

2023

# Rechtsgutachten

## „INFORMATIONSPFLICHTEN VON EIGENTÜMER:INNEN GEGENÜBER MIETER:INNEN BEI DER UMWANDLUNG VON VERMIETETEM WOHNRAUM IN WOHNUNGSEIGENTUM“

erstattet im Auftrag vom Initiativenforum Stadtpolitik Berlin  
getragen von Stadtprojekte e.V.

im Oktober 2023

von

Alina Holze

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Teil: Executive Summary – Verfassungsmäßigkeit einer Informationsverpflichtung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Teil: Einleitung – Eigentumsumwandlung als Unsicherheitsfaktor für Mieter .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Auftrag und Gang des Gutachtens .....</b>	<b>2</b>
<b>B. Sachverhalt und Problemstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Teil: Rechtliche Bewertung.....</b>	<b>4</b>
<b>A. Konzeption und Interpretation des Gesetzes de lege lata .....</b>	<b>4</b>
I. Regelungskonzeption und Praxis der Umwandlung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentümerge-setz .....	4
II. Auswirkungen der Umwandlung auf Wohnungsmietverhältnisse .....	5
1. Wechsel der Person des Vermieters (§ 566 BGB) .....	5
2. Das Mietervorkaufsrecht (§ 577 BGB) .....	5
3. Kündigungssperrfristen (§ 577a BGB).....	7
4. Zusammenfassung der Konsequenzen einer Umwandlung für Mieter .....	8
<b>B. Implementierung einer Informationspflicht de lege ferenda .....</b>	<b>8</b>
I. Kompetenzrechtliche Einordnung der Regelung .....	8
II. Materielle Verfassungsmäßigkeit .....	9
1. Grundrechtliche Implikationen und Gehalt der Grundrechte im Allgemeinen .....	9
2. Konkrete Grundrechtsfragen .....	10
a) Die Berufsfreiheit gem. Art. 12 Abs. 1 GG .....	10
(1) Schutzbereich (sachlich).....	10
(2) Eingriff und verfassungsrechtliche Rechtfertigung.....	12
b) Die Eigentumsgarantie gem. Art. 14 Abs. 1 GG.....	14
(1) Schutzbereich (sachlich).....	15
(2) Eingriff und verfassungsrechtliche Rechtfertigung.....	15
c) Das Recht auf informationelle Selbstbestimmung gem. Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 Abs. 1 GG ..	17
(1) Schutzbereich (sachlich).....	17
(2) Eingriff und verfassungsrechtliche Rechtfertigung.....	18
d) Allgemeine Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG).....	19
<b>C. Ergebnis .....</b>	<b>20</b>
<b>4. Teil: Regelungsvorschlag und Gedanken zur Regelungstechnik .....</b>	<b>20</b>
<b>A. Implementierung innerhalb des Zivilrechts: Mietrecht/WEG-Recht? .....</b>	<b>20</b>
<b>B. Implementierung in § 250 BauGB? .....</b>	<b>21</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>24</b>

## 1. Teil: Executive Summary – Verfassungsmäßigkeit einer Informationsverpflichtung

Die Implementierung einer gesetzlichen Informationspflicht des Eigentümers<sup>1</sup> gegenüber dem Wohnraummieter bezüglich der (erfolgten) Umwandlung des vermieteten Wohnraums stößt auf keine verfassungsrechtlichen Bedenken. Vor allem steht weder eine Verletzung der Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG) noch der Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) des in die Pflicht genommenen Eigentümers zu besorgen. Ebenso wenig wird der Eigentümer in seinem Recht auf informationelle Selbstbestimmung (Art. 2 Abs. 1 GG i.V.m. Art. 1 Abs. 1 GG) verletzt. Eine Verletzung der allgemeinen Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) scheidet unter dem Gesichtspunkt der Subsidiarität von vornherein aus. Vielmehr sind etwaige Eingriffe in die Schutzbereiche der jeweiligen Grundrechte jeweils verfassungsrechtlich gerechtfertigt, gebietet die Umsetzung eines konsequenten und praxistauglichen Mieterschutzes im Sinne der §§ 577 f. BGB doch vielmehr die Implementierung einer solchen Informationspflicht.

## 2. Teil: Einleitung – Eigentumsumwandlung als Unsicherheitsfaktor für Mieter

Das Umwandlungsgeschehen betreffend den vermieteten Wohnraum in Großstädten und insbesondere in Berlin hat in den vergangenen Jahren ein neues Niveau erreicht.<sup>2</sup> Von „Umwandlungen“ ist landläufig die Rede, wenn der Wohnraum innerhalb eines Mehrparteienhauses eigentumsrechtlich in einzelne Wohneinheiten aufgespalten wird, sei es durch eine vertragliche Einräumung von Sondereigentum nach § 3 WEG oder eine Teilungserklärung im Sinne von § 8 WEG (im Detail sogleich unter: 3. Teil, A. I.). Der Umwandlungsprozess erfolgt in aller Regel zur späteren (Weiter-)Veräußerung der individualisierten Eigentumswohnungen an die späteren Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft, welche die aufgeteilten Wohnungen zum Zwecke der Selbstnutzung oder aber zur Weitervermietung und/oder Weiterveräußerung erwerben. Die Umwandlungsdynamik erfreut sich deshalb großer Beliebtheit, weil die Weiterveräußerung einzelner Wohnungseinheiten sich regelmäßig als lukrativer erweist als die Veräußerung eines ganzen Wohnungskomplexes. Die Erwartung größerer Profite beim späteren Verkauf von Einzelwohnungen wirkt sich deshalb aber auch preistreibend auf die Veräußerung von Mehrfamilienhäusern aus. Abseits der preisrechtlichen Implikationen resultiert die größte Gefahr zunehmender Eigentumsumwandlungen darin, dass dem *unvermieteten* Wohnraum in diesem Zusammenhang ein höherer Wert auf dem Wohnungsmarkt beigemessen wird als dem *vermieteten* Wohnraum. In der Folge wird den Mietern von Wohnraum nach einem Umwandlungsprozess häufig eine Kündigung ausgesprochen, in aller Regel unter Berufung auf den Kündigungsgrund einer „*Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung*“ oder aufgrund angemeldeten Eigenbedarfs. Zwar gelten für den Fall der Umwandlung und der anschließenden Weiterveräußerung des Wohnraums Kündigungssperrfristen gem. § 577a BGB von mindestens drei Jahren (in Berlin sogar von zehn Jahren<sup>3</sup>). Gleichwohl ergeben sich

---

<sup>1</sup> Aus Gründen vereinfachter Lesbarkeit wird im folgenden Text lediglich das generische Maskulinum verwendet. Allerdings beziehen sich die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf *alle* Geschlechter, die demgemäß ausdrücklich mitgemeint sind.

<sup>2</sup> Speziell für den Fall Berlin s. AGH-Berlin, Drs. 19/11392 v. 28.3.2022, S. 1 f., wonach im Zeitraum von 2015-2021 insg. 119.804 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind, 2021 allein 28.595; AGH-Berlin, Drs. 19/15222 v. 29.3.2023, wonach im Zeitraum von 2020-2022 insg. 65.019 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen über Grundbuchumschreibungen umgewandelt worden sind.

<sup>3</sup> Zur Rechtmäßigkeit der Berliner Kündigungssperrklausel-Verordnung s. bereits BGH, Urt. 22.6.2022 – VIII ZR 356/20, NJW 2022, 3631 (3635 Rn. 45).

praktische Hürden für den Mieterschutz. So sind die meisten Mieter in Unkenntnis darüber, ob es sich bei dem angemieteten Wohnraum um Wohnungseigentum handelt, ist der Eigentümer doch nicht verpflichtet, eine erfolgte oder geplante Umwandlung anzuzeigen.<sup>4</sup> Da das Kündigungsrisiko sich im Falle der Umwandlung in Wohnungseigentum für den Mieter vervielfacht,<sup>5</sup> kann dieser nicht überblicken, ob die Gefahr einer alsbaldigen Kündigung tatsächlich besteht. Hinzukommen Ausnahmetatbestände, für die der Kündigungsschutz ohnehin nicht gilt (s. § 549 BGB). Noch virulenter wird die mangelnde Kenntnis des Mieters von Umwandlungsvorgängen bei der Vorkaufsrechtsausübung, wie § 577 BGB sie vorsieht. § 577 BGB wird gemeinhin als Mieterschutzvorschrift gelesen, die allerdings auch dem Schutz vor Gentrifizierung im Allgemeinen dienen soll, hat der Gesetzgeber doch die von den Umwandlungsprozessen ausgehende Breitenwirkung von Verdrängungsprozessen erkannt.<sup>6</sup> Damit Mieter eine realistische Chance auf Ausübung ihres Vorkaufsrechts durch Schaffung finanzieller Rücklagen und/oder Abrufen entsprechender Kredite bei Kreditgebern erhalten, müssen sie frühzeitig Kenntnis von einer geplanten Umwandlung zur anschließenden Weiterveräußerung des Wohnraums erlangen. Andernfalls kann der mit dem Vorkaufsrecht verfolgte Zweck nicht (in praxistauglicher Weise) umgesetzt werden. Vor dem diesem Hintergrund soll dieses Gutachten der Frage nachgehen, ob und auf welche Weise Eigentümer gegenüber dem Mieter zur Anzeige hinsichtlich einer bereits erfolgten oder geplanten Umwandlung des Wohnraums angehalten werden können.

## A. Auftrag und Gang des Gutachtens

Auftrag des Gutachtens ist die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Implementierung einer Informationspflicht für den Eigentümer gegenüber dem Mieter bei der Umwandlung einer vermieteten Wohnung in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentümergebot (WEG). Dementsprechend geht der Hauptteil dieses Gutachtens schwerpunktmäßig der Frage nach, ob die Implementierung einer solchen Pflicht mit den Vorgaben des Grundgesetzes vereinbar wäre (**3. Teil**). Diese verfassungsrechtliche Evaluation bedingt eine einleitende systematische Darstellung der Regelungskonzeption der WEG-Umwandlungen *de lege lata* (**A.**) mitsamt ihren Implikationen innerhalb des Wohnraummietrechts (**I.**), vor allem hinsichtlich §§ 577 ff. BGB (**II.**). Bei der Prüfung der Vereinbarkeit mit höherrangigem Recht ist es Aufgabe dieses Gutachtens (**B.**), die angedachte Informationspflicht *de lege ferenda* kompetenzrechtlich einzuordnen (**I.**) und deren materielle Verfassungsmäßigkeit zu bewerten (**II.**). Nach einer Einordnung der materiell-rechtlichen Vorgaben der Verfassung im Allgemeinen (**1.**) gilt es im Besonderen, eine Verletzung der auf Seiten des Eigentümers streitenden Rechtspositionen zu prüfen (**2.**), namentlich der Berufsfreiheit gem. Art. 12 Abs. 1 GG (**a**), des Eigentumsrechts nach Art. 14 Abs. 1 GG (**b**) sowie des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung gem. Art. 2 Abs. 1 GG i.V.m. Art. 1 Abs. 1 GG (**c**) und schließlich der allgemeinen Handlungsfreiheit (**d**). Abschließend wird ein konkreter Regelungsvorschlag unterbreitet und das (systematische) Verhältnis zu anderen einfachgesetzlichen Vorschriften, speziell solchen des Wohnraummietrechts, erörtert

---

<sup>4</sup> Vgl. zuletzt die dies ergebende schriftliche Anfrage bei Abgeordnetenhaus-Berlin, Drucks. 19/15222 v. 29.3.2023, S. 7 f. (Frage 5, 6).

<sup>5</sup> So auch die Begründung zu § 577a BGB, s. BT-Drucks. VI/2421 v. 9.7.1971, S. 3 sowie in der Rechtsprechung bestätigt bspw. bei OLG Karlsruhe, Urt. v. 22.5.1990 – 9 ReMiet 1/90, NJW 1990, 3278 (3279).

<sup>6</sup> *Hannapel*, in: *Hau/Poseck, BeckOK-BGB, § 577* (Stand: 67. Ed., August 2023) Rn. 3.

(II.). Das Gutachten schließt mit einer Zusammenfassung der wesentlichen Untersuchungsergebnisse sowie mit Gedanken zur konkreten Konzipierung einer solchen Regelung (4. Teil).

## B. Sachverhalt und Problemstellung

§ 13 Abs. 1 WEG sichert dem einzelnen Wohnungseigentümer das Recht zur Vermietung der in seinem Sondereigentum stehenden Wohnungen, kann er mit seinem Wohnungseigentum doch „nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen,“ soweit nicht das Gesetz entgegensteht, namentlich die §§ 13-15 WEG.

Nun könnte man dem Irrtum erliegen, die skizzierten Umwandlungsvorgänge wären für den Mieter im bereits bestehenden Wohnraummietverhältnis unerheblich, arg. ex § 566 BGB. So nimmt der Wohnungsmietvertrag aufgrund seiner schuldrechtlichen Natur doch keine Notiz von der eigentümerrechtlichen Stellung des Vermieters und selbst, wenn der Wohnraum an einen Dritten veräußert wird, tritt dieser anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

Da im Grunde „alles beim Alten“ bleibt, könnte man meinen, die Umwandlung tangiere den Mieter nicht. Dem ist jedoch nur vordergründig so. Mieter haben in aller Regel schon deshalb ein Interesse daran, die Wohnungseigentumsverhältnisse betreffend den an sie vermieteten/zum vermietenden Wohnraum zu erfahren, weil sie ihre Entscheidung, ob und mit welcher zeitlichen Perspektive sie den Raum mieten, auch von der Person des Vermieters (man denke an eine Gegenüberstellung des Vermieters als Privatperson oder als Immobilienkonzern) abhängig machen. Zwar sind Änderungen in der Person des Vermieters während des laufenden Mietverhältnisses zu keiner Zeit ausgeschlossen, allerdings werden Mieter mitunter Abstand von einem Mietvertrag nehmen, wenn für sie erkennbar ist, dass das Mietverhältnis nur von begrenzter Dauer sein wird (z.B. bei voraussichtlicher Eigenbedarfskündigung).<sup>7</sup>

Den weiteren Verflechtungen zwischen den Wohnungseigentumswandlungen und den zivilrechtlichen Bestimmungen zum Zwecke des Mieterschutzes soll im nachfolgenden Teil einleitend nachgegangen werden (3. Teil, A., II., 1.-3.)

---

<sup>7</sup> Zu den jüngsten Vorstößen auf dem Gebiet einer allgemein ausbaufähigen Grundbuchtransparenz Full/Lorenz/Sturm, DStR 2023, 892 (894 ff.).

### 3. Teil: Rechtliche Bewertung

Im Hauptteil dieses Gutachtens wird die Frage aufgeworfen und beantwortet, ob Eigentümer gesetzlich verpflichtet werden können, die bereits erfolgte oder geplante Umwandlung von vermietetem Wohnraum in Wohnungseigentum nach dem WEG-Recht gegenüber dem Mieter von Wohnraum anzuzeigen.

#### A. Konzeption und Interpretation des Gesetzes de lege lata

Bevor die denkbare gesetzliche Verankerung einer solchen Pflicht untersucht wird, muss zunächst der Regelungskomplex einer Umwandlung nach dem WEG-Recht dargelegt werden. Anschließend wird der Sachzusammenhang, in dem die Informationspflicht relevant wird, dargestellt. Maßgeblich sind in diesem Zusammenhang vor allem das Mietervorkaufsrecht in § 577 BGB sowie die in § 577a BGB normierten Kündigungsbeschränkungen.

#### I. Regelungskonzeption und Praxis der Umwandlung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentümergebot

Die gutachtenegegenständliche „Umwandlung in Wohnungseigentum“ meint die Begründung von Sondereigentum an Wohnungen durch vertragliche Einräumung im Sinne von § 3 WEG bzw. durch Teilung gem. § 8 WEG.

Gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 WEG kann das Miteigentum (§ 1008 BGB) an einem Grundstück durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer – abweichend von § 93 BGB – das Eigentum an einer bestimmten (abgeschlossenen<sup>8</sup>) Wohnung in einem auf dem Grundstück errichteten Gebäude eingeräumt wird (Sondereigentum). Die darauf zielende Einigung ist nach Maßgabe von § 4 Abs. 1 Satz 1 WEG ins Grundbuch einzutragen.<sup>9</sup>

Grundbuchrechtlich wird im Fall der Sondereigentumseinräumung nach § 3 Abs. 1 WEG für jeden Miteigentumsanteil ein besonderes Grundbuchblatt von Amts wegen angelegt (Wohnungsgrundbuch, § 7 Abs. 1 Satz 1 WEG). Darin eingetragen werden das zum Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum und – als Beschränkung des Miteigentums – die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WEG).

Für den Teilungstatbestand sieht § 8 WEG vor, dass ein Grundstückseigentümer durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Grundstückseigentum auf die Weise in Miteigentumsanteile teilen kann, dass mit jedem Anteil Sondereigentum verbunden ist (§ 8 Abs. 1 WEG). Unabhängig davon, wie das Wohnungseigentum begründet worden ist, sichert § 13 Abs. 1 WEG dem einzelnen Wohnungseigentümer das Recht zur Vermietung der in seinem Sondereigentum stehenden Wohnungen unter besonderer Beachtung der §§ 13-15 WEG.

---

<sup>8</sup> Vgl. §§ 3 Abs. 3, 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG.

<sup>9</sup> Für den Vertrag, durch den sich ein Teil verpflichtet, Sondereigentum einzuräumen, zu erwerben oder aufzuheben, ist § 311b Abs. 1 BGB maßgeblich (§ 4 Abs. 3 WEG).

## II. Auswirkungen der Umwandlung auf Wohnungsmietverhältnisse

In concreto ergibt sich eine gesteigerte Schutzbedürftigkeit des Mieters aus drei Gesichtspunkten: Dem etwaigen Wechsel der Person des Vermieters als Vertragspartei; dem gesetzlichen Vorkaufsrecht (§ 577 BGB); den Kündigungssperrfristen, insbesondere bei Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB) und dabei wiederum speziell beim „gekauften Eigenbedarf“.<sup>10</sup>

### 1. Wechsel der Person des Vermieters (§ 566 BGB)

Wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten ergeben sich erstmals, wenn ein Eigentümer vor Begründung von Wohnungseigentum Räume vermietet hat und diese anschließend als Wohnungseigentum veräußert. So stellt sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen der Erwerber nach § 566 BGB in den bestehenden Mietvertrag eintritt und welche Folgen sich für den Mietgebrauch von Gemeinschaftseigentum ergeben.<sup>11</sup> Ohne dies weiter zu vertiefen, sei an dieser Stelle allein darauf hingewiesen, dass bereits aufgrund der mieterseitigen (Duldungs-)Pflichten (vgl. § 15 WEG) ein Interesse des Mieters bestehen dürfte, zu erfahren, ob es sich bei dem an ihn vermieteten Wohnraum um Wohnungseigentum handelt.

### 2. Das Mietervorkaufsrecht (§ 577 BGB)

Schutzbedarf ergibt sich auch mit Blick auf das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters im Veräußerungsfall (§ 577 BGB). Gem. § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt, wenn vermietete Wohnräume, an denen nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft werden.<sup>12</sup> Normzweck ist der Schutz des Mieters vor Verdrängung.<sup>13</sup> Die erste Variante betrifft den Verkauf *nach* bereits erfolgter Umwandlung, die zweite den Verkauf bei *beabsichtigter* Umwandlung, wobei sich die für den letzten Fall erforderliche Sondereigentumsbegründungsabsicht des Eigentümers objektiv nach außen manifestieren muss.<sup>14</sup>

Letztere lässt sich dann unproblematisch nachweisen, wenn die Mietwohnung als eine (noch vom Veräußerer selbst) umzuwandelnde Eigentumswohnung an einen Dritten veräußert wird. Problematischer ist demgegenüber das „*Erwerbermodell*“, wonach der Erwerber das bebaute Grundstück in der Absicht erwirbt, das darauf befindliche Gebäude erst später in

---

<sup>10</sup> Vgl. hierzu auch *Bub*, ZWE 2004, 99 (108).

<sup>11</sup> Siehe hierzu stattdessen bei *Lehmann-Richter*, ZWE 2019, 105 (105 f.).

<sup>12</sup> Teilweise wird – zutreffend – vertreten, dass die Vorschrift auch dann Anwendung findet, wenn der Wohnraum zunächst dem Mieter überlassen und erst im Anschluss in Wohnungseigentum umgewandelt und vermietet wird, s. *Blank-Fervers*, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 577 Rn. 8, 10.

<sup>13</sup> *Hannappel*, in: Hau/Poseck, BeckOK-BGB, § 577 (Stand: 67. Ed., August 2023) Rn. 3; zunächst nur das Vorkaufsrecht bei öffentlich geförderten Wohnraum: BT-Drucks. 8/3403 v. 13.11.1979, S. 35; später Erstreckung auf alle Mietverhältnisse, BT-Drucks. 9/791 v. 7.9.1981, S. 12; BT-Drucks. 12/3013 v. 7.7.1992, S. 18, wonach „*der Schutz des Mieters vor einer Verdrängung im Zusammenhang mit einer Umwandlung bei frei finanzierten Wohnungen nicht weniger dringlich ist als bei Sozialwohnungen*“; BT-Drucks. 12/3254 v. 15.9.1992, S. 40.

<sup>14</sup> So bereits *Langhein*, DNotZ 1993, 650 (651); der BGH hat darüber hinaus eingefordert, dass die Absicht erst nach der Überlassung an den Mieter gefasst sein muss und der Verkauf sich erst zeitlich nachfolgend anschließen darf, s. BGH, Urt. v. 6.4.2016 – VIII ZR 143/15, NZM 2016, 540 (542 Rn. 28); aA *Hannappel*, in: Hau/Poseck, BeckOK-BGB, § 577 (Stand: 67 Ed., August 2023) Rn. 10.

Wohnungseigentum zu teilen. Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs nimmt in diesem Fall an, die Sondereigentumsbegründungsabsicht bestehe erst dann, wenn der *Veräußerer* (nicht der Erwerber) sich vertraglich verbindlich gegenüber dem Erwerber zur Durchführung der Aufteilung im Sinne von § 8 WEG verpflichtet und die vom Vorkaufsrecht erfasste zukünftige Wohnungseigentumseinheit in dem Vertrag bereits hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar ist.<sup>15</sup> Diese Ansicht stützt der Bundesgerichtshof auf das dogmatische Argument, das Vorkaufsrecht könne grundsätzlich keine Rechtsbeziehungen des Mieters zu teilenden Erwerbern begründen.<sup>16</sup> Rechtsmissbräuchen, die „*dadurch gekennzeichnet sind, dass die Parteien des Kaufvertrags nur zur Ausschaltung des Vorkaufsrechts bewusst auf eine an sich beabsichtigte Teilung durch den Veräußerer verzichten und die Teilung den Erwerbern überlassen*“, könne über § 242 BGB hinreichend Abhilfe geschafft werden.<sup>17</sup>

Aus Mieterschutzgesichtspunkten spielt es für das Verdrängungsrisiko freilich keine Rolle, ob Umwandlungsabsichten auf Veräußerer- oder Erwerberseite bestehen. Insofern dürfte bei der Frage, bei wem die Umwandlungsabsicht besteht, nicht differenziert werden. Ungeachtet dieser Detailfragen zur Entstehung des Vorkaufsrechts bei (beabsichtigter) Umwandlung, ist hier entscheidend: Das Vorkaufsrecht entsteht erst beim *Verkauf* an einen Dritten.<sup>18</sup> Letzterer ist Dreh- und Angelpunkt für die Vorkaufsrechtsausübung. Die dem Verkauf regelmäßig vorausgehende Begründung von Wohnungseigentum ist weder ein Verkauf im Sinne von § 577 BGB noch rechtfertigt sie dessen entsprechende Anwendung.<sup>19</sup> Das heißt: Erfolgt zunächst eine Umwandlung und erst Jahre später die geplante Veräußerung des Wohnungseigentums, hat der Mieter in dieser Zeit mangels Kenntnis keine Handlungsoptionen. Diese entstehen erst, wenn es zur Veräußerung kommt.<sup>20</sup> Dies hat in praxi zur Konsequenz, dass Mieter von der Veräußerung der (nunmehr im Sondereigentum stehenden) Wohnung überrascht werden und keine Möglichkeit hatten, sich auf die Ausübung des Vorkaufsrechts vorzubereiten (z.B. durch

---

<sup>15</sup> BGH, Urt. v. 22.11.2013 – V ZR 96/12, NJW 2014, 850 (851 Rn. 17); *Blank-Fervers*, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 577 Rn. 17; zur erforderlichen Konkretisierung des sachenrechtlich noch nicht vorhandenen, aber in der „*Entstehung bereits angelegten*“ Wohnungseigentums, BGH, Urt. v. 27.4.2016 – VIII ZR 61/15, NZM 2016, 543 (545 Rn. 21); weiterführend *Hannappel*, in: Hau/Poseck, BeckOK-BGB, § 577 (Stand: 67 Ed., August 2023) Rn. 9 f.

<sup>16</sup> BGH, Urt. v. 22.11.2013 – V ZR 96/12, NJW 2014, 850 (852 Rn. 24): „*Ein Vorkaufsrecht begründet grundsätzlich keine Rechtsbeziehungen des Mieters zu den teilenden Erwerbern als den Drittkäufern. Es richtet sich gegen den Verkäufer und erstreckt sich deshalb nicht auf Vereinbarungen der Käufer untereinander. Die Erwerber schulden gegenüber dem Mieter keine seinen Interessen entsprechende Aufteilung des Grundstücks*“.

<sup>17</sup> BGH, Urt. v. 22.11.2013 – V ZR 96/12, NJW 2014, 850 (852 Rn. 25).

<sup>18</sup> Gleiches gilt für Umgehungsfälle, in denen das Vorkaufsrecht durch Vertragsgestaltung ausgehebelt werden soll, vgl. *Hannappel*, in: Hau/Poseck, BeckOK-BGB, § 577 (Stand: 67 Ed., August 2023) Rn. 14, 14.1.

<sup>19</sup> Übersicht bei *Hannappel*, in: Hau/Poseck, BeckOK-BGB, § 577 (Stand: 67 Ed., August 2023) Rn. 14.1; Unter Wiedergabe des gesamten Streitstandes BGH, Beschl. v. 6.7.1994 – VIII ARZ 2/94, NJW 1994, 2542 (2543 unter 2.a.); aA *Sternel*, ZMR 1988, 201 (204); *Blank*, in: Schmidt/Futterer, WohnraumschutzG, 6. Aufl. 1988, Rn. B643.

<sup>20</sup> Keine Umgehungsgeschäfte: OLG Karlsruhe, Urt. v. 22.5.1990 – 9 ReMiet 1/90, NJW 1990, 3278 (3278); *Wirth*, NZM 1998, 390 (393); als Umgehungsgeschäft gewertet: Wohnungseigentümer vereinbaren die Aufhebung des Sondereigentums (§ 4 WEG), veräußern anschließend das Gebäude nach Schließung der Wohnungsgrundbücher (§ 9 WEG) und teilen das Wohnungseigentum im Anschluss erneut auf („*Veräußerung en bloc*“), s. *Klühs*, NZM 2013, 809 (816); dazu auch *Langhein*, DNotZ 1993, 650 (662).



Schaffung finanzieller Rücklagen oder der Suche nach Alternativwohnraum). So scheitert das Vorkaufsrecht derzeit häufig am Kaufpreis.<sup>21</sup>

### 3. Kündigungssperrfristen (§ 577a BGB)

Letztlich stellen sich praktische Probleme bei der Vermieterkündigung, insbesondere im Fall der Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB). Mit der Implementierung einer Kündigungssperrfrist in § 577a BGB für die Fälle des § 573 Abs. 2 Nr. 2, 3 BGB hat der Gesetzgeber grundsätzlich anerkannt, dass sich das Risiko einer Kündigung für den Mieter im Falle der Umwandlung vervielfacht.<sup>22</sup> In den Fachkommentierungen wird darüber hinaus betont, dass die Kombination aus Umwandlung und Kündigung breitenwirksame Verdrängungsmechanismen befeuere zugunsten des Zuzugs wohlhabenderer Bevölkerungsschichten („Gentrifizierung“).<sup>23</sup>

Die Sperrfrist in § 577a BGB greift für den Erwerber einer Wohnung, wenn an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und dieses Wohnungseigentum veräußert worden ist. Trotz der Kündigungssperrfrist von drei Jahren seit der Veräußerung (§ 577a Abs. 1 BGB) – nebst der Verordnungsermächtigung an die Länder zur Implementierung längerer Sperrfristen von bis zu maximal zehn Jahren (§ 577a Abs. 2 BGB) – kann der Mieter noch von einer (Eigenbedarfs-)Kündigung überrascht werden.

Dies betrifft nicht den von § 577a Abs. 1 BGB bedachten Fall, in dem der Mieter eingedenk der Anzeigepflichtigkeit in § 577 BGB Kenntnis von der Veräußerung erhält und ab diesem Zeitpunkt Schutz über die Sperrfrist erfährt. Anders liegt der Fall für § 577a Abs. 1a, 2a BGB: § 577a Abs. 1a BGB erweitert die Kündigungssperrfrist inter alia auf Konstellationen, in denen vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter an eine Personengesellschaft oder mehrere Erwerber veräußert wird (Nr. 1). Wird im Anschluss an eine derartige Veräußerung Wohnungseigentum begründet, sieht § 577a Abs. 2a BGB vor, dass die Sperrfrist bereits mit der Veräußerung zu laufen beginnt. Da der Mieter keine Kenntnis von der Wohnungseigentumsbegründung genommen hat, bleibt das Kündigungsrisiko für ihn in diesem Fall schwer überschaubar.

Im Übrigen gilt die Kündigungssperrfrist auch nicht für Mietverhältnisse der in § 549 Abs. 2 BGB bezeichneten Art, d.h. auch nicht für Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (Nr. 1); Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (Nr. 2). Auch

<sup>21</sup> *Battis*, in: *Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB*, 15. Aufl. 2022, § 250 Rn. 2.

<sup>22</sup> BT-Drucks. VI/2421 v. 9.7.1971, S. 3: „Diese Sonderregelung erscheint abgesehen von der Zunahme der Umwandlungsfälle geboten, weil gerade der Erwerb solcher umgewandelten Eigentumswohnungen regelmäßig zur Befriedigung eigenen Wohnungsbedarfs erfolgt, der erstrebte Bestandsschutz für den Mieter hier also besonders gefährdet erscheint.“; BT-Drucks. 11/6374 v. 7.2.1990, S. 5; in der Rechtsprechung anerkannt als „Fallgruppe, in der typischerweise die Gefahr gesteigerten Eigenbedarfs besteht“, OLG Karlsruhe, Urt. v. 22.5.1990 – 9 ReMiet 1/90, NJW 1990, 3278 (3279).

<sup>23</sup> Statt vieler hier nur *Bruns*, in: *Schach/Schultz/Schüller, BeckOK-Mietrecht*, § 577a (Stand: 33. Ed., August 2023) Rn. 1.

Wohnraum für Studenten- und Jugendwohnheime sind vom Schutz der Kündigungssperrfrist ausgenommen (s. § 549 Abs. 3 BGB).

Kurzum: Mieter werden zwar über die Veräußerung informiert, nicht aber über die anschließende Umwandlung, die jedoch das Kündigungsrisiko, speziell bei der Eigenbedarfskündigung, erhöht. Kommt es zur Kündigung, lassen die harten Schutzfristen in § 573c BGB dem Mieter nur noch wenig Zeit (ca. drei Monate) für die Beschaffung von Ersatzwohnraum. Es bleibt dann nur eine Berufung auf die Härtefallklausel („Sozialklausel“) in § 574 Abs. 1 und Abs. 2 BGB, wenn der Mieter bis spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses Widerspruch gegen die Vermieterkündigung erklärt (§ 574b Abs. 2 BGB). Doch wird das Mietverhältnis selbst in diesem Fall nur solange fortgesetzt, wie dies „unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist“<sup>24</sup> und sich die Umstände zwischenzeitlich nicht wesentlich im Sinne von § 574c BGB ändern.

#### 4. Zusammenfassung der Konsequenzen einer Umwandlung für Mieter

Konsequenz der derzeit „geräuschlosen“ Umwandlung ist, dass Mieter mitunter seit jeher oder jedenfalls seit geraumer Zeit in einer umgewandelten Wohnung leben, ohne dass dieser Umstand je zu ihrer Kenntnis gelangt wäre. Dies gilt vor allem dann, wenn alle im Gebäude befindlichen Eigentumswohnungen sich noch in der Hand des „Umwandelnden“ befinden, das Sondereigentum nach außen hin also gar nicht erkennbar ist. Dem besonderen Schutzbedürfnis der Mieter, welches der Gesetzgeber ausweislich der bereits existierenden Regelungen in §§ 577 ff. BGB grundsätzlich anzuerkennen scheint, wird demnach nicht hinreichend Rechnung getragen. Ob die hier dargelegte besondere Schutzbedürftigkeit des Mieters allerdings auch die Implementierung einer Informationspflicht des Eigentümers betreffend die Umwandlung des Wohnraums rechtfertigt, bleibt im Weiteren zu untersuchen.

### B. Implementierung einer Informationspflicht de lege ferenda

Der folgende Abschnitt des Gutachtens widmet sich der Frage nach der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit der Verankerung einer solchen Informationspflicht de lege ferenda. Mangels europarechtlicher Bedenken beschränkt sich die nachfolgende Betrachtung auf die Vermessung der Informationspflicht anhand der verfassungsrechtlichen Vorgaben, insbesondere in materiell-rechtlicher Hinsicht.

#### I. Kompetenzrechtliche Einordnung der Regelung

Implementierte man die hier angedachte Regelung zur Informations- bzw. Anzeigepflicht im systematischen Gefüge der Regelungen des Wohnraummietrechts, würde es sich zweifelsfrei um eine Regelung des Mietrechts handeln, für die gem. Art. 72 Abs. 1 GG in Verbindung mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG der Bundesgesetzgeber zuständig ist. Selbst wenn man die Regelung im Wohnungseigentumsgesetz integrieren wollte (weiterführende Überlegungen zur Verortung der Regelung nachfolgend im 4. Teil), ergäbe dies keine abweichende kompetenzrechtliche Einordnung, fallen doch auch Nebengesetze zur Ordnung der Privatrechtsverhältnisse unter

---

<sup>24</sup> Im Einzelnen hierzu *Siegmund*, in: Schach/Schultz/Schüller, BeckOK-Mietrecht, § 574a (Stand: 33. Ed., August 2023) Rn. 8-10.

denselben einschlägigen Kompetenzkatalog. Eine entfernte inhaltliche Nähe zum Bodenrecht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 14, 18 GG) ändert – jedenfalls in diesem Zusammenhang – noch nichts an der Qualifizierung als bürgerlich-rechtliche Regelung.

Wählt man demgegenüber den – hier an späterer Stelle (sogleich im 4. Teil) erläuterten – Ansatz, die Regelung im Baugesetzbuch, konkret in § 250 BauGB, zu verankern, so bliebe ein Wiederaufleben des wissenschaftlichen Diskurses betreffend die konkurrierende Bundeskompetenz für wohnraumbezogene Regelungen mit streitbarem bodenrechtlichen Bezug nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG unausweichlich.<sup>25</sup> Obschon mit guten Argumenten vertreten werden kann, die Regelung betreffe das „Wohnungswesen“ und falle seit der Föderalismusreform 2006<sup>26</sup> eingedenk der bundesverfassungsgerichtlichen „Trennungsrechtsprechung“<sup>27</sup> in die Länderkompetenz,<sup>28</sup> so sehr lassen sich gute Argumente für die Gegenansicht hören.<sup>29</sup> Hat sich der Gesetzgeber für die Begründung seiner Kompetenz betreffend die Regelung in § 250 BauGB dereinst auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG gestützt, so wäre es nur konsequent, für die gutachtengegenständliche Informationspflicht nunmehr gleichfalls auf diesen Kompetenztitel abzustellen. Schließlich handelt es sich bei der Informationspflicht um eine Art „Annex“ zum existierenden Genehmigungsvorbehalt bzw. vielmehr um eine Regelung zu dessen praxiswirksamerer Durchsetzung.

## II. Materielle Verfassungsmäßigkeit

Bei der Frage nach der Rechtmäßigkeit der Implementierung einer Informationspflicht des Eigentümers ist insbesondere die Vereinbarkeit einer solchen Regelung mit den verfassungsrechtlichen Vorgaben zu überprüfen.

### 1. Grundrechtliche Implikationen und Gehalt der Grundrechte im Allgemeinen

Die Verfassung gibt dem einfachen Recht in zweierlei Hinsicht seinen Rahmen. Die grundgesetzlichen Vorgaben setzen dem einfachen Recht einerseits Grenzen. Andererseits formulieren die Verfassungsinhalte Mindestanforderungen an den Gesetzgeber, die jener einhalten muss, um dem verfassungsrechtlichen Wertegerüst gerecht zu werden. Elementar für die Prüfung der Verfassungsmäßigkeit einer einfachgesetzlichen Rechtsvorschrift wie der hier zu prüfenden Informationspflicht sind die Grundrechte, die sowohl als Abwehrrechte des Bürgers gegen den Staat (status negativus) in Erscheinung treten können, als auch als Schutzpflichten oder Gewährleistungsrechte (status positivus).

---

<sup>25</sup> Instruktiv zu der bis heute strittig gestellten Kompetenzfrage zu § 250 BauGB und zum Streitstand bei *Couzin et*, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK-BauGB, § 250 (Stand: 59. Ed., Juni 2023) Rn. 2.

<sup>26</sup> Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes v. 28.8.2006, BGBl. I 2006, 2034.

<sup>27</sup> Hiernach sind Grundstücksverkehr, Bodenrecht und Wohnungswesen drei voneinander zu trennende, unterschiedliche und gleichberechtigt nebeneinanderstehende Materien, deren Vorliegen jeweils nach dem Spezialitätsprinzip zu ermitteln ist, weiterführend *Kingreen*, NVwZ 2020, 737 ff.

<sup>28</sup> So vor allem *Heinemann*, NVwZ 2020, 1398 ff.

<sup>29</sup> Bspw. bei *Battis/Mitschang/Reidt*, NVwZ 2021, 905 (911), denen zufolge „Zweifel an der Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die auch dem Kompetenztitel Wohnungswesen, also der Gesetzgebungskompetenz der Länder zurechenbare Materie, dürften angesichts der Verschränkung mit dem Bodenrecht nicht greifen, wie auch § 172 I 4 BauGB und die dortige Länderöffnungsklausel zeigen“.

## 2. Konkrete Grundrechtsfragen

Im hiesigen Kontext sind etwaige Verletzungen von Rechtspositionen zu untersuchen, die auf Seiten des Eigentümers gegen die Einführung der gutachtengegenständlichen Informationspflicht streiten könnten. Gleichsam können aus der Konzeption des Grundgesetzes Argumente hergeleitet werden, die für eine Einführung einer solchen Pflicht sprechen.

### a) Die Berufsfreiheit gem. Art. 12 Abs. 1 GG

Denkbar ist zunächst eine Verletzung der Berufsfreiheit des Wohnungseigentümers, die über Art. 12 Abs. 1 GG geschützt ist und alle drei Staatsgewalten, also auch die gesetzgebende Legislative, unmittelbar verpflichtet (Art. 1 Abs. 3 GG).

Ein informationspflichtiger Wohnungseigentümer könnte fürchten, durch die Offenlegung der Umwandlung bzw. entsprechender Umwandlungsabsichten Nachteile im wirtschaftlichen Geschäftsverkehr zu erfahren, mithin in der Ausübung eines „Berufes“ eingeschränkt zu werden. Ob und inwieweit das Verhalten des Wohnungseigentümers überhaupt über Art. 12 Abs. 1 GG geschützt ist, bleibt im Folgenden zu untersuchen.

#### (1) Schutzbereich (sachlich)

Art. 12 Abs. 1 Satz 1 GG gewährt jedem Deutschen das Recht, Beruf, Arbeitsplatz und Ausbildungsstätte frei zu wählen. Das *einheitliche*<sup>30</sup> Grundrecht in Art. 12 Abs. 1 GG drückt sich in zwei Dimensionen aus, der Freiheit der Berufswahl und der Freiheit der Berufsausübung, die fließend ineinander übergreifen.<sup>31</sup> Nebstdem enthält Art. 12 GG weitere Grundrechte, deren aller Mittelpunkt und Basis nach dem ursprünglichen Willen des Verfassungsgesetzgebers in der Gewährleistung der Berufsfreiheit liegt. Der Beruf im Sinne von Art. 12 GG wird gemeinhin als *„jede auf die Dauer berechnete und nicht nur vorübergehende, der Schaffung und Erhaltung einer Lebensgrundlage dienende Betätigung“* definiert,<sup>32</sup> wobei der Begriff tendenziell weit auszulegen ist.<sup>33</sup>

Das Bundesverfassungsgericht hat Art. 12 Abs. 1 GG wiederholt in einem wirtschaftlichen Kontext gelesen, wobei der ökonomische Grundbezug sich in der *„prinzipiell wirtschaftlichen*

---

<sup>30</sup> Grundlegend BVerfG, Urt. v. 11.6.1958 – 1 BvR 596/56, NJW 1958, 1035 ff. („*Apotheker-Urteil*“); zur aus der Einheitlichkeit resultierenden Stufentheorie sogleich in der verfassungsrechtlichen Rechtfertigung.

<sup>31</sup> Scholz, in Dürig/Herzog/Scholz, GG, Art. 12 (Stand: 101. EL, Mai 2023) Rn. 1, 23.

<sup>32</sup> St. Rspr. des BVerfG und BVerwG, s. BVerfG, Urt. v. 11.6.1958 – 1 BvR 596/56, NJW 1958, 1035 ff.; BVerfG, Beschl. v. 7.1.1959 – 1 BvR 100/57, NJW 1959, 667 ff.; BVerfG, Beschl. v. 17.7.1961 – BvL 44/55, NJW 1961, 2011 ff.; BVerfG, Urt. v. 21.2.1962 – 1 BvR 198/57, NJW 1962, 579 ff.; BVerfG, Urt. v. 22.5.1963 – 1 BvR 78/56, NJW 1963, 1243 ff.; BVerfG, Beschl. v. 28.11.1984 – 1 BvL 13/81, NJW 1985, 964 ff.; BVerfG, Urt. v. 17.2.1998 – 1 BvF 1-91, NJW 1998, 1627 ff.; BVerfG, Beschl. v. 26.6.2002 – 1 BvR 558/91, NJW 2002, 2621 ff.; BVerfG, Urt. v. 6.3.2004 – 1 BvR 1778/01, NVwZ 2004, 597 ff.; BVerfG, Urt. v. 9.6.2004 – 1 BvR 636/02, NJW 2004, 2363 ff.; BVerwG, Urt. v. 7.12.1953 – BVerwG I C 154/53, NJW 1954, 1013 ff.; BVerwG, Urt. v. 10.3.1954 – BVerwG I C 5/53, NJW 1954, 1054 ff.; BVerwG, Urteil vom 10.5.1955 – BVerwG I C 121/53, NJW 1955, 1532 ff.; BVerwG, Urteil vom 24.1.1957 – BVerwG I C 10/54, NJW 1957, 841 ff.; BVerwG, Urt. v. 28.5.1965 – BVerwG VII C 116/64, NJW 1965, 1617 ff.; BVerwG, Urt. v. 4.11.1965 – I C 6/63, BeckRS 1965, 30425633.

<sup>33</sup> Scholz, in Dürig/Herzog/Scholz, GG, Art. 12 (Stand: 101. EL, Mai 2023) Rn. 28.

Zielsetzung aller Berufstätigen“ äußere.<sup>34</sup> Dabei hat das Bundesverfassungsgericht auch den regulativen Charakter der Norm als objektiv-rechtliche, also wertentscheidende, Grundsatznorm, betont, die über das subjektiv-rechtliche Freiheitsrecht in Art. 12 Abs. 1 GG hinausreiche.<sup>35</sup>

Ähnlich der Judikatur zur Eigentumsgarantie (Art. 14 GG, hierzu sogleich) orientiert sich das Gericht bei Art. 12 Abs. 1 GG zunächst am „*personalen Grundzug*“ des Grundrechts und erst in einem zweiten Schritt an dessen „*sozialem Bezug*“. Insofern kann Art. 12 Abs. 1 GG auch für „*juristische Personen*“ greifen (Art. 19 Abs. 3 GG). Dies bedeutet jedoch nicht einen qualitativ gleichen Grundrechtsschutz. So wird konstatiert, dass der personale Grundzug bei Großunternehmen bspw. „*nahezu gänzlich verloren*“ gehe.<sup>36</sup> Vor diesem Hintergrund ist von vornherein eine Differenzierung geboten, wenn der Schutz von großen Unternehmen, wie bspw. Immobilienkonzernen unter Art. 12 Abs. 1 GG i.V.m. Art. 19 Abs. 3 GG diskutiert wird.

Im hiesigen Kontext soll überdies akzentuiert werden, dass das Bundesverfassungsgericht es in ständiger Rechtsprechung ablehnt, aus Art. 12 Abs. 1 GG ein „*Recht auf Konkurrenzschutz*“ abzuleiten.<sup>37</sup> Ein resümierendes Zitat in der Kommentierung von Scholz soll an dieser Stelle zur Untermauerung des Punktes reichen: „*Gerade in letzterer Hinsicht [dem „Recht auf Konkurrenzschutz“] offenbart sich der grundsätzlich nur freiheitsrechtliche Charakter des Art. 12 [GG]: Die konkurrierende Ausübung der Berufsfreiheit durch jeweils voneinander unabhängige Grundrechtsträger impliziert (begründet) ein Wettbewerbsverhältnis, das durch Art. 12 [GG] zwar nicht – im ordnungspolitisch-wirtschaftsverfassungsrechtlichen Sinne – aufgegeben wird, das aber als natürliche Folge einer entsprechend summiert – konkurrierenden Inanspruchnahme des Freiheitsrechts aus Art. 12 [GG] entsteht. In dieses Ergebnis freiheitlicher Grundrechtsausübung griffe eine Regelung oder Maßnahme zum Schutze einzelner Konkurrenten ein; wie sie diesen begünstigte, belastete sie dessen Konkurrenten. Solche Belastungen stehen jedoch im Widerspruch zum Freiheitsrecht des Art. 12 [GG].“<sup>38</sup>*

Nach alledem bleibt für den informationspflichtigen Wohnungseigentümer zu konstatieren: Grundsätzlich schützt Art. 12 Abs. 1 GG den Wohnungseigentümer (bzw. für den Fall einer Personen- oder Kapitalgesellschaft in Zusammenschau mit Art. 19 Abs. 3 GG) in der Berufsausübung, wenn jene im auf Dauer angelegten Handel mit Immobilien besteht, der die Lebensgrundlage schafft und/oder unterhält. Da dies keinesfalls zwingend ist, ist schon im Einzelfall fraglich, ob der Schutzbereich der Berufsfreiheit überhaupt eröffnet ist, was insbesondere dann zweifelhaft ist, wenn es sich bei dem Wohnungseigentümer nicht um eine natürliche Person handelt.

Doch selbst für den Fall, dass der Wohnungseigentümer die Umwandlung und anschließende Veräußerung als eine berufliche Tätigkeit im Sinne von Art. 12 Abs. 1 GG ausübt, muss bereits an dieser Stelle zu bedenken gegeben werden, dass nicht ersichtlich ist, inwieweit die Offenlegung der erfolgten oder geplanten Umwandlung den Handel mit der Wohnung überhaupt

---

<sup>34</sup> Scholz, in Dürig/Herzog/Scholz, GG, Art. 12 (Stand: 101. EL, Mai 2023) Rn. 42 mwN zur Rspr.

<sup>35</sup> Vgl. bspw. BVerfG, Beschl. v. 7.2.1990 – 1 BvR 26/84, NJW 1990, 1469 (1470 ff.).

<sup>36</sup> Scholz, in Dürig/Herzog/Scholz, GG, Art. 12 (Stand: 101. EL, Mai 2023) Rn. 49 mwN.

<sup>37</sup> Grundlegend BVerfG, Urt. v. 11.6.1958 – 1 BvR 596/56, NJW 1958, 1035 (1038 f.); auch BVerfG, Beschl. v. 8.6.1960 – 1 BvL 53/55, NJW 1960, 1515 (1516); BVerwG, Urt. v. 28.2.1964 – VII C 119/61, VerwRspr 1964/1965, 987 (989).

<sup>38</sup> Scholz, in Dürig/Herzog/Scholz, GG, Art. 12 (Stand: 101. EL, Mai 2023) Rn. 49.

beeinträchtigen soll. Ein Konkurrenzschutz ist jedenfalls von vornherein vom Schutzbereich der Berufsfreiheit in Art. 12 GG ausgenommen, gehört das Auftreten am Markt mit dem damit verbundenen Konkurrenzverhalten doch untrennbar zur Berufsausübung. Auch unter gleichheitsrechtlichen Gesichtspunkten im Lichte von Art. 3 Abs. 1 GG steht eine Benachteiligung im Vergleich zu anderen Wettbewerbern von vornherein nicht zu befürchten, trifft die Informationspflicht doch alle Wohnungseigentümer gleichermaßen. Insofern als dass eine Verzerrung der Marktverhältnisse von vornherein nicht zu befürchten steht, geht von der Informationspflicht kein relevanter staatlicher Einfluss auf wettbewerbserhebliche Faktoren aus. Selbst wenn der Schutzbereich im Einzelfall eröffnet sein sollte, bleibt weiterhin zweifelhaft, ob in diesen durch die Informationspflicht auch eingegriffen würde.

## (2) Eingriff und verfassungsrechtliche Rechtfertigung

Der „klassische“<sup>39</sup> Eingriff soll von der hiesigen Betrachtung von vornherein ausgenommen und stattdessen auf den „modernen“<sup>40</sup> Eingriffsbegriff rekurriert werden. Hiernach besteht ein Eingriff in jeder auch nur mittelbar-faktischen Beschränkung des Schutzbereichs eines Grundrechts.<sup>41</sup> Abweichend hiervon fordert die in bundesverfassungsgerichtlicher Judikatur entwickelte Dogmatik für die Berufsfreiheit in Art. 12 Abs. 1 GG zusätzlich, dass dem modernen Eingriff eine objektiv berufsregelnde Tendenz zukommt.<sup>42</sup> Das bedeutet, dass die Schutzbereichsverkürzung schwerpunktmäßig typischerweise beruflich ausgeübte Tätigkeiten betreffen muss, indem sie deren Rahmenbedingungen bestimmt.<sup>43</sup> Bei alledem ist es nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts nicht erforderlich, dass „die grundrechtlich geschützte Tätigkeit ganz oder teilweise unterbunden wird. Es genügt, dass sie auf Grund der staatlichen Maßnahmen nicht mehr in der gewünschten Weise ausgeübt werden kann“.<sup>44</sup> Ob die obligatorische Informationspflicht tatsächlich „objektiv berufsregelnde Tendenz“ hat, erscheint fraglich, handelt es sich doch nicht um eine tätigkeitsbezogene Bestimmung. Man könnte sie allenfalls insofern als eine „Rahmenbedingung“ für die Berufsausübung betrachten, als sie den Prozess der beruflichen Tätigkeit (Umwandlung und Veräußerung von Wohnungen), modifiziert. Von keiner Relevanz ist dagegen die Rechtsprechung des Bundeverfassungsgerichts zu behördlichen Warnungen, Informationen und Empfehlung.<sup>45</sup> Schließlich adressiert diese allein die staatliche Entäußerung marktbezogener Informationen, während der hiesige Sachverhalt den umgekehrten Fall betrifft, nämlich die Preisgabe von Information durch den Eigentümer.

Erkennt man in der Auferlegung der Informationspflicht eine in der Tendenz objektiv berufsregelnde Regelung und damit einen Eingriff in den Schutzbereich der Berufsfreiheit, so wäre dieser aber jedenfalls verfassungsrechtlich gerechtfertigt. Art. 12 Abs. 1 Satz 2 GG lässt Einschränkungen der Berufsfreiheit in Gestalt eines einfachen Gesetzesvorbehalts zu.<sup>46</sup> Die Anforderungen an die Beschränkung der Berufsfreiheit (sog. „Schranken-Schranke“) folgen dem aus dem

---

<sup>39</sup> Schroeder, Grundrechte, 5. Aufl. 2019, Rn. 121.

<sup>40</sup> Schroeder, Grundrechte, 5. Aufl. 2019, Rn. 122.

<sup>41</sup> Schroeder, Grundrechte, 5. Aufl. 2019, Rn. 122.

<sup>42</sup> Scholz, in Dürig/Herzog/Scholz, GG, Art. 12 (Stand: 101. EL, Mai 2023) Rn. 301.

<sup>43</sup> Epping, Grundrechte, 9. Aufl. 2021, Rn. 399.

<sup>44</sup> BVerfG, Beschl. v. 12.6.1990 – 1 BvR 355/86, NJW 1990, 2306 (2307).

<sup>45</sup> BVerfG, Beschl. v. 26.6.2002 – 1 BvR 558/91 u.a., NJW 2002, 2621 (2622 „Glykolwein“).

<sup>46</sup> Es handelt sich hierbei um einen einfachen Regelungsvorbehalt, weshalb das Zitiergebot in Art. 19 Abs. 1 Satz 2 GG keine Anwendung findet.

Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) resultierenden allgemeinen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz nicht ohne weitere Modifikation. Vielmehr gilt es, die Verhältnismäßigkeitsprüfung im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts insofern anzupassen, als den unterschiedlichen Dimensionen des einheitlichen Grundrechts auf Berufsfreiheit in Art. 12 Abs. 1 GG über die sog. „Drei-Stufen-Theorie“ Rechnung getragen wird.<sup>47</sup> Demgemäß sind unterschiedliche Anforderungen die Rechtfertigung von Eingriffen in die Berufsfreiheit zu stellen, je nachdem, auf welcher Stufe der jeweilige Eingriff stattfindet.

Die Implementierung einer Informationspflicht wäre als ein Eingriff in die *Berufsausübungsfreiheit* und damit als Eingriff niedrigster (nämlich erster) Stufe zu qualifizieren, werden damit doch lediglich die Modalitäten der Wohnungsumwandlung (Art und Weise des Umwandlungsprozesses) angetastet, nicht dagegen die Berufswahl an sich (Berufszulassungsbeschränkungen). Konsequenz dessen ist, dass die niedrigsten Anforderungen an die verfassungsrechtliche Rechtfertigung dieses Eingriffes zu stellen sind. Konkret muss der staatliche Eingriff lediglich zum Schutze eines (nicht weiter zu qualifizierenden) Gemeinwohlguts als legitimes Ziel der Maßnahme erfolgen.<sup>48</sup> Ein solches Ziel ist – im Zusammenhang mit der Implementierung der gutachtenegegenständliche Informationspflicht – auch der effektive Schutz von Mietern vor Verdrängung aus dem angestammten Wohnraum. Die Informations- bzw. Anzeigepflicht soll dem Mieter ermöglichen, rechtzeitig Kenntnis von Umwandlungsvorgängen zu nehmen, um sein Verhalten der einschlägigen Mietsituation anzupassen.

Dies gilt zunächst mit Blick auf den erstmaligen Abschluss eines Mietvertrages (§ 535 BGB) sowie im weiteren Verlauf im Hinblick auf einen effektiven Schutz gegen die Vermieterkündigung gem. § 573 BGB (§ 577a BGB). Damit Mieter überblicken können, inwieweit sie von einer Kündigung bedroht sind (gesteigertes Risiko einer Eigenbedarfskündigung im Falle der Umwandlung in Wohnungseigentum), müssen sie über die Eigentumsverhältnisse betreffend den an sie vermieteten bzw. zu vermietenden Wohnraum informiert werden. Weiterhin wird die Information im Zusammenhang mit dem Mietervorkaufsrecht (§ 577 BGB) relevant. Wenn Mieter realiter die Chance haben sollen, von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen, muss ihnen auch die Möglichkeit gegeben werden, entsprechende finanzielle Rücklagen zu schaffen oder aber in Verhandlungen mit Kreditgebern zu treten, insbesondere mit Banken, um die entsprechenden Mittel ggf. über mehrere Jahre hinweg zu beschaffen. Andernfalls droht das Mietervorkaufsrecht in praxi leerzulaufen.

Die Informationspflicht ist geeignet, den Mieter mit Blick auf die Umwandlungsvorgänge zu warnen und gibt ihm die Möglichkeit, sein Verhalten anzupassen (z.B. vom Abschluss des Mietvertrages gänzlich abzusehen, für einen späteren Kauf über das Vorkaufsrecht zu sparen oder schlichtweg rechtzeitig nach Ersatzwohnraum zu suchen).

Ein milderer Mittel gleicher Effektivität ist nicht ersichtlich; insbesondere ein *freiwilliger* Hinweis des umwandelnden Wohnungseigentümers erscheint kein probates Mittel, haben Wohnungseigentümer doch keinerlei Vorteil von der Bereitstellung einer solchen Information.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Informationspflicht im Ergebnis nur dazu dienen soll, die bereits existenten gesetzlichen Regelungen in §§ 577 f. BGB so auszugestalten, dass sie

---

<sup>47</sup> BVerfG, Urt. v. 11.6.1958 – 1 BvR 596/56, NJW 1958, 1035 (1038 f.).

<sup>48</sup> Schroeder, Grundrechte, 5. Aufl. 2019, Rn. 585.

praxistauglich und schutzeffizient sind, bestehen auch keine Bedenken hinsichtlich der Angemessenheit der Regelung (Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne). Die Angemessenheit ist lediglich dann zu besorgen, wenn die auf beiden Seiten streitenden Rechte und Rechtsgüter der Betroffenen bei einer Gesamtabwägung aller Umstände, welche vor allem die Eingriffsintensität und den Rang bzw. das Gewicht der Rechtsgüter würdigt, in keinem ausgewogenen Verhältnis mehr zueinanderstehen, eine Seite also übermäßig und in unzumutbarer Weise belastet wird.

Die Annahme, der Wohnungseigentümer könnte über eine Informationspflicht in unzumutbarer Weise belastet werden, liegt schon deshalb fern, weil die besprochene Pflicht lediglich ein „Annex“ zum Vorkaufsrecht und dem effektiven Mieterschutz (v.a. Kündigungsschutz) wäre. So soll die Informationspflicht lediglich bereits *bestehenden* Instrumenten dienen, die der Gesetzgeber gerade zu dem Zweck implementiert hat, einen „*sachgerechten Ausgleich der beiderseitigen Grundrechtspositionen*“ zu sichern.<sup>49</sup> Um dem Vorwurf der Tautologie bei der Zitierung dieser Gesetzesmaterialien vorzubeugen (nur, weil der Gesetzgeber die Implementierung des Vorkaufsrechts für verfassungsrechtlich veranlasst erachtete, heißt dies noch nicht, dass das Vorkaufsrecht auch tatsächlich verfassungskonform ist), sei an dieser Stelle zusätzlich angemerkt, dass das Bundesverfassungsgericht sich bereits mehrfach mit dem Mietervorkaufsrecht auseinandergesetzt und keine grundsätzlichen verfassungsrechtlichen Bedenken angemeldet hat. Im Gegenteil, das Bundesverfassungsgericht hat stattdessen in der Vergangenheit selbst – zutreffend – anerkannt, dass dem Mieter ohne ein Vorkaufsrecht eine Verschlechterung der kündigungrechtlichen Position drohen würde, weil immer dann, wenn ein Eigentümer mehrere Einheiten von Wohnraum aufspaltet und einzeln veräußert, regelmäßig jedem Mieter ein Eigentümer gegenübersteht, der sich auf Eigenbedarf berufen kann.<sup>50</sup>

Im Lichte dessen stellt sich die Implementierung einer Informationspflicht des Wohnungseigentümers als verfassungskonform dar. Dies gilt einmal mehr, als der Mieterschutz in Zeiten eines besonders angespannten Wohnungsmarktes (vgl. allein die Regelung in § 556d Abs. 2 BGB) von nochmals gehobener Bedeutung ist, während die Eingriffsintensität bei einer bloßen Informationspflicht sehr gering ist.

In der Gesamtschau liegt in der Einführung einer Informationspflicht des Eigentümers gegenüber dem Mieter hinsichtlich der (beabsichtigten) Umwandlung des vermieteten Wohnraums in Wohnungseigentum § 3 WEG bzw. § 8 WEG keine Verletzung der Berufsfreiheit des Wohnungseigentümers nach Art. 12 Abs. 1 GG.

#### b) Die Eigentumsgarantie gem. Art. 14 Abs. 1 GG

Darüber hinaus kommt eine Verletzung des in Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Eigentumsrechts des informationsverpflichteten Eigentümers in Betracht, sollte die Informationspflicht dessen eigentumsrechtliche Positionen tangieren.

---

<sup>49</sup> Klühs, in: Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann, BeckOGK-BGB, § 577 (Stand: Juli 2023) Rn. 5.

<sup>50</sup> BVerfG, Beschl. v. 4.4.2011 – 1 BvR 1803/08, NJW 2011, 1723 (1725 Rn. 32).



## (1) Schutzbereich (sachlich)

Der Schutzbereich der Eigentumsgarantie in Art. 14 Abs. 1 GG umfasst – in Abgrenzung zur Berufsfreiheit nach Art. 12 Abs. 1 GG – nicht „den Erwerb“, sondern „das Erworbene“. Während die Frage nach einer Beeinträchtigung des Umwandlungsprozesses als eine ausgeübte Tätigkeit ausschließlich im Rahmen von Art. 12 Abs. 1 GG zu überprüfen war, beschränkt sich die Überprüfung des sachlichen Schutzbereichs von Art. 14 Abs. 1 GG auf die eigentumsrechtliche Position des Wohnungseigentümers.

Jene umfasst die Summe aller vermögenswerten Rechte, die dem berechtigten Wohnungseigentümer von der Rechtsordnung in der Weise zugeordnet sind, dass dieser die damit verbundenen Befugnisse nach eigenverantwortlicher Entscheidung zu seinem privaten Nutzen ausüben darf. Entscheidend ist, dass die Summe des Vermögens, nicht aber das Vermögen als solches geschützt wird. Das Sondereigentum am vermieteten Wohnraum ist ohne Weiteres eine von Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Vermögensposition.

Sollte der Wohnungseigentümer die Umwandlung und anschließende Veräußerung des Wohnraums gewerbsmäßig betreiben, könnte darüber hinaus die Frage aufkommen, ob hierin nicht auch eine Verletzung des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs zu sehen sei. Ob Art. 14 Abs. 1 GG den Schutz eines eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs überhaupt kennt und vorsieht, ist dem Grunde nach nicht mehr strittig gestellt. Das Bundesverfassungsgericht hat hierzu festgehalten, dass der Gewerbebetrieb als Ganzes allerdings nicht von Art. 14 Abs. 1 GG geschützt wird, sondern lediglich dessen einzelne Eigentumspositionen (im Detail umstritten). Aufgrund dessen ist eine etwaige Schädigung des „Geschäftsmodelles“ der Umwandlung und Veräußerung von Wohnraum im Rahmen von Art. 14 Abs. 1 GG unerheblich.

## (2) Eingriff und verfassungsrechtliche Rechtfertigung

Ungeachtet dessen bleibt fraglich, inwieweit die Informationspflicht die eigentumsrechtlich geschützte Position des Wohnungseigentümers beschränken soll. An dieser Stelle wird erneut auf den modernen Eingriffsbegriff abgestellt, wonach ein Eingriff in jeder mittelbar-faktischen Verkürzung des Schutzbereichs des Eigentumsrechts besteht. Eine unmittelbare Einschränkung der eigentumsrechtlichen Position des Wohnungseigentümers steht ohnehin nicht zu befürchten, kann der Wohnungseigentümer seine Position doch weiterhin frei ausüben, insbesondere die Wohnung umwandeln; es bedarf einzig der vorherigen Anzeige der (beabsichtigten) Umwandlung.

Doch könnte eine mittelbare Beeinträchtigung seiner Position als Wohnungseigentümer deshalb zu bedenken stehen, weil die Anzeige gegenüber dem Mieter letzteren auch in eine bessere Position rücken könnte, sein gesetzliches Vorkaufsrecht auch tatsächlich auszuüben. Das hätte zur Folge, dass die (ggf. ertragreichere) Veräußerung des Wohnungseigentums an einen Dritten verhindert wird. Insofern könnte eine mittelbar-faktische Beeinträchtigung der wohnungseigentumsrechtlichen Position vorliegen. Eine solche könnte allerdings als Folge einer verfassungskonform ausgestalteten Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG hinzunehmen sein.

Als Inhalts- und Schrankenregelung ist jede Bestimmung zu verstehen, mit der der Gesetzgeber Eigentum und Erbrecht im Rahmen seiner Ausgestaltungsbefugnis abstrakt-generell definiert.

Konkret würde es sich bei der Informationspflicht um eine Schrankenbestimmung des Eigentumsrechts handeln, also um eine Bestimmung, mit welcher der Gesetzgeber die Folge einer in die Zukunft gerichteten Ausgestaltung bereits bestehender Rechte (hier das Wohnungseigentum) normiert.

Die Informationspflicht ist als Schrankenbestimmung dann verfassungskonform ausgestaltet, wenn sie nicht gegen andere verfassungsrechtliche Positionen, insbesondere den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz verstößt. Bei der Verhältnismäßigkeitsprüfung ist im Rahmen des Eigentumsrechts besonders zu beachten, dass „*Eigentum verpflichtet*“, Art. 14 Abs. 2 GG. Hiermit bringt der Verfassungsgesetzgeber die Sozialbindung des Eigentums zum Ausdruck. Ausprägung dieser eigentumsrechtlichen Sozialbindung ist die Situationsgebundenheit des Eigentums, was so viel bedeutet, dass der Gesetzgeber bei der Bestimmung der Schranken des Eigentumsrechts stets die gegebenen Umweltumstände berücksichtigen muss.

Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass die Sozialbindung des Eigentums im Falle des Wohnungseigentums besonders stark ausgeprägt ist, wie auch die bundesverfassungsgerichtliche Rechtsprechung seit jeher hervorhebt.<sup>51</sup> Schließlich ist Wohnungseigentum als Ausfluss des Eigentums an Grund und Boden deshalb von besonderer Virulenz, weil der Boden gerade kein ordinäres „*Gut*“, sondern eine „*unvermehrbar und unentbehrlich*“<sup>52</sup> Ressource ist. Wohnen bewegt sich im Dualismus zwischen menschlichem Grundbedürfnis und wirtschaftlichem Gut. Dies erkennend haben Gesetzgeber und Gerichte die Fragen zur Verteilung und Nutzung von Grund und Boden seit jeher mit großer Behutsamkeit verhandelt. Sie haben die rechtlichen Konfliktlinien zwischen der Privatnützigkeit des Eigentums und dem Gemeinwohl im Wandel der gesellschaftlichen Verhältnisse, des sozialen Bewusstseins und den Umweltbedingungen beständig neu austariert. Da Mieter auf die Nutzung von Wohnraum, der im Eigentum anderer steht, im besonderen Maße angewiesen sind, können auch dementsprechend weite Eingriffe in das Eigentumsrecht gerechtfertigt sein. Eine abgeschwächte Sozialbindung könnte allenfalls für den Fall angenommen werden, dass die umgewandelte Wohnung von vornherein für die Selbstnutzung vorgesehen und nicht vermietet gewesen ist, bspw. wenn das Wohnungseigentum aus einer leerstehenden Wohnung in einem Mehrfamilienhaus entwickelt wird. Mangels eines Mieters gibt es in diesem Fall jedoch ohnehin bereits keine informationsbedürftige Person, weshalb die Informationspflicht für diesen Sachverhalt gegenstandslos wäre.

Im Lichte dessen bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken dahingehend, dass die Einführung der Informationspflicht die eigentumsrechtliche Position des Wohnungseigentümers in unangemessener Weise beeinträchtigen würde. Vielmehr handelt es sich um eine konsequente Fortführung der gesetzgeberisch intendierten Konzeption, wonach der Mieter über das Vorkaufsrecht gegenüber dem (Wohnungs-)Eigentümer und Vermieter in seiner Rechtsposition gestärkt werden soll. Das übergeordnete Ziel des Mieterschutzes vermag den nur geringfügigen Eingriff in die Rechtsposition des Wohnungseigentümers vor der Begründung/Teilung von Sondereigentum verfassungsrechtlich zu rechtfertigen.

---

<sup>51</sup> BVerfG, Beschl. v. 23.4.1974 – 1 BvR 6/74 und 2270/73, NJW 1974, 1499 (1499); BVerfG, Urt. v. 4.2.1975 – 2 BvL 5/74, NJW 1975, 727 (730); BVerfG, Beschl. v. 15.10.1996 – 1 BvL 44/92, NJW 1997, 722 (723); BVerfG, Beschl. v. 18.7.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NJW 2019, 3054 (3057 Rn. 55 ff.).

<sup>52</sup> BVerfG, Beschl. v. 12.1.1967 – 1 BvR 169/63, NJW 1967, 619 (620).

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Informationspflicht auch diejenigen Sachverhalte umfassen könnte, in denen die Umwandlung bereits in der Vergangenheit erfolgt ist, um eine umfassende Information des Mieters zu gewährleisten. Fraglich ist, ob in dieser Situation eine „Rückwirkung“ vorläge, die dann unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes als Element des Rechtsstaatsprinzips gesondert zu untersuchen wäre.<sup>53</sup> In diesem Zusammenhang ist zunächst zu ermitteln, ob die Verpflichtung eines Wohnungseigentümers zur Information des Mieters hinsichtlich einer erfolgten Umwandlung einen Fall der echten oder der unechten Rückwirkung („tatbestandliche Rückanknüpfung“) darstellt. Eine echte Rückwirkung, die nur ausnahmsweise gerechtfertigt werden kann, liegt dann vor, wenn die Rechtsfolgen einer Norm für einen bestimmten Zeitraum eintreten sollen, der vor der Verkündung und damit dem Inkrafttreten der Norm liegt.<sup>54</sup> Demgegenüber beschreibt die unechte Rückwirkung den Fall, in dem ein Gesetz auf einen gegenwärtigen, noch nicht abgeschlossenen Sachverhalt Bezug nimmt und die betroffene Rechtsposition so nachträglich entwertet.<sup>55</sup> Sollte die Umwandlung bereits vollzogen sein, eine Veräußerung aber noch nicht stattgefunden haben, spricht vieles dafür, von einem unabgeschlossenen Sachverhalt auszugehen, hat der Mieter doch noch die Möglichkeit, sein Vorkaufsrecht im Fall des Eintritts des Veräußerungstatbestandes auszuüben. Doch selbst wenn man hierin eine echte Rückwirkung erkennen würde, wäre diese zu rechtfertigen, weil zwingende Gründe des Gemeinwohls (hier der effektive Mieterschutz, insbesondere über eine praxistaugliche Ausübungsmöglichkeit des Vorkaufsrechts) eine Ausnahme vom Rückwirkungsverbot als Wertungsfrage im Einzelfall rechtfertigen würden, zumal dem nur eine geringfügige Beeinträchtigung der eigentumsrechtlichen Position des Wohnungseigentümers gegenübersteht.

Im Ergebnis wäre ein mittelbarer Eingriff in den Schutzbereich der eigentumsrechtlichen Positionen des Eigentümers gem. Art. 14 Abs. 1 GG jedenfalls über den verfassungsrechtlich gebotenen Mieterschutz zu rechtfertigen. Der Wohnungseigentümer würde nicht in seinen Rechten aus Art. 14 Abs. 1 GG verletzt.

- c) Das Recht auf informationelle Selbstbestimmung gem. Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 Abs. 1 GG

Letztlich ist jedenfalls nicht von vornherein und unter jedem denkbaren Gesichtspunkt ausgeschlossen, dass der „verfassungsrechtliche Datenschutz“ in Gestalt des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung in Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 Abs. 1 GG durch Einführung der Informationspflicht auf Seiten des Eigentümers verletzt sein könnte.

#### (1) Schutzbereich (sachlich)

Das Recht auf informationelle Selbstbestimmung ist vom Bundesverfassungsgericht als reichsspezifische Ausdifferenzierung des Allgemeinen Persönlichkeitsrecht in Art. 2 Abs. 1 GG in Verbindung mit Art. 1 Abs. 1 GG entwickelt worden.<sup>56</sup> Das Grundrecht soll gewährleisten, dass der Einzelne die Kontrolle über seine Daten behält und eigenverantwortlich über die

---

<sup>53</sup> Zur Herleitung des Rückwirkungsverbots: Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 17. Aufl. 2022, Art. 20 Rn. 94.

<sup>54</sup> Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 17. Aufl. 2022, Art. 20 Rn. 96.

<sup>55</sup> Jarass, in: Jarass/Pieroth, GG, 17. Aufl. 2022, Art. 20 Rn. 98.

<sup>56</sup> Erstmals grundlegend BVerfG, Urt. v. 15.12.1983 – 1 BvR 209/83, NJW 1984, 419 (422).

Preisgabe und Verwendung persönlicher Daten bestimmen kann.<sup>57</sup> Vor allem soll hiermit ein Schutz vor der Erstellung von Persönlichkeitsprofilen geleistet werden.<sup>58</sup> Das Recht auf informationelle Selbstbestimmung geht über den Schutz der Privatsphäre hinaus,<sup>59</sup> liegt gleichsam aber quer zu den zuvor vom Bundesverfassungsgericht entwickelten Stufen der „Sphärentheorie“ (Intimsphäre; Privatsphäre; Sozialsphäre).<sup>60</sup>

Ungeachtet dieser Stufen flankiert und erweitert das Recht auf informationelle Selbstbestimmung vielmehr den grundrechtlichen Schutz des Allgemeinen Persönlichkeitsrechts und kann schon bei bloßen Gefährdungen und somit auch bereits im Vorfeld von Bedrohungen des Persönlichkeitsrechts aktiviert werden.<sup>61</sup>

Das Recht auf informationelle Selbstbestimmung richtet sich mithin gegen jede Pflicht des Grundrechtsträgers zur Preisgabe von Daten oder gegen eine intransparente Nutzung seiner Daten.<sup>62</sup> Es bietet Schutz davor, dass *„Dritte sich individueller Daten bemächtigen und sie in nicht nachvollziehbarer Weise als Instrument nutzen, um die Betroffenen auf Eigenschaften, Typen oder Profile festzulegen, auf die sie keinen Einfluss haben, die dabei aber für die freie Entfaltung der Persönlichkeit sowie eine gleichberechtigte Teilhabe in der Gesellschaft von erheblicher Bedeutung sind“*.<sup>63</sup> Die Information, ob eine Umwandlung des Wohnraums in Wohnungseigentum erfolgt ist oder noch erfolgen soll, fällt prinzipiell unter die von Art. 2 Abs. 1 GG in Verbindung mit Art. 1 Abs. 1 GG geschützten Daten. Auf die Sensibilität der Daten (hier keine sensiblen personenbezogenen Daten) kommt es bei der Schutzbereichseröffnung nicht an.

## (2) Eingriff und verfassungsrechtliche Rechtfertigung

Die Rechtspflicht zur Preisgabe der Information, ob und wann eine Umwandlung in Wohnungseigentum bereits erfolgt ist bzw. noch erfolgen soll, ist nach dem hier dargetanen Verständnis vom modernen Eingriffsbegriff ein Eingriff in den Schutzbereich des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung des Wohnungseigentümers. Dieser Eingriff könnte aber wiederum verfassungsrechtlich gerechtfertigt sein, wenn das Recht auf informationelle Selbstbestimmung beschränkbar und die Schranke wiederum verfassungskonform ausgestaltet ist.

Das Recht auf informationelle Selbstbestimmung unterfällt als bereichsspezifische Ausdifferenzierung des Allgemeinen Persönlichkeitsrechts dem einfachen Gesetzesvorbehalt in Art. 2 Abs. 1 GG (im Speziellen die Berücksichtigung der *„verfassungsmäßigen Ordnung“*, d.h. der Gesamtheit aller Normen, die formell und materiell verfassungsmäßig sind).<sup>64</sup> Demgemäß unterliegt der Eingriff in das Recht auf informationelle Selbstbestimmung im Ergebnis einer strengen Verhältnismäßigkeitsprüfung. Einer solchen hält die Einführung einer Informationspflicht jedoch ohne Weiteres stand. Zunächst muss – in Anlehnung an die Sphärentheorie an dieser Stelle – berücksichtigt werden, welche Daten konkret abgefragt werden, auf welche Weise ihre

<sup>57</sup> Lang, in: Epping/Hillgruber, BeckOK-GG, Art. 2 (Stand: 56. Ed., August 2023) Rn. 109.

<sup>58</sup> In diese Richtung Lang, in: Epping/Hillgruber, BeckOK-GG, Art. 2 (Stand: 56. Ed., August 2023) Rn. 117 f.

<sup>59</sup> BVerfG, Urt. v. 27.2.2008 – 1 BvR 370/07, 1 BvR 595/07, NJW 2008, 822 (826).

<sup>60</sup> Lang, in: Epping/Hillgruber, BeckOK-GG, Art. 2 (Stand: 56. Ed., August 2023) Rn. 114.

<sup>61</sup> BVerfG, Beschl. v. 18.12.2018 – 1 BvR 142/15, BeckRS 2018, 37186 Rn. 37.

<sup>62</sup> BVerfG, Beschl. v. 6.11.2019 – 1 BvR 16/13, NJW 2020, 300 (308 Rn. 92 f.).

<sup>63</sup> Lang, in: Epping/Hillgruber, BeckOK-GG, Art. 2 (Stand: 56. Ed., August 2023) Rn. 116 mit Verweis auf BVerfG, Beschl. v. 6.11.2019 – 1 BvR 16/13, NJW 2020, 300 (308 Rn. 90).

<sup>64</sup> BVerfG, Beschl. v. 6.6.1989 – 1 BvR 921/85, NJW 1989, 2525 (2525 f.).

Abfrage und Speicherung erfolgt und wie groß der Adressatenkreis derjenigen ist, die Zugang zu der Information erhalten.

Zunächst handelt es sich bei der Information, ob und wann eine Umwandlung von vermietetem Wohnraum in Wohnungseigentum erfolgt ist, nicht um besonders sensible (z.B. der Intimsphäre entspringende) Daten. Abgefragt würde lediglich – und auch nur sofern vorhanden – das Wohnungsgrundbuchblatt, der Name des jeweiligen Wohnungseigentümers und das Datum der Umwandlung, zu dem die Umwandlung erfolgt ist/zu dem die Umwandlung erfolgen soll.

Darüber hinaus handelt es sich ausnahmslos um Daten, die ohnehin bereits beim Grundbuchamt gesammelt werden und im Einzelfall abgefragt werden können. Der diesbezügliche Informationsfluss wird lediglich um die Preisgabe der Daten an den jeweils betroffenen Mieter erweitert. Diese Preisgabe ist ausweislich von § 12 GBO gesetzgeberisch dem Grunde nach bereits anerkannt. Gem. § 12 GBO ist die Einsichtnahme in das Grundbuch jedem gestattet, der ein „berechtigtes Interesse“ hieran darlegt. Mit der Verpflichtung des Eigentümers, den Mieter über eine erfolgte oder geplante Umwandlung zu informieren, würde der Gesetzgeber demnach lediglich einen legaldefinierten Fall des berechtigten Interesses im Sinne von § 12 GBO normieren. Da der Eigentümer selbst die Information ausschließlich gegenüber dem betroffenen Mieter preiszugeben hätte, bedürfte es auch keiner verfahrensrechtlichen Absicherung wie § 12 Abs. 4 GBO sie vorsieht, wonach die Grundbuchämter dem Eigentümer Auskunft zu erteilen haben, wer Einsicht in das Grundbuch genommen hat.

Überdies ist der Adressatenkreis der Information klein, soll die Information doch ausschließlich gegenüber demjenigen Mieter erfolgen, der einen Mietvertrag über den Wohnraum hat. Unter Würdigung all dieser Aspekte handelt es sich um keine weitreichende Beeinträchtigung des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung auf Seiten des Eigentümers, während auf der anderen Seite der Mieterschutz (wie bereits im Rahmen der Eigentumsfreiheit und der Berufsfreiheit ausgeführt) als legitimes Ziel für diese erforderliche und insgesamt angemessene Einschränkung streitet.

Letztlich kann eine Parallele zum baurechtlichen Genehmigungsvorbehalt auf dem Gebiet einer Sozialen Erhaltungssatzung gezogen werden (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB). Diese erlegt den Eigentümer die Pflicht auf, etwaige Umwandlungsprozesse zum Zwecke der Einholung der erforderlichen staatlichen Genehmigung anzuzeigen. Wenn die Preisgabe der Daten bereits in dieser Hinsicht keine Bedenken hervorruft, ist nicht ersichtlich, weshalb dies bei einer Offenlegung gegenüber dem kleinen Adressatenkreis der Mieter der Fall sein soll.

#### d) Allgemeine Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG)

Das Grundrecht der allgemeinen Handlungsfreiheit tritt – wie auch im hiesigen Fall – immer dann zurück, wenn der Schutzbereich eines spezielleren Freiheitsrechts (hier: Art. 12 Abs. 1 GG, Art. 14 Abs. 1 GG sowie Art. 2 Abs. 1 GG i.V.m. Art. 1 Abs. 1 GG) eröffnet ist (Subsidiarität), weshalb es diesbezüglich keiner näheren Ausführungen bedarf.

## C. Ergebnis

Nach alledem würde eine gesetzlich normierte Informationspflicht des Eigentümers gegenüber dem Mieter hinsichtlich der Umwandlung des an ihn vermieteten Wohnraums in Wohnungseigentum als Sondereigentum nach § 3 WEG bzw. § 8 WEG weder die Berufsfreiheit des Wohnungseigentümers nach Art. 12 Abs. 1 GG noch dessen Eigentumsrechte gem. Art. 14 Abs. 1 GG noch dessen Recht auf informationelle Selbstbestimmung aus Art. 2 Abs. 1 GG in Verbindung mit Art. 1 Abs. 1 GG verletzen.

Mangels Verletzung dieser grundrechtlichen Positionen und im Übrigen nicht ersichtlichem Widerspruch zu anderen verfassungsrechtlichen Vorgaben und Bestimmungen wäre die Einführung einer solchen Informationspflicht **verfassungskonform**.

### 4. Teil: Regelungsvorschlag und Gedanken zur Regelungstechnik

Abschließend sollen einige Gedanken zur Ausgestaltung einer solchen Informationspflicht formuliert werden. Um den oben untersuchten grundgesetzlichen Vorgaben (vor allem bzgl. der Schranken) zu genügen, müsste es sich zwingend um eine gesetzliche Bestimmung handeln.

## A. Implementierung innerhalb des Zivilrechts: Mietrecht/WEG-Recht?

Eingedenk des Sachzusammenhangs (Mieterschutz) böte sich eine Implementierung im Regelungskomplex der §§ 577 ff. BGB an (bspw. in § 577 Abs. 1 Satz 2 n.F. BGB), obschon die Gesetzssystematik dies nicht zwingend vorgibt. Ebenso wäre die Einführung der Regelung innerhalb des WEG denkbar, betrifft die Informationspflicht doch den Wohnungseigentümer nach vertraglicher Einräumung des Sondereigentums (§ 3 WEG) bzw. Teilung (§ 8 WEG). Die Ermöglichung der laienhaften Rechtsfindung lässt im Verhältnis zwischen Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht eine Implementierung innerhalb des Mietrechts vorzugswürdiger erscheinen.

Regelmäßig werden die Personen des Wohnungseigentümers und des Vermieters identisch sein. Es ist allerdings auch denkbar, dass sie auseinanderfallen. Für diesen Fall dürfte es sich als sinnvoll erweisen, sowohl den Vermieter als auch den neuen Wohnungseigentümer in die Pflicht zur Information des Mieters zu nehmen. Der Vorteil, auch denjenigen Vermieter einzubeziehen, der nicht Wohnungseigentümer ist, besteht darin, dass dieser die Kontaktdaten des Mieters hat und diesen niedrigschwellig kontaktieren kann. Der Vermieter, der nicht Wohnungseigentümer ist, wird – abseits des geringfügigen Aufwands der Kontaktaufnahme mit dem Mieter – zudem nicht in verfassungsrechtlichen Positionen berührt, weshalb seine Verpflichtung unbedenklich ist. Eine doppelte Information des Mieters ist unschädlich; die Verpflichteten können sich im Innenverhältnis einigen, wer die Information weiterträgt. Demgegenüber scheidet eine Verpflichtung des Grundbuchamts von vornherein aus, schon allein deshalb, weil es nicht über die Mieterdaten verfügt. Demungeachtet sollte für den Fall einer mietrechtlichen Ausgestaltung der Informationspflicht – trotz des ggf. höheren bürokratischen Aufwands und entgegen begrüßenswerten Digitalisierungsmechanismen – das Vorhalten des Schriftformerfordernisses im Sinne von § 126 BGB zur Information erwogen werden, um der Mitteilung die erforderliche Warnfunktion zugunsten des Mieters beizumessen. Alternativ sollte zumindest die Textform nach § 126b BGB verlangt werden.

Zu bedenken ist, dass die Informationspflicht sowohl zu dem Zeitpunkt greifen soll, in dem die Umwandlung bereits erfolgt ist, als auch dann, wenn eine Umwandlung künftig noch erfolgen soll. Überdies sollte der Gesetzgeber klarstellen, dass Mieter bereits vor Beginn des Mietverhältnisses, also noch vor Mietvertragsschluss, ausdrücklich darüber zu informieren sind, dass der zu vermietende Wohnraum im Wohnungseigentum steht oder in ein solches umgewandelt werden soll. Dies wird hier deshalb nochmal gesondert hervorgehoben, weil im Rahmen von § 577 BGB vertreten wird, dass die positive Kenntnis des Mieters von der Umwandlungsabsicht bei Überlassung des Wohnraums das Mietervorkaufsrecht nicht ausschließen soll.<sup>65</sup> Die Information des Mieters über die Umwandlungsabsicht noch vor Mietvertragsschluss ist logische Konsequenz dieses Verständnisses.

## B. Implementierung in § 250 BauGB?

Betrachtet man die Informationspflicht indes in ihrem größeren Kontext, tut sich ein weiterer Anknüpfungspunkt auf, den man geneigt sein könnte, unter dem Eindruck des mietrechtlichen Regelungszusammenhangs zu übersehen. Die Rede ist von § 250 BauGB. Der „*bodenrechtliche*“ Charakter der Norm ist seit jeher Gegenstand lebhafter Diskussionen gewesen, nicht zuletzt im Hinblick auf die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes für ihren Erlass unter dem Kompetenztitel des „*Bodenrechts*“ im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG (hierzu bereits oben im 3. Teil unter B. I.).<sup>66</sup> Eine stärker wohnraumbezogene Lesart des Titels läge jedenfalls eine Integration der gutachtenegegenständlichen Informationspflicht des Eigentümers in das Regelungsgefüge von § 250 BauGB nahe.

Konkret normiert § 250 BauGB einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnraum in Wohnungseigentum auf einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne von § 201a Satz 3, 4 BauGB.<sup>67</sup> Der Vorbehalt umfasst gem. § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 WEG, wobei eine Ausnahme für diejenigen Wohngebäude vorgesehen ist, in denen sich nicht mehr als fünf Wohnungen befinden (§ 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB<sup>68</sup>). Der sachliche Zusammenhang zwischen § 250 BauGB und der hier besprochenen Informationspflicht liegt jedenfalls auf Hand.

Die Vereinbarkeit von § 250 BauGB mit verfassungs- wie auch unionsrechtlichen Vorgaben ist gemeinhin anerkannt.<sup>69</sup> Im Besonderen werden die in diesem Zusammenhang diskutierten Verletzungen der auf Seiten der Eigentümer streitenden grundrechtlichen Positionen in Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 12 Abs. 1 GG jeweils unter Berufung auf das widerstreitende legitime Interesse des Schutzes der wirtschaftlich weniger leistungsfähigen Bevölkerungsgruppen gegen

---

<sup>65</sup> BGH, Urt. v. 6.4.2016 – VIII ZR 143/15, NZM 2016, 540 (542 f.).

<sup>66</sup> Instruktiv Heinemann, NVwZ 2020, 1398 ff.

<sup>67</sup> Gem. § 201a Satz 3, 4 BauGB liegt ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vor, wenn „*die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt; die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt; die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.*“

<sup>68</sup> S. auch die Möglichkeit in § 250 Abs. 1 Satz 6 BauGB, wonach eine hiervon abweichende Anzahl von Wohnungen bestimmt werden kann, die zwischen drei und 15 liegen kann.

<sup>69</sup> Couzinet, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK-BauGB, § 250 (Stand: 59. Ed., Juni 2023) Rn. 6.

direkte oder indirekte Verdrängung abgelehnt,<sup>70</sup> zumal dem Gesetzgeber für die Umsetzung dieses Ziels eine weite Einschätzungsprärogative zukommt.<sup>71</sup> Insbesondere besteht dahingehend Einigkeit, dass § 250 BauGB die „*verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle*“ für Eingriffe in das Eigentumsrecht wahrt, die nach bundesverfassungsgerichtlicher Rechtsprechung<sup>72</sup> erst dann überschritten ist, wenn die Regelung für den Vermieter auf Dauer zu Verlusten oder einer Substanzgefährdung der Mietsache führt.<sup>73</sup> Als ebenso unbedenklich erweist sich – im Lichte der ergangenen EuGH-Rechtsprechung („*Libert*“)<sup>74</sup> – die Beeinträchtigung der eigentümergeitigen Kapitalmarktfreiheit nach Art. 63 AEUV.<sup>75</sup> Diese Ergebnisse offenbaren einmal mehr, weshalb die Implementierung der Informationspflicht verfassungskonform wäre, ist doch selbst der eingriffsintensivere Genehmigungsvorbehalt bekanntermaßen verfassungsgemäß (argumentum a maiore ad minus).

Die Einordnung der Informationspflicht in das Gefüge von § 250 BauGB erscheint darüber hinaus auch aus Praxisgründen sowie Erwägungen der effizienten Vollziehbarkeit der Pflicht sinnvoll. Zunächst hat § 250 Abs. 2 Satz 1 BauGB bereits eine Antwort darauf gefunden, wer die für die Genehmigung – und damit auch für die Informationsmitteilung – zuständige Stelle sein soll, nämlich eine von der Landesregierung bestimmte Stelle, in der Regel die Gemeinde.<sup>76</sup>

Zudem erübrigt sich die Frage nach dem Umgang mit einer etwaigen Informationspflichtverletzung und deren ggf. erforderlicher Sanktionierung. Bei Integration einer Verpflichtung in das zivilrechtliche Regelungsregime müsste überlegt werden, welche Rechtsfolgen an eine Pflichtverletzung zu knüpfen wären, z.B. Verlängerung der Kündigungssperrfrist, ein – dem BGB dogmatisch so nicht bekannter – pauschalisierter Schadensersatz des Mieters oder aber ein noch näher zu bestimmendes Ordnungsgeld. Dementgegen kann bei einer Integration der Pflicht in § 250 BauGB der Nachweis einer erfolgten Information des Mieters über die geplanten Umwandlungsvorgänge als Negativvoraussetzung für den Grundbuchvollzug ausgestaltet werden. Auf diese Weise kann auch verhindert werden, dass zivilrechtlich keine vollendeten Tatsachen über das Grundbuch geschaffen werden („*Sicherungsfunktion*“).<sup>77</sup> Diese Vorgehensweise ist

---

<sup>70</sup> Zu der mit Blick auf den Ausnahmetatbestand in § 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB denkbaren Verletzung des allgemeinen Gleichheitsgrundsatzes in Art. 3 Abs. 1 GG, s. *Couzinnet*, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK-BauGB, § 250 (Stand: 59. Ed., Juni 2023) Rn. 6.5; zum gesetzgeberisch intendierten und die Differenzierung legitimierenden Kleineigentümerschutz s. BT-Drucks. 19/29396 v. 5.5.2021, S. 62.

<sup>71</sup> Vgl. die Rspr. des BVerfG zur „*Mietpreispbremse*“ des § 556d BGB, BVerfG, Beschl. v. 18.7.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NJW 2019, 3054 (3057 Rn. 60): „*Der gesetzgeberische Zweck, durch die Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken, liegt im öffentlichen Interesse*“; zur verfassungskonformen Ausgestaltung der Einschätzungsprärogative bei § 250 BauGB: *Kment/Fimpel*, ZfBR 2021, 129 (132).

<sup>72</sup> BVerfG, Beschl. v. 18.7.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NJW 2019, 3054 (3058 mwN).

<sup>73</sup> *Couzinnet*, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK-BauGB, § 250 (Stand: 59. Ed., Juni 2023) Rn. 6.2.

<sup>74</sup> EuGH, Urte. v. 8.5.2013 – C-197/11, C-203/11, BeckRS 2013, 80928 Rn. 51 f., wonach die „*Sicherung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwache Personen oder benachteiligte Gruppen der örtlichen Bevölkerung*“ zwingende Gründe des Allgemeinwohls darstellen können, die eine Beschränkung der Kapitalmarktfreiheit zu rechtfertigen vermögen (Rn. 52); weiterführend *Klinski*, WuM 2022, 185 (192 ff.).

<sup>75</sup> Mit Bedenken noch *Kment/Fimpel*, ZfBR 2021, 129 (131 f.); *Fimpel/Müller*, ZfBR 2022, 16 (22); nunmehr *Couzinnet*, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK-BauGB, § 250 (Stand: 59. Ed., Juni 2023) Rn. 6.6.

<sup>76</sup> *Battis*, in: *Battis/Krautzberger/Löhr*, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 250 Rn. 1.

<sup>77</sup> So auch die Erwägungen in der Gesetzesbegründung s. BT-Drucks. 19/24838 v. 30.11.2020, S. 33.



den Grundbuchämtern bereits vom Umwandlungsgenehmigungsprozess selbst bekannt.<sup>78</sup> Die Grundbuchämter werden in ihrer Arbeit insoweit entlastet, als dass es Sache des Antragsstellers bleibt, die gesetzlich erforderlichen Eintragungsunterlagen in der geforderten Form (§ 29 GBO) einzureichen; das Grundbuchamt bleibt darauf beschränkt, die eingereichten Unterlagen auf ihre Gesetzmäßigkeit zu prüfen.<sup>79</sup> Mit der Forderung eines Nachweises der erfolgten Information des Mieters als Voraussetzung für die grundbuchrechtliche Umwandlung, die als solche ohne Weiteres von der Grundbuchstelle zu berücksichtigen wäre, würden Sanktionsmechanismen obsolet.

Unter dem Gesichtspunkt der Sanktionierung relevant und diskutabel blieben dann freilich diejenigen Fälle, in denen die Umwandlung von vermietetem Wohnraum bereits erfolgt ist, ohne dass die Mieter hierüber informiert worden wären. In diesen Konstellationen könnte und müsste darüber nachgedacht, wie derjenige Eigentümer zur Anzeige angehalten werden kann, der seinen Mietern die Informationen vorenthält. Dies umfasst auch eine etwaige eine Sanktionierung.

Bei der hier nahegelegten Verbindung der Informationspflicht mit § 250 BauGB bleibt zu bedenken, dass sowohl die Regelung in § 250 BauGB als auch diejenige in § 201a BauGB jeweils nur temporären Geltungsanspruch erheben (§ 201a Satz 5 BauGB<sup>80</sup>; § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Nichts anderes würde für die hier besprochene Informationspflicht gelten. Insofern sollte letztere zum Anlass genommen werden, um eine Verlängerung (wenn nicht dauerhafte Integration) der gegenwärtig vorgesehenen Höchstfristen in §§ 201a, 250 BauGB zu erwägen.

Solcherlei Überlegungen zur zeitlichen Geltung müssen zudem für den räumlichen Anwendungsbereich angestellt werden, würde eine Implementierung der Informationspflicht in § 250 BauGB doch strikt im Zusammenhang mit der „*Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten*“, also § 201a BauGB stehen. Zwar ist in diesen Gebieten das Umwandlungsgeschehen von besonderer Virulenz für die ohnehin verdrängungsgefährdeten Mieter, doch ist nicht ersichtlich, weshalb die Mieter andernorts ein geringeres Interesse daran haben sollten, zu erfahren, wie es um die Eigentumsverhältnisse des von ihnen bewohnten Raumes steht. Vielmehr sollte die Informationspflicht auf allen Gebieten gelten, unabhängig davon, ob der Wohnungsmarkt dort angespannt ist oder nicht.

Im Ergebnis spricht Überwiegendes für eine Implementierung der gutachtenegegenständlichen Informationspflicht des Eigentümers in das Regelungsregime von § 250 BauGB, wobei dies zum Anlass genommen werden sollte, den zeitlichen wie räumlichen Geltungsbereich der Informationspflicht bzw. des Genehmigungsvorbehalts aufeinander abzustimmen und ggf. auf Seiten des Genehmigungsvorbehalts auszuweiten.

---

<sup>78</sup> Dazu *Grziwotz*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 250 (Stand: 143. EL, August 2021) Rn. 99.

<sup>79</sup> Zu den formellen Voraussetzungen im Allgemeinen s. *Grziwotz*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 250 (Stand: 143. EL, August 2021) Rn. 100.

<sup>80</sup> Gem. 201a Satz 5 BauGB tritt die Rechtsverordnung, welche die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festlegt, spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

## Literaturverzeichnis

- Battis, Ulrich** (Begr.)  
**Krautzberger, Michael**  
**Löhr, Rolf-Peter** Kommentar zum Baugesetzbuch, 15. Aufl., München 2022  
*Kommentator:in:*  
*Battis, Ulrich* (§ 250 BauGB)
- Battis, Ulrich**  
**Mitschang, Stefan**  
**Reidt, Olaf** Baulandmobilisierungsgesetz 2021 in Kraft getreten, in: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 2021, S. 905 ff.
- Börstinghaus, Ulf** (Hrsg.) Schmidt-Futterer, Mietrecht, Kommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts, 15. Aufl., München 2022  
*Kommentator:in:*  
*Fervers, Matthias* (§ 577 BGB)  
*Blank, Hubert* (§ 577 BGB)
- Bub, Wolf-Rüdiger** Wohnungseigentum und Miete – Überblick, in: Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE) 2004, S. 99 ff.
- Dürig, Günter** (Begr.)  
**Herzog, Roman**  
**Scholz, Rupert** (Hrsg.) GG Kommentar, 101. EL, München Mai 2023  
*Kommentator:in:*  
*Scholz, Rupert* (Art. 12 GG)
- Epping, Volker** Grundrechte, 8. Aufl., Wiesbaden 2019
- Epping, Volker** (Hrsg.)  
**Hillgruber, Christian** BeckOK-GG, 56. Ed., München August 2023  
*Kommentator:in:*  
*Lang, Heinrich* (Art. 2 GG)
- Ernst, Werner** (Begr.)  
**Zinkahn, Willy**  
**Bielenberg, Walter**  
**Krautzberger, Michael** Kommentar zum Baugesetzbuch, 150. EL, München Mai 2023  
*Kommentator:in:*  
*Grziwotz, Herbert* (§ 250 BauGB)
- Fimpel, Stefan**  
**Müller, Felix** Baulandmobilisierungsgesetz – ein zweiter Blick auf die Novelle, in: Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht (ZfBR) 2022, S. 16
- Full, Matthias**  
**Lorenz, Karsten**  
**Sturm, Susann** Transparenzregister: Neuerungen und Handlungsbedarf für ausländische Gesellschaften mit unmittelbarem und mittelbarem Immobilienbesitz in Deutschland, Deutsches Steuerrecht (DStR) 2023, S. 892 ff.
- Gsell, Beate** (Hrsg.)  
**Krüger, Wolfgang**  
**Lorenz, Stephan**  
**Reymann, Christoph** BeckOGK BGB, Stand 1.7.2023, München Juli 2023  
*Kommentator:in:*  
*Klühs, Hannes* (§ 577 BGB)

- Hau, Wolfgang** (Hrsg.)  
**Poseck, Roman** BeckOK-BGB, 67. Ed., München August 2023  
*Kommentator:in:*  
*Hannappel, Sonja* (§§ 573-577a BGB)
- Heinemann, Patrick** Geplantes Umwandlungsverbot im BauGB formell verfassungswidrig?, in: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 2020, S. 1398 ff.
- Jarass, Hans D.** (Begr.)  
**Kment, Martin** Jarass/Pieroth, GG Kommentar, 17. Aufl., München 2022  
*Kommentator:in:*  
*Jarass, Hans D.* (Art. 20 GG)
- Kingreen, Thorsten** Die Verteilung der Gesetzgebungskompetenzen für das Mietpreisrecht bei Wohnraum, in: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 2020, S. 737 ff.
- Klinski, Stefan** Ausschluss kapitalmarktbasierter und unseriöser Unternehmen vom Wohnungsmarkt: Ist das durch Landesrecht regelbar?, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM) 2022, S. 185 ff.
- Klühs, Hannes** Mietervorkaufsrecht bei en bloc-Verkauf, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2013, S. 809 ff.
- Kment, Martin**  
**Fimpel, Stefan** Die geplante Neuregelung zu Wohnungseigentum und Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 250 BauGB-Entwurf) – verfassungs- und europarechtswidrig?, in: Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht (ZfBR) 2021, S. 129 ff.
- Langhein, Gerd H.** Das neue Vorkaufsrecht des Mieters bei Umwandlungen, in: Deutsche Notarzeitschrift (DNotZ) 1993, S. 650 ff.
- Lehmann-Richter, Arnold** Vermietetes Wohnungseigentum: Gebrauch und Kostenumlage, in: Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE) 2019, S. 105 ff.
- Schach, Klaus** (Hrsg.)  
**Schultz, Michael**  
**Schüller, Peter** BeckOK-Mietrecht, 33. Ed., München August 2023  
*Kommentator:in:*  
*Bruns, Patrick* (§ 577a BGB)  
*Siegmund, Astrid* (§ 574a BGB)
- Schmidt-Futterer, Wolfgang** Wohnraumschutzgesetze, 6. Aufl., München 1988  
*Kommentator:in:*  
*Blank, Hubert*
- Schroeder, Daniela** Grundrechte, 5. Aufl., Heidelberg 2019

**Spannowsky, Willy** (Hrsg.)  
**Uechtritz, Michael**

BeckOK-BauGB, 59. Ed., München Juni 2023

*Kommentator:in:*

*Couzinet, Daniel* (§ 250 BauGB)

**Sternel, Friedemann**

Die Beendigung des Wohnraummietverhältnisses – Ein Überblick über die Rechtsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Rechtsentscheide, in: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR) 1988, S. 201 ff.

**Wirth, Peter**

Probleme des Mietervorkaufsrechts nach § 570b BGB, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 1998, S. 390 ff.