



NEWSLETTER NOTARIAT

Januar 2015

Aufteilungsverbot in Berliner Milieuschutzgebieten

Am 15.1.2015 beschloss der Senat von Berlin, in Milieuschutzgebieten die Aufteilung von Zinshäusern in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz grundsätzlich zu verbieten. Nur in Ausnahmefällen sollen Genehmigungen erteilt werden können. Die Einzelheiten müssen noch erarbeitet werden. Es ist damit zu rechnen, dass in den ausgewiesenen Milieuschutzgebieten schon jetzt keine Abgeschlossenheitsbescheinigung mehr erteilt wird.

Für die betroffenen Eigentümer von Immobilien stellt dies eine tief greifende Einschränkung ihrer wirtschaftlichen Bewegungsfreiheit dar. Mit der Entscheidung des Senats dürfte schlagartig der Verkehrswert betroffener Häuser erheblich gefallen sein, denn Privatisierer, die seit einigen Jahren für eine starke Nachfrage im Berliner Immobilienmarkt gesorgt haben, fallen für diese Häuser als Käufer zukünftig aus. Auch besteht künftig nicht mehr die Möglichkeit, eine etwa für die Alterssicherung erworbene Immobilie aufzuteilen, um im Fall von Liquiditätslücken im Alter Wohnungen ein-

zeln verkaufen zu können. Genauso wenig kann ein Eigentümer dann sein Haus aufteilen, um Eigentumswohnungen als getrennte Wirtschaftsgüter im Todesfall oder bei vorweggenommener Erbfolge auf seine Erben zu übertragen.

Das Aufteilungsverbot ist nicht neu in Berlin: Als ich vor dem Mauerfall junger Rechtsanwalt in Westberlin war, wurden grundsätzlich bei Altbauten keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Im Oktober 2013 wurde der Kündigungsschutz für Mieter aufgeteilter Häuser in ganz Berlin auf zehn Jahre verlängert, nachdem zuvor eine verlängerte Frist nur in drei Bezirken gegolten hatte. Dies zeigt, dass Eigentümer weiterhin eine Ausweitung der neuen Regelung vom 15.1.2015 befürchten müssen. Am einfachsten ist es für die Verwaltung, neue Milieuschutzgebiete auszuweisen. Aber wenn sich eine rechtliche Begründung finden lässt, ist sicherlich auch die – damals rechtlich umstrittene – Wiedereinführung des generellen Aufteilungsverbot für Altbauten in ganz Berlin denkbar.

BUSE HEBERER FROMM

PRAXISTIPP:

Allen noch nicht betroffenen Eigentümern ist somit zu raten, schnellstmöglich eine Abgeschlossenheitsbescheinigung zu beantragen und mit dieser die Aufteilung in Wohnungen grundbuchlich vollziehen zu lassen. Vereinzelt wird empfohlen, dann auch noch eine Wohnung, beispielsweise an eine eigene Gesellschaft, zu verkaufen.

Nur so kann der plötzliche Wertverlust durch eine politische Entscheidung und die dargestellte Einschränkung der Bewegungsfreiheit abgewendet werden. Die Kosten sind überschaubar und eine Investition in die Zukunft.

Die Entscheidung vom 15.1.2015 fiel über Nacht. Niemand weiß, wie viel Zeit für die Umsetzung dieses Rates bleibt.

AUTOR DIESES NEWSLETTERS UND IHR ANSPRECHPARTNER:



Michael Banhardt
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Steuerrecht
banhardt@buse.de

DIE KANZLEI

Buse Heberer Fromm ist eine der großen, unabhängigen Anwaltskanzleien in Deutschland. An sechs deutschen Standorten – Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg und München – sowie in acht Repräsentanzen im Ausland – Brüssel, London, Mailand, New York, Palma de Mallorca, Paris, Sydney und Zürich – beraten mehr als 100 Berufsträger nationale und internationale Mandanten auf allen Gebieten des Wirtschafts- und Steuerrechts. Als mittelstandsorientierte Kanzlei legt **Buse Heberer Fromm** dabei höchsten Wert auf die individuelle Betreuung ihrer Mandanten, persönliche Beratung und Kontinuität der Mandantenbeziehungen.

IMPRESSUM

Buse Heberer Fromm · Rechtsanwälte · Steuerberater
Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung
Kurfürstendamm 237 · 10719 Berlin
Telefon +49 30 327942-0 · Telefax +49 30 327942-22

© Buse Heberer Fromm 2015