einem eigenen Miteigentumsanteil verbunden (vgl. § 1 Abs. 2 und Abs. 3 WEG) und auf einem eigenen Wohnungsgrundbuchblatt erfasst werden; die übrigen Einheiten werden demgegenüber – als Sammeleinheit verklammert – mit einem einheitlichen Miteigentumsanteil versehen und auf einem gemeinsamen Wohnungsgrundbuchblatt erfasst. ...“* (VG Berlin (19. Kammer), Urteil vom 23.12.2025 – VG 19 K 211/22 im Zusammenhang mit Vormerkung; dürfte auch hier anwendbar sein)

2 Anspruch auf Genehmigungserteilung

„Soll“-Veräußerung an mind. 2/3 der Mieter

- **Mieter:** h.M., dass an Mieter aus dem Gebäude veräußert wird, nicht zwingend konkret an den Mieter der von ihm bewohnten Wohnung
- **2/3:** umstritten, nach wohl h.M. (anders als Wortlaut des Gesetzes): **2/3 der Wohnungen** des Gebäudes
- **Kaufabsicht:** notariell beurkundete **Vertragsangebote** (aber praxisfern, zudem Kostenrisiko, wenn nicht an zwei Drittel verkauft); besser: **notariell beurkundete Verpflichtungserklärung** des Eigentümers, künftig 2/3 der Wohnungen nur an Mieter zu verkaufen

2 Anspruch auf Genehmigungserteilung

Unzumutbarkeit Absehen von Aufteilung

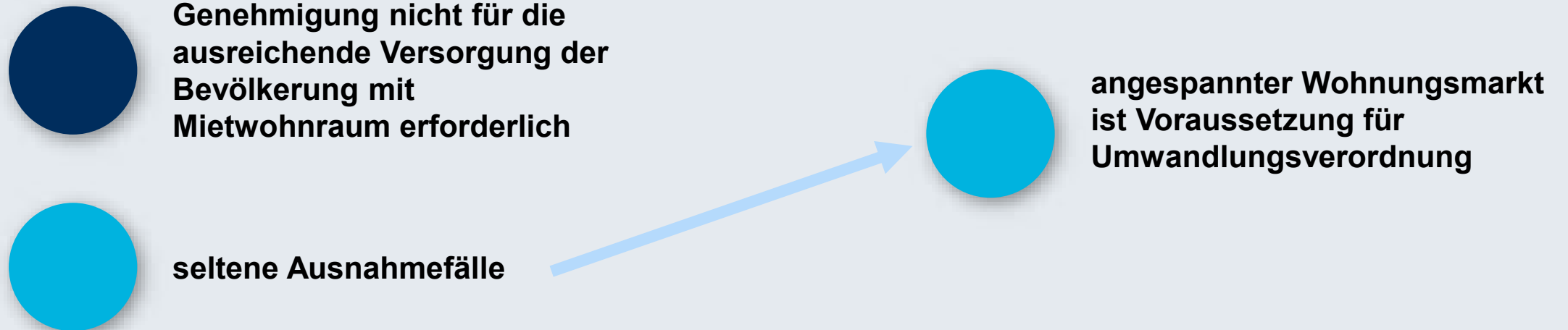
- **Abwägung:** Interesse des Eigentümers – **Wohl der Allgemeinheit**
- **Wirtschaftlicher Härtefall** des Eigentümers
- z.B. **Kapitalbeschaffung für Erhaltungsmaßnahmen** durch Veräußerung von Einheiten

Eintragung Vormerkung

- Eintragung der Vormerkung vor Erlass einer Umwandlungsverordnung;
Berlin: vor 10/2021
- nur Altfälle erfasst

3 Genehmigung ohne Vorliegen der Tatbestände

(4) ...darf eine Genehmigung nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist.



4 Genehmigungsfreiheit

1

Neubauten

2

Bestandsimmobilien mit nicht mehr als fünf Wohnungen

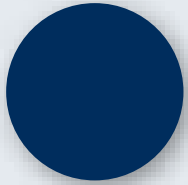
3

Erweiterung des Gebäudes durch Aufstockung

4

Erweiterung des Gebäudes durch Anbau

5 Einzelfälle



Umwandlung Wohnungs- in Teileigentum



Gesetz:
*„Begründung oder
Teilung von
Wohnungseigentum
oder Teileigentum“*

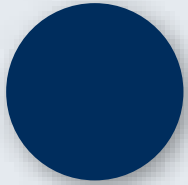


Kammergericht:
gesetzgeberisches Ziel,
Mieter vor **Verdrängung zu
schützen, steht** der
Umwandlung von
Wohnungs- in Teileigentum
entgegen. Die Wohnung
wird zum Gewerbe



Literatur teilweise
(Mindermeinung):
keine Genehmigung
erforderlich, da schon der
Wortlaut des Gesetzes
nicht die Änderung der
Zweckbestimmung erfasst

5 Einzelfälle



Umwandlung Teil- in Wohnungseigentum



Gesetz:
*„Begründung oder
Teilung von
Wohnungseigentum
oder Teileigentum“*

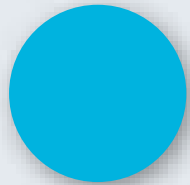


Literatur h.M.:
gesetzgeberisches Ziel,
Mieter vor **Verdrängung zu
schützen, steht** der
Umwandlung von
Wohnungs- in Teileigentum
nicht entgegen.



Demnach: eine
teleologische Reduktion der
Norm ist angezeigt mit der
Folge, dass eine
**Genehmigung nicht
erfolgen muss**; zumindest
aber eine Genehmigung
erteilt werden muss
(Ermessensreduzierung auf
Null)

5 Einzelfälle



Dachgeschossaufbau

Gesetz:

*„Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen **zusätzlicher Wohnraum** geschaffen wird“*

Gesetzesbegründung (BT-Drs. 21/2109, 40)

*Genehmigungsfrei, unabhängig davon, „ob in einem Umwandlungsgebiet nach dessen Festsetzung ein neues, von Anfang an als Eigentumsanlage konzipiertes Gebäude errichtet wird oder bestehende Gebäude erweitert werden (etwa durch **Anbau oder Aufstockung**) oder in bestehenden Gebäuden die bisherige sonstige Nutzfläche zu Wohnraum ertüchtigt wird (beispielsweise durch einen **Dachgeschossausbau**)“*

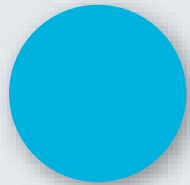
5 Einzelfälle



Unterteilung von bestehendem Wohnungseigentum (Realteilung)

Gesetz:	Gesetzgeberisches Ziel	Differenzierung
<p><i>„Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum“</i></p>	<p>Mieter vor Verdrängung schützen</p>	<ul style="list-style-type: none">– Eigentumswohnung nicht vermietet: teleologische Reduktion angezeigt- Wohnung ist vermietet: Verdrängungsrisiko denkbar

5 Einzelfälle



Errichtung Anbau auf bebautem Wohngrundstück

Gesetz:

„Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht für **Flächen, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird**“

Lösungsansatz

- Bestandsgebäude aufteilen: eine Sondereigentumseinheit

Auflage

*(4) [...] darf eine Genehmigung nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist. Unter der Voraussetzung von Satz 1 **kann die Genehmigung mit einer Auflage erteilt werden.***



Wir freuen uns auf Ihre Fragen!

Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB

Bürocenter am Lützowplatz
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24
10785 Berlin

Telefon: +49 30 405 994-0
Telefax: +49 30 405 994-16
E-Mail: info@wir-wanderer.de

DISCLAIMER

Liebe Hörerinnen und Hörer,

im Rahmen unseres heutigen Beitrages haben wir uns nach Kräften bemüht, die Rechtslage und Mietrechtsprechung der letzten Jahrzehnte zugrunde zu legen und zu berücksichtigen. In Ansehung der Fülle sich ändernder gesetzlicher Grundlagen und des abermals gehäuften Anfalls an Einzelfallentscheidungen der Judikatur des als „Case Law“ zu bewertenden Mietrechts ist es jedoch unvermeidbar, dass nicht alle im Zusammenhang mit dem Beitrag maßgeblichen Grundlagen berücksichtigt werden.

Die begleitende Präsentation ist auch nicht darauf angelegt, sämtliche in Betracht kommenden Aspekte abschließend darzustellen. Vielmehr ist zum Verständnis und zur Systematisierung nicht selten eine Verkürzung und Auslassung rhetorisch sinnvoll und den Lernerfolg fördernd.

Bitte verzeihen Sie daher vereinfachte Darstellungen ebenso, wie etwa nicht berücksichtigte gesetzliche Veränderungen oder gerichtliche Entscheidungen.

Ohnehin kann und soll unser Beitrag nicht dazu führen, dass Sie diesen als Ihre alleinige Quelle zur Entscheidungsfindung und täglichen Praxis nutzen.

Wir können eine juristisch kompetente oder sonst anwaltliche Begleitung nicht ersetzen und nur empfehlen.

Vor diesem Hintergrund übernehmen wir keine Gewähr für den Inhalt und für die Richtigkeit unseres Beitrages.

Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB, Berlin

Folgen Sie uns auf LinkedIn und Instagram!

Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und
Rechtsanwälte PartG mbB
Die Kanzlei für Immobilienprofis

Rechtskanzleien · Berlin, Berlin · 514 Follower:innen · 11-50 Beschäftigte

Christian & 11 weitere Kontakte sind hier beschäftigt

[Nachricht](#) [Follower:in](#)

[Start](#) [Info](#) [Beiträge](#) [Jobs](#) [Personen](#)

Übersicht

Dank konsequenter Spezialisierung auf Baurecht, Wohnungseigentumsrecht, Mietrecht sowie Immobilientransaktionen ist Wanderer und Partner DIE Kanzlei für Immobilienprofis.

Wanderer und Partner ging im Jahr 2005 aus der 1982 gegründeten Einzelkanzlei von Rechtsanwalt Uwe



Kanzlei Wanderer und Partner

16 Beiträge 642 Follower 889 Gefolgt

Rechtsanwalt und Rechtsanwaltskanzlei
Kanzlei Wanderer und Partner:innen
Die Kanzlei für Immobilienprofis
Baurecht | WEG | Mietrecht | Notariat
Gemeinsam stark im WIR-Verbund
wir-wanderer.de/de und 2 weitere

[Gefolgt](#) [Nachricht](#)

Grid of 6 posts showing various office scenes and events.