

Inhalt der Arbeitshilfe

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (iSv § 201a Satz 3, 4 BauGB) können die Bundesländer Verordnungen iSv § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB erlassen. Sofern sie von dieser Verordnungsermächtigung Gebrauch machen, bedarf die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum sowie von Wohnungserbbaurechten und Dauerwohnrechten an bereits bei Inkrafttreten der jeweiligen Rechtsverordnung bestehenden Gebäuden ab einer bestimmten Anzahl von Wohnungen der Genehmigung. Dasselbe gilt für die Begründung von Bruchteileigentum bzw. für bestehendes Bruchteileigentum, wenn einem oder mehreren Miteigentümern im Wege einer Vereinbarung nach § 1010 BGB das ausschließliche Benutzungsrecht zugewiesen und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist. Der jeweilige Genehmigungsvorbehalt muss spätestens zum Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Das Grundbuchamt darf bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer solchen Verordnung liegt, Eintragungen nur vornehmen, wenn ihm die Genehmigung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht nachgewiesen ist.

In der nachfolgenden Übersicht haben wir diejenigen Bundesländer aufgeführt, in denen nach unserer Kenntnis eine solche Umwandlungsverordnung in Kraft getreten ist. **Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr der Richtigkeit und Vollständigkeit.** Sollten Ihnen Fehler auffallen, sind wir für einen kurzen Hinweis dankbar (per E-Mail: dnoti@dnoti.de).

Bundesländer mit Verordnungen nach § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB

Bundesland	Rechtsgrundlage	Verkündung	Inkrafttreten	Genehmigungsvorbehalt bis
Bayern ¹	Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau vom 25.04.2023	GVBl. 2023, S. 206	1. Juni 2023	31. Dezember 2025

¹ Vollzugshinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr: Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 250 BauGB), Stand: Mai 2023 (abrufbar in DNotI-Online-Plus unter der Rubrik „Aufsätze“).

Berlin	Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB)	GVBl. 2021, 1175 / GVBl. 2021, S. 932	7. Oktober 2021 / 6. August 2021 ²	31. Dezember 2025
Hamburg	Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs	HambGVBl. 2021, S. 731 ³	13. November 2021	31. Dezember 2025
Hessen	Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem BauGB (Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung)	GVBl. für das Land Hessen 2022, S. 234 (Ausgabe Nr. 15 v. 11.5.2022)	12. Mai 2022	31. Dezember 2025
Niedersachsen	Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs	Niedersächsisches GVBl. 2022, S. 543 (Ausgabe Nr. 30 v. 23.9.2022)	15. September 2022	31. Dezember 2025

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr der Richtigkeit und Vollständigkeit. Sollten Ihnen Fehler auffallen, sind wir für einen kurzen Hinweis dankbar (per E-Mail: dnoti@dnoti.de).

² Die Verkündung am 5. August 2021 (GVBl. 2021, S. 932) erfolgte ohne Begründung. Die Begründung wurde am 13. August 2021 nachgeholt. Die Verordnung wurde am 6. Oktober 2021 erneut (vollständig mit Begründung) verkündet. Das Kammergericht geht davon aus, dass die Verordnung vom 5. August 2021 wegen des Begründungsmangels nichtig ist (KG v. 16.11.2021, Az. 1 W 347/21, BeckRS 2021, 36628).

³ Die ursprüngliche Verkündung der Verordnung wurde aufgehoben, da diese Verkündung ohne Begründung erfolgte; HmbGVBl. vom 12.11.2021, S. 762.