

Aufteilung von Mehrfamilienhäusern



sebastian_gleissner

Was ist Aufteilung?
Warum aufteilen?
Darf ich immer aufteilen?
Wo darf ich aufteilen?
Ausnahme
Einschränkungen?
Mieter
Ablauf
Aufwertung
Teilungserklärung
Beispiel München
Ausblick 2025



Was ist Aufteilung?

Ein Grundbuch in mehrere Grundbücher teilen.

Vorausgesetzt die Wohneinheiten sind in sich abgeschlossen (eigener Zugang, Bad, Küche, Wohn-/ Schlafbereich)

! Vorher Baugenehmigung prüfen !



Warum aufteilen?

- Vorbereitung für den Verkauf der einzelnen Wohnungen
- Wertschöpfung für langfristigen Bestand, gerade bei der zweiten Finanzierung!



Darf ich immer aufteilen?

Das Baulandmobilisierungsgesetz ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Neu eingefügt wurde das "Umwandlungsverbot" des § 250 BauGB (Baugesetzbuch):

Wer in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Mietwohnungen zu Eigentum machen will, auch einzelne in Mehrfamilienhäusern ab 5 Wohneinheiten, braucht eine Genehmigung.

Das gilt zunächst befristet bis Ende 2025, teils Ende 2026.

Ausnahme

- Genehmigungserfordernis Spanne zwischen 3 - 15 WE, je nach Belieben der Länder
- Mindestens zwei Drittel der neu geschaffenen Eigentumswohnungen werden an die gegenwärtigen Mieter verkauft
- Die Wohnungen sind Teil einer Erbschaft und die Erben wollen sie selbst nutzen
- Bei Anmeldung des Eigenbedarfs, d.h. wenn Familienangehörige des Eigentümers die Wohnungen selbst nutzen sollen
- Wenn besondere wirtschaftliche Notlage vorliegt

Einschränkungen?

Das Umwandlungsverbot gilt in Berlin, Hamburg und Niedersachsen, Baden Württemberg ab sechs Wohnungen, in Hessen ab sieben Wohnungen, in Bayern ab elf Wohnungen, die bereits am Tag des Inkrafttretens des Umwandlungsverbots bestanden.

Das Verbot gilt also nicht für Neubauten.
Das Inkrafttreten richtet sich nach den jeweiligen Rechtsverordnungen der Landesregierungen.

Wo gilt dies in Rheinland-Pf?

Derzeit keine Einschränkungen

Wo gilt dies in Bayern?

Ingolstadt, München, Rosenheim, Kirchweidach, Stammham, Bad Tölz, Benediktbeuern, Bichl, Egling, Gaißach, Geretsried, Icking, Lenggries, Münsing, Reichersbeuern, Wackersberg, Wolfratshausen, Bad Reichenhall, Marktschellenberg, Bergkirchen, Dachau, Haimhausen, Karlsfeld, Markt Indersdorf, Odelzhausen, Petershausen, Sulzemoos, Anzing, Aßling, Baiern, Bruck, Ebersberg, Eggenried, Emmering, Forstinning, Frauenneuharting, Glonn, Grafing b. München, Hohenlinden, Kirchseeon, Markt Schwaben, Oberpfaffenhofen, Pliening, Poing, Steinhöring, Vaterstetten, Zorneding, Dorfen, Erding, Attenkirchen, Eching, Freising, Hallbergmoos, Moosburg a.d. Isar, Neufahrn b. Freising, Zolling, Alling, Eichenau, Fürstenfeldbruck, Germering, Gröbenzell, Maisach, Olching, Puchheim, Murnau a. Staffelsee, Seehausen a. Staffelsee, Dießen am Ammersee, Kaufering, Landsberg am Lech, Bad Wiessee, Fischbachau, Gmund a. Tegersee, Hausham, Holzkirchen, Irschenberg, Kreuth, Miesbach, Otterfing, Rottach-Egern, Schliersee, Tegersee, Weyarn, Aschheim, Aying, Baierbrunn, Brunnthal, Feldkirchen, Garching b. München, Gräfelfing, Grasbrunn, Grünwald, Haar, Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Hohenbrunn, Ismaning, Kirchheim b. München, Neubiberg, Neuried, Oberhaching, Oberschleißheim, Ottobrunn, Planegg, Pullach i. Isartal, Putzbrunn, Sauerlach, Schäftlarn, Straßlach-Dingharting, Taufkirchen, Unterföhring, Unterhaching, Unterschleißheim, Neuburg a.d. Donau, Manching, Pfaffenhofen a.d. Ilm, Bad Aibling, Bernau a. Chiemsee, Bad Endorf, Bad Feilnbach, Brannenburg, Bruckmühl, Edling, Eiselfing, Feldkirchen-Westerham, Großkarolinenfeld, Kiefersfelden, Kolbermoor, Neubeuern, Oberaudorf, Pfaffing, Prien a. Chiemsee, Raubling, Riedering, Rimsting, Rohrdorf, Stephanskirchen, Tuntenhausen, Wasserburg a. Inn, Andechs, Berg, Feldafing, Gauting, Gilching, Herrsching a. Ammersee, Inning a. Ammersee, Krailling, Pöcking, Seefeld, Starnberg, Tutzing, Weßling, Wörthsee, Traunreut, Traunstein, Trostberg, Penzberg, Weilheim i. OB, Landshut, Passau, Bayerbach b. Ergoldsbach, Ergolding, Pfeffenhausen, Rottenburg a.d. Laaber, Sankt-Englmar, Regensburg, Neumarkt i.d. OPf., Bamberg, Bayreuth, Forchheim, Erlangen, Fürth, Nürnberg, Schwabach, Bubenreuth, Eckental, Herzogenaurach, Uttenreuth, Oberasbach, Stein, Altdorf b. Nürnberg, Feucht, Lauf a.d. Pegnitz, Röthenbach a.d. Pegnitz, Schwaig b. Nürnberg, Wendelstein, Aschaffenburg, Würzburg, Stockstadt a. Main, Abtswind, Albertshofen, Dettelbach, Martinsheim, Rüdtenhausen, Wiesenbrunn

... in 208, bundesweit 415 Städten und Gemeinden = 3,9%



„Ich hätte mir eine schärfere
Regelung gewünscht, nach der
eine Umwandlung bereits ab vier
Wohneinheiten in einem Gebäude
hätte genehmigt werden müssen.“

Dieter Reiter
Oberbürgermeister Stadt München

Zitat aus 2023

Mieter

Vorkaufsrecht bei erstem Verkauf nach Aufteilung, wenn zum Zeitpunkt der Aufteilung bereits darin gewohnt wurde.

Bei Verkauf aller Grundbücher an eine neue Partei
KEIN Vorkaufsrecht!

Mieter

Eigenbedarfskündigungsschutz mind. 3 Jahre nach Aufteilung in WEG, in angespannten Gebieten bis zu **10 Jahre!!!**

Somit nach Kauf bereits aufteilen!

Nicht im Privaten in Jahr 9 aufteilen, wenn in Jahr 10 einzeln verkauft werden soll!

Ablauf

- Gute Pläne oder Aufmaß
z.B. smart-and-agile.de/ Architekt
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
(Bauordnung – ca. 4 Wochen)
- Teilungserklärung (guter Notar)
- Kosten 1.000 – 10.000 €

Bei Verkauf:

- HV suchen
- Wirtschaftsplan erstellen



Geheimtipp

Bei Verkauf immer ein Vorkaufsrecht eintragen lassen!

Damit ist auch in vielen Jahren ein Rückkauf möglich, evtl. sogar unter dem eigenen Verkaufspreis!

Aufwertung

Schaffung von :

- Stellplätzen
- Terrassen
- Baugenehmigungen
- Umnutzungen
- Teilung Grundstück



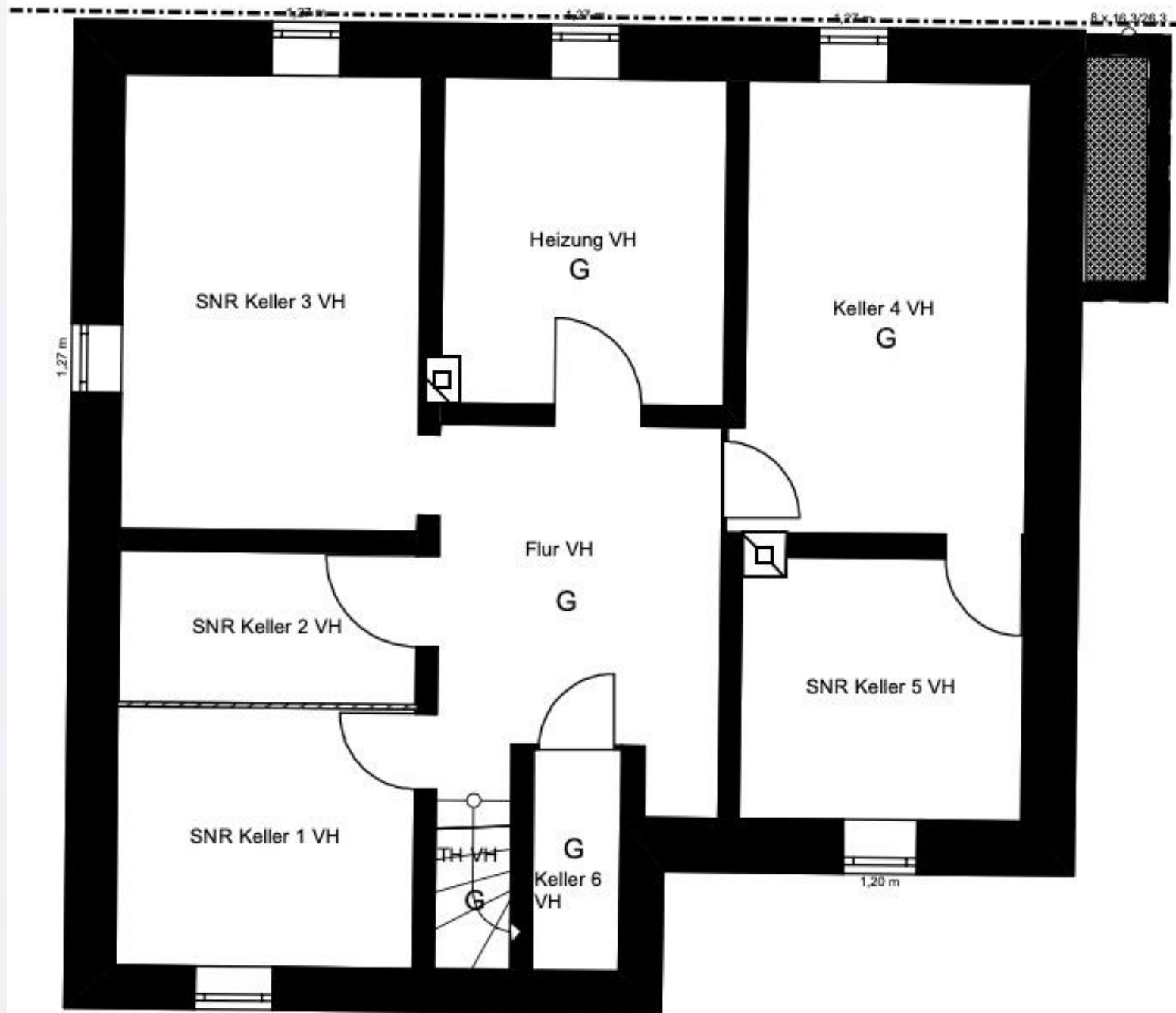
Teilungserklärung

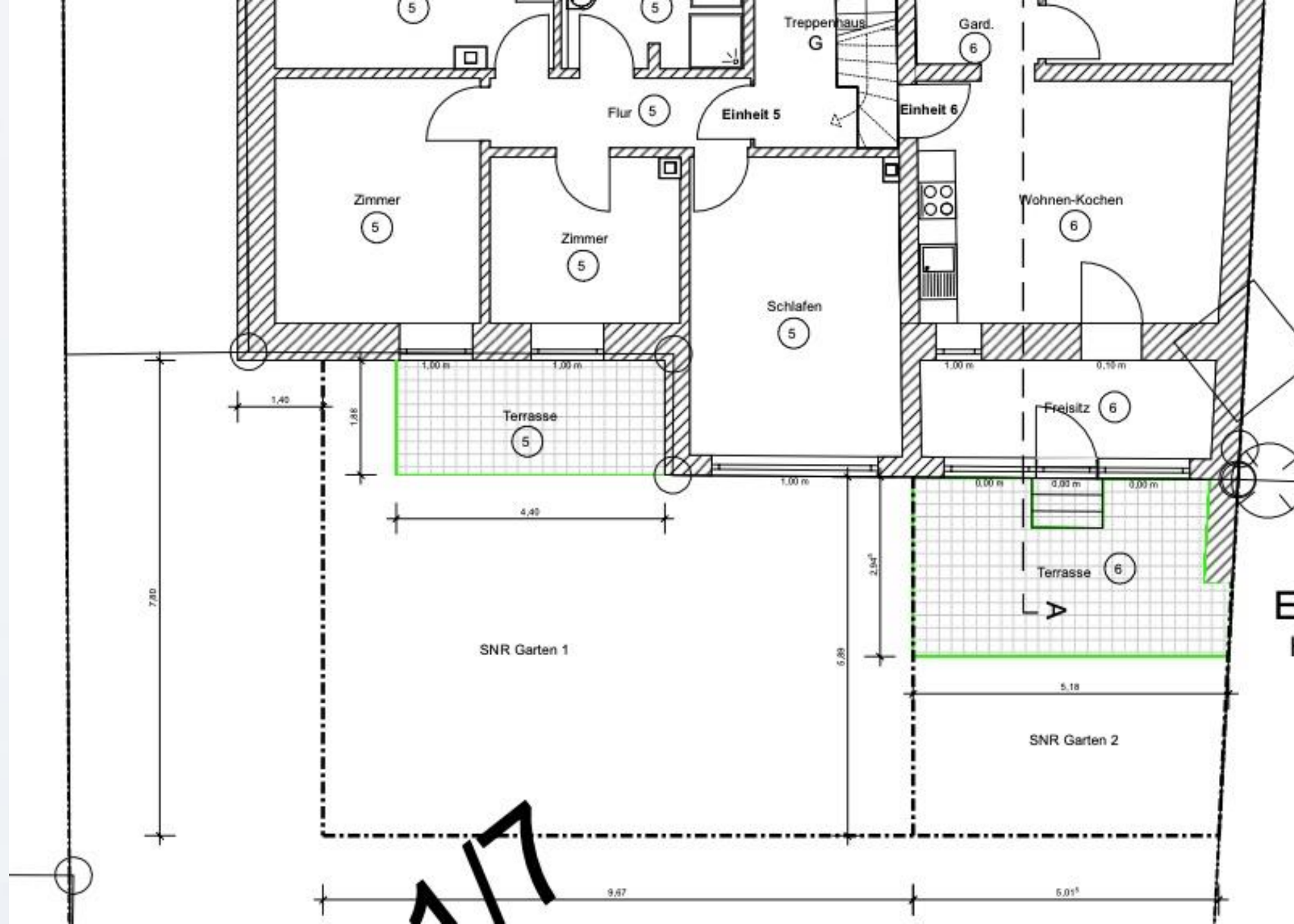
WEG stimmt bereits jetzt zu, dass zum dauerhaften Aufenthalt genehmigte Wohnungen auch gewerblich oder als Ferienwohnung genutzt werden können. Die Hausgemeinschaft darf davon nicht beeinträchtigt werden. (Rotlicht, etc. ist ausgeschlossen)

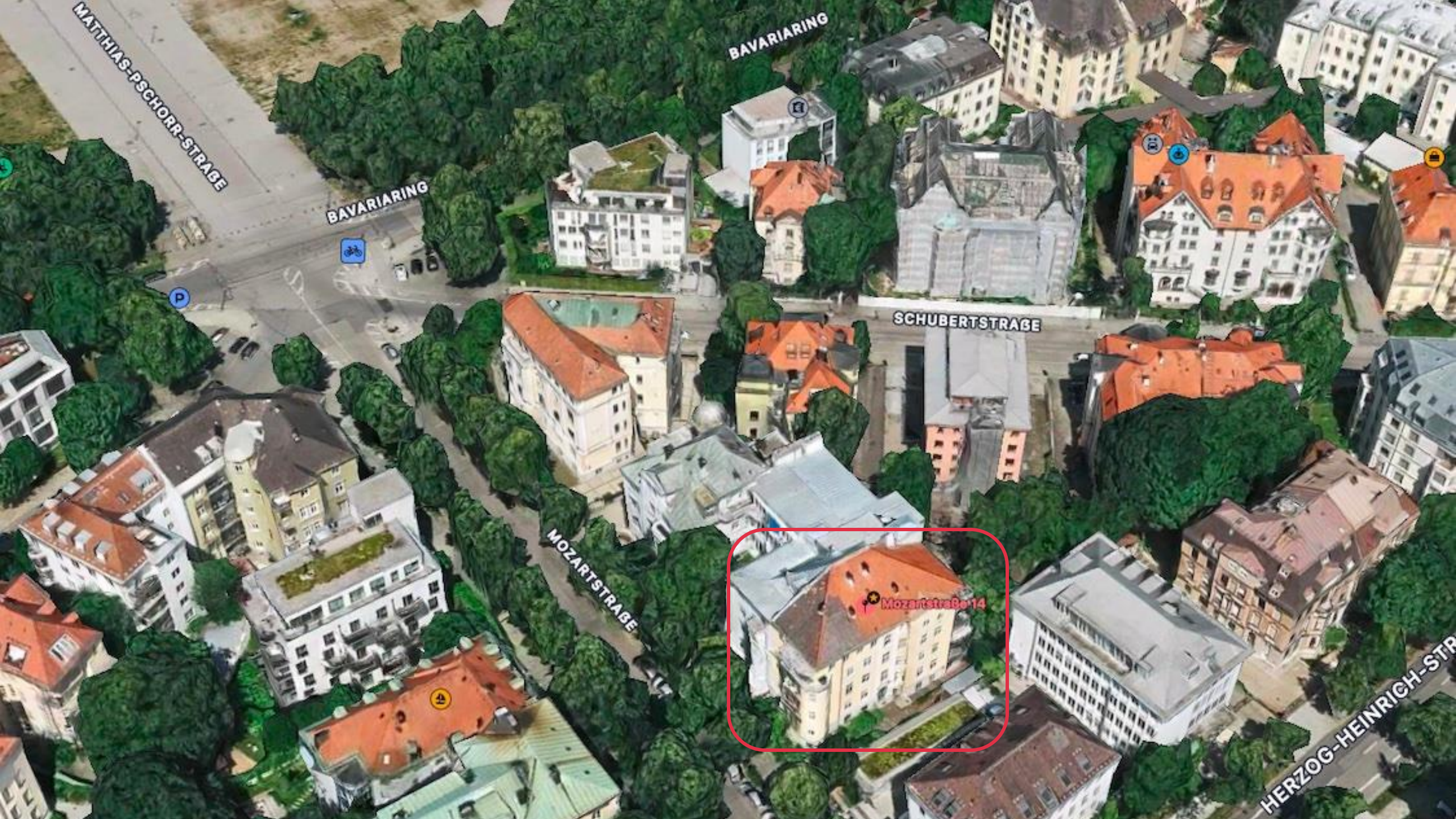
Sondernutzungsrechte für Keller, STP, Garten

DG/ Keller Ausbau planen und evtl. Zuordnen

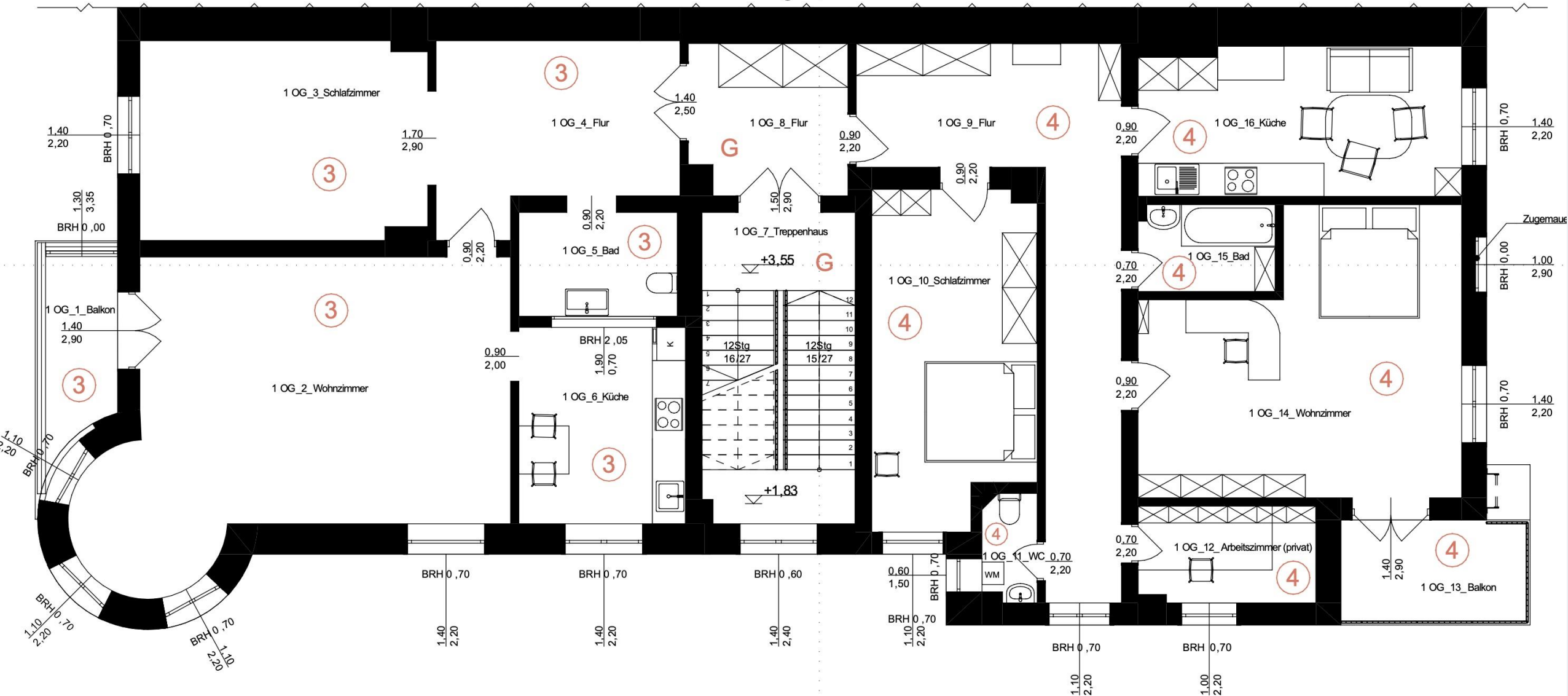
Einzelverkauf bereits ab Unterschrift Teilung möglich





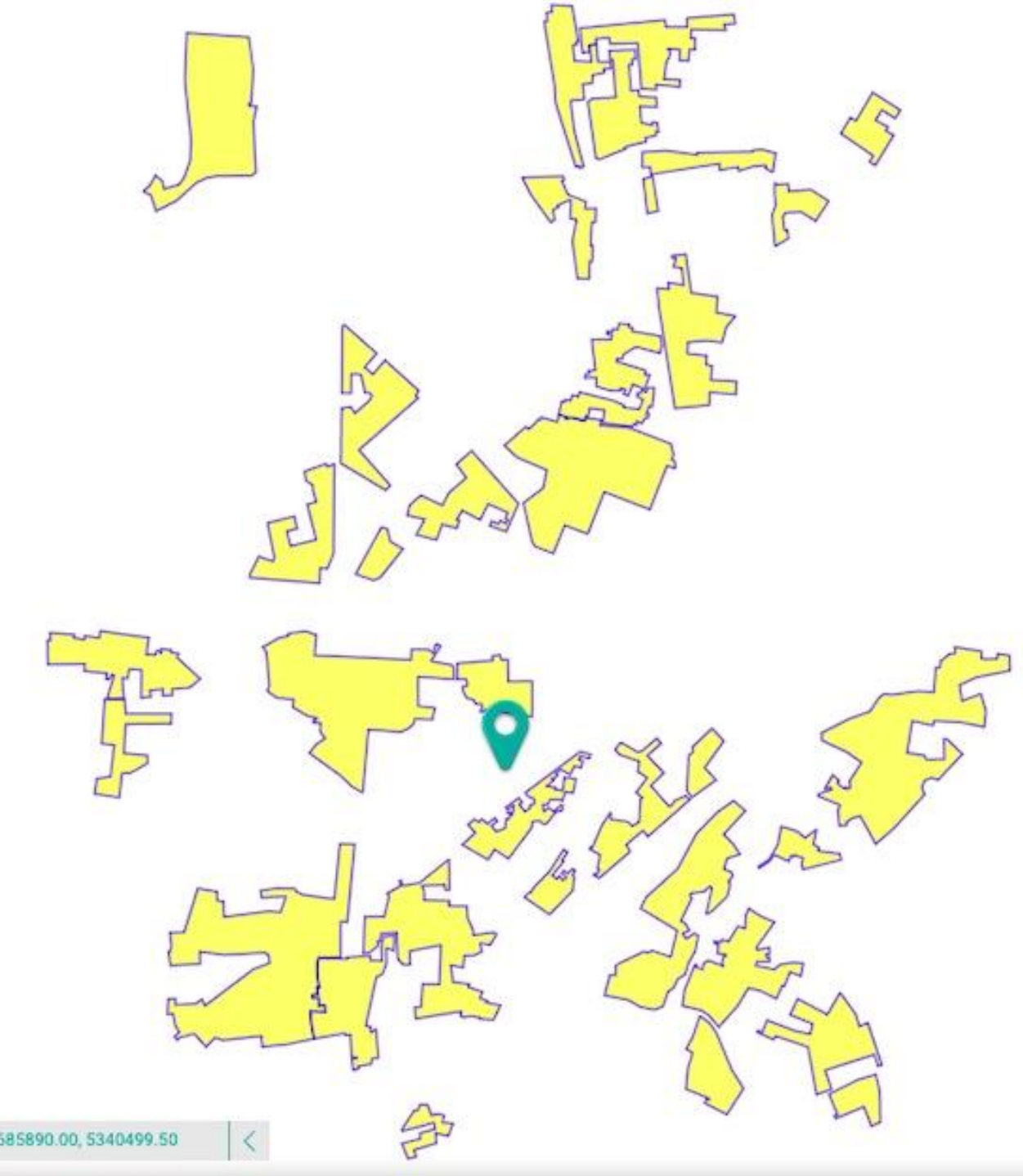






Befinden sich im Gebäude **mehr als 10 Wohneinheiten** ist für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in **bestehenden Wohngebäuden** seit dem 01.06.2023 im Bereich der Landeshauptstadt München eine gesonderte Genehmigung erforderlich (§ 2 Abs. 1 Gebietsbestimmungsverordnung Bau –GBestV-Bau).

Befinden sich im Anwesen **weniger als 11 Wohneinheiten** ist für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen seit dem 01.03.2014 **im Bereich einer Erhaltungssatzung** eine gesonderte Genehmigung erforderlich (§ 5 der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts –



Erhaltungssatzung/
Milieuschutz (gelb)
Stadt München
wird alle 5 Jahre überprüft

Mind. 7 Jahre kein Verkauf

Geoportal.muenchen.de

Auszug aus der Berliner Mietergemeinschaft e.V.:

„Nach Ablauf dieser Frist von 7 Jahren greift dann die auf 5 Jahre verkürzte Kündigungssperrfrist. Effektiv sind die Mieter/innen in Milieuschutzgebieten damit mit insgesamt 12 Jahren besser vor Eigenbedarfskündigungen geschützt als „normale“ Mieter/innen, die lediglich 10 Jahre Schutz genießen.“

Ausblick 2025/ 2026

Wohnungsmarkt bleibt angespannt

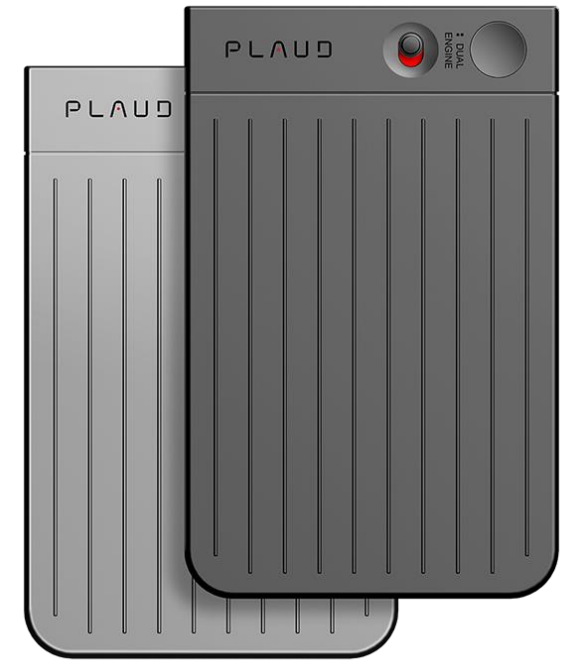
Beispiel Bayern: Bei 10 WE und einem möglichem Ausbau des DG, erst die 10 WE aufteilen, dann DG ausbauen

Preise steigen

Immer höhere Preisunterschiede in angespannten Wohnungsmärkten zwischen aufgeteilten und NICHT-aufgeteilten Häusern

TOP 5 Bürooptimierungen

1. Virtuelle Assistenz
2. Eine E-Mail Adresse
3. Google workspace
4. Zero Inbox (Post + Mail)
5. KI Protokoll (Plaude, Fathom notetaker)



Immocation Masterclass

Jetzt für die nächste Bewerbungsphase vormerken:

[Immocation.de/masterclass](https://immocation.de/masterclass)

