Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Merkblatt zum Genehmigungserfordernis gemäß § 250 BauGB

Erläuterung:

Aufgrund der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, in Kraft getreten am 10.07.2026, Laufzeit bis einschließlich 31.12.2029, besteht bei Bildung von Wohnungseigentum – Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum und damit die Umwandlung von Miet- in Eigentums-wohnungen – gemäß § 250 BauGB (Baugesetzbuch) eine Genehmigungspflicht bei Wohngebäuden mit mehr als 5 Wohnungen, die bereits am Tag des **erstmaligen** Inkrafttretens der Verordnung (24.09.2022) bestanden.

Dies gilt auch, wenn Sie für Ihr Objekt Wohnungserbbaurechte oder Dauerwohnrechte begründen möchten oder Sie Bruchteilseigentümer nach § 1008 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) sind oder werden und Ihnen zugleich nach § 1010 BGB Räume zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen werden sollen. Ohne diese Genehmigung kann das Grundbuchamt keine entsprechende Eintragung im Grundbuch vornehmen. Gemäß der Verordnung wurde auch die Stadt Braunschweig zum Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt. Das Genehmigungserfordernis gilt somit im gesamten Gebiet der Stadt Braunschweig.

Die Genehmigungspflicht von mehr als 5 Wohnungen in bestehenden Wohngebäuden wurde zum Schutz von Mietern in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten vor einer Spekulationsumwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und Verdrängung der Mietenden aus ihren Wohnungen durch deren Verkauf an Dritte und damit verbundener Entmietung und Luxusmodernisierung eingeführt. Von der Genehmigungspflicht sind Gewerbeeinheiten oder Wohngebäude, die am Tag des Inkrafttretens der o.g. Rechtsverordnung noch nicht bestanden, nicht betroffen.

Genehmigungsvoraussetzungen:

Die Erteilung der Genehmigung ist nach § 250 BauGB nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Dadurch kann Mietwohnraum erhalten werden und Mieter werden vor Verdrängung geschützt.

Ein Anspruch auf Genehmigung besteht nach **§ 250 Abs.3 BauGB** in folgenden Fällen:

1. Das Grundstück gehört zu einem Nachlass und Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zugunsten von Miterbenden oder Vermächtnisnehmenden begründet werden (§ 250 Abs.3 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
2. Das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an Familienangehörige der Eigentümerin/ des Eigentümers veräußert werden (§ 250 Abs.3 Satz 1 Nr.2 BauGB),
3. Das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieterinnen und Mieter veräußert werden (§ 250 Abs.3 Satz 1 Nr.3 BauGB),
4. Auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ist ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar (§ 250 Abs.3 Satz 1 Nr.4 BauGB) oder
5. Ohne die Genehmigung können Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist (§ 250 Abs.3 Satz 1 Nr.5 BauGB)

Das Vorliegen der genannten Voraussetzungen ist mit Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 250 BauGB durch Vorlage von schriftlichen Nachweisen zu belegen. Insbesondere gilt:

Zu Nr.3:

Bei Antragstellung gemäß § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr.3 BauGB müssen alle Wohnungen und alle Mietparteien des Gebäudes sowie die zwei Drittel kaufwilligen Mietenden benannt werden. Die notariellen Kaufverträge mit den bisherigen Mietenden sind vor Genehmigungserteilung vorzulegen. Liegt lediglich eine formunwirksame Verpflichtungserklärung vor, besteht kein Anspruch auf Genehmigungserteilung.

Zu Nr.4:

Hierbei handelt es sich um eine wirtschaftliche Härtefallregelung, durch die dem Eigentumsschutz und dem Verhältnismäßigkeitsprinzip Rechnung getragen werden soll. Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalls, die mit Antragstellung zu belegen sind. Ein Anspruch besteht insbesondere in Fällen, in denen es für den Eigentümer auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses am Erhalt von Mietwohnraum wirtschaftlich nicht zumutbar ist, auf eine Einzelveräußerung zu verzichten, weil nur so das Kapital für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen am Gesamtgebäude aufgebracht werden kann. Nicht ausreichend ist es, wenn die Genehmigungsversagung den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten lediglich die Chance einer noch besseren wirtschaftlichen Verwertung nimmt. Insbesondere können vorübergehende wirtschaftliche Nachteile hinzunehmen sein.

Anspruch auf Genehmigung in atypischen Fallkonstellationen nach **§ 250 Abs.4 BauGB**:

Zudem darf auch in anderen Fällen die Genehmigung gemäß § 250 Abs.4 BauGB nicht versagt werden, wenn in einer atypischen Fallkonstellation eine Versagung der Genehmigung für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nicht erforderlich ist. Grundsätzlich ist die Versagung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bereits immer dann erforderlich, wenn Mietwohnungen dem Markt entzogen werden, für die eine Nachfrage besteht. Jede genehmigungspflichtige Maßnahme in einem festgelegten Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt wird grundsätzlich mit nachteiligen Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt verbunden sein. Eine Ausnahme kann daher nur bei atypischen Einzelfällen erteilt werden, wenn bezüglich des Objektes wegen seiner Eigenschaften oder aufgrund anderer Umstände keine Nachfrage von Mietern besteht. Die bloße Nichterzielung eines eigentümerseitig gewünschten hohen Mietpreises reicht für eine atypische Fallkonstellation nicht aus.

Die atypische Konstellation, die eine Genehmigungserteilung rechtfertigt, muss im Zeitpunkt der Entscheidung über den Genehmigungsantrag durch Nachweise vorliegen.

Zudem kann die Genehmigung gemäß § 250 Abs. 4 Satz 2 BauGB auch mit einer Auflage erteilt werden, wenn dadurch das gesetzliche Schutzziel ebenso gut erreicht werden kann. Die Entscheidung liegt im Ermessen der Behörde, die Begründungs- und Nachweispflicht liegt beim Antragstellenden.

Antragstellung:

Für die Genehmigung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum gemäß § 250 BauGB müssen Sie einen Antrag bei der Stadt Braunschweig, Fachbereich Bauordnung und Zentrale Vergabestelle, Langer Hof 8, 38100 Braunschweig, stellen. Der Antrag kann formlos (digital oder in Papierform) gestellt werden. Zur Vereinfachung bitten wir, unser Antragsformular zu verwenden. Die beizufügenden Unterlagen entnehmen Sie bitte dem Antragsformular oder der Beschreibung zur dieser Leistung.

Gebühren:

Die Genehmigungsgebühr wird gemäß AllGO (Allgemeine Gebührenordnung) Tarifnummer 14.3 nach Zeitaufwand berechnet.

Stand: Juli 2026