

Zweck der Arbeitshilfe

In der notariellen Praxis stellen sich insbesondere in größeren Städten häufig Probleme mit Blick auf **sog. Erhaltungssatzungen** nach § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB. Solche sind gemeindliche Satzungen, mit denen eine Gemeinde die städtebauliche Gestalt eines Gebiets (Gestaltungssatzung), die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzsatzung) oder städtebauliche Umstrukturierungen sichern möchte. Rechtliche Probleme können sich innerhalb solcher Erhaltungssatzungen ergeben, weil in solchen Gebieten ein gemeindliches Vorkaufsrecht eingreifen kann, § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, oder – bei Vorliegen einer landesrechtlichen Umwandlungsverordnung – die Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum nicht genehmigungsfrei möglich ist, § 172 Abs. 1 S. 4, Abs. 4 BauGB. Die folgende Übersicht enthält zwei Teile: In Teil 1 sind die Bundesländer vermerkt, innerhalb derer kraft Verordnung der Landesregierung eine Genehmigungspflicht für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum angeordnet ist. In Teil 2 sind Links zu Erhaltungssatzungen in deutschen Großstädten niedergelegt, soweit wir diese ermitteln konnten.

Die Übersicht erfolgt **ohne Gewähr für die Vollständigkeit**. Auch für die **Aktualität der Links** kann **keine Gewähr** übernommen werden. Sie soll lediglich als Ausgangspunkt für die weitere Recherche dienen.

Teil 1 – Bundesländer mit Verordnungen nach § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB

Bundesland	Rechtsgrundlage	Geltungszeitraum bis
Baden-Württemberg	§ 1 der Verordnung der Landesregierung über die Einführung einer Umwandlungsgenehmigung in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch	18. November 2028 (vgl. § 3 UmwV)
Bayern	§ 5 der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts	Februar 2019 (vgl. § 6 DVWoR), Verlängerung beschlossen bis Februar 2024
Berlin	§ 1 der Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs	März 2025 (vgl. § 3 UmwV)
Hamburg	§ 1 der Verordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten mit einer sozialen Erhaltungsverordnung	Dezember 2024 (vgl. § 3 UmwV)

Übersicht zu Erhaltungssatzungen und Verordnungen i. S. d. § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB
(Stand: 5.8.2024)

Hessen	§ 1 der 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) vom 28.4.2022 ¹	Ablauf des 11. Mai 2027 (§ 6)
Mecklenburg-Vorpommern	§ 1 der Landesverordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (Umwandlungsgenehmigungs-Landesverordnung – UmwLVO M-V) vom 16. Juli 2024	Ablauf des 29. Juli 2029 (§ 2)
(Nordrhein-Westfalen)	<i>§ 1 der Verordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung</i>	<i>Im März 2020 ausgelaufen</i>

Teil 2 – Erhaltungssatzungen in den größten Städten der Bundesländer

<u>Baden-Württemberg</u>	
Stuttgart	https://www.stuttgart.de/leben/stadtentwicklung/stadtplanung/staedtebauliche-erhaltungssatzungen.php
Karlsruhe	https://web1.karlsruhe.de/Stadt/Stadtrecht/index.php#6-3
Mannheim	Keinen Link gefunden
Freiburg im Breisgau	https://www.freiburg.de/pb/206280.html (09 Bauen und Sanieren)
Heidelberg	https://www.heidelberg.de/hd/HD/Leben/Erhaltungssatzung.html

¹ Die Umwandlungsverordnung vom 16. Mai 2020 (GVBl. Hessen, S. 354) wurde aufgehoben (vgl. § 5 der Verordnung vom 28.4.2022)

Ulm	Keinen Link gefunden
Heilbronn	https://www.heilbronn.de/bauen-wohnen/stadtplanung/erhaltungssatzung-alt-boeckingen.html
Pforzheim	https://www.pforzheim.de/stadt/bauen-stadtentwicklung/bauleitplanung/staedtebauliche-satzungen/rechtskraeftige-staedtebauliche-satzungen.html
Reutlingen	Keinen Link gefunden
Ludwigsburg	https://www.ludwigsburg.de/start/stadt+entwickeln/erhaltungssatzungen.html
<u>Bayern</u>	
München	https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadt-und-Bebauungsplanung/Erhaltungssatzungen.html
Nürnberg	Keinen Link gefunden
Augsburg	https://www.augsburg.de/aktuelles-aus-der-stadt/detail/erhaltungssatzung-fuer-gebiet-beidseits-der-lessingstrasse
Regensburg	https://www.regensburg.de/stadtrecht/234061/15-stadtentwicklung.html
Ingolstadt	https://www.ingolstadt.de/output/download.php?fid=3052.5381.1.PDF (S.3)
Würzburg	Keinen Link gefunden
Fürth	https://www.fuerth.de/Portaldata/1/Resources/fuertherrathaus/ortsrecht/61_13_EigenesHeim.pdf
Erlangen	https://www.erlangen.de/desktopdefault.aspx/tabid-1615/3532_read-35995/ https://www.erlangen.de/desktopdefault.aspx/tabid-1138/start-m/ (Jaminstraße, östliche Hertleinstraße)
Bamberg	https://stadt.bamberg.de/B%C3%BCrgerservice/%C3%84mter-A-Z/Stadtplanungsamt_/Stadtplanungsamt/Stadtsanierung/Erhaltungssatzungen/
Bayreuth	https://www.o-sp.de/bayreuth/plan/uebersicht.php?L1=15&pid=39133
<u>Berlin</u>	
	<u>Charlottenburg-Wilmersdorf</u>

<https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebauliche-bauberatung/artikel.652304.php>

Friedrichshain-Kreuzberg

<https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-erhaltungsgebiete/>

Lichtenberg (Hohenschönhausen)

<https://www.berlin.de/ba-lichtenberg/auf-einen-blick/buergerservice/bauen/artikel.280046.php> (Malchow, Falkenberg, Warthenberg; Kaskelstraße (Victoriastadt); Paul-Koenig-Straße/Titastraße; Prinzenviertel (Karlhorst))

Marzahn-Hellersdorf

Keinen Link gefunden

Mitte

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php>

Neukölln

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/soziale-erhaltungsverordnung/>

Pankow

<https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadterneuerung/artikel.220497.php>

Reinickendorf

<https://www.berlin.de/ba-reinickendorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung-und-denkmalschutz/artikel.790512.php>

Spandau

<https://www.berlin.de/ba-spandau/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.1011701.php>

	<p><u>Steglitz-Zehlendorf</u> https://www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung-und-denkmalschutz/stadtplanung/bebauungsplanung/artikel.969949.php</p> <p><u>Tempelhof-Schöneberg</u> https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsv/</p> <p><u>Treptow-Köpenick</u> https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.531187.php</p>
<u>Brandenburg</u>	
Potsdam	https://www.potsdam.de/satzungen-aus-dem-bau-und-planungsbereich
<u>Bremen</u>	
Bremen (Stadt)	https://www.bauleitplan.bremen.de/oenr_wahl.php
Bremerhaven	https://www.bremerhaven.de/de/verwaltung-politik-sicherheit/stadtplanungsamt/erhaltungssatzung-goethequartier-einschliesslich-hafenstrasse.94367.html
<u>Hamburg</u>	
	<p><u>Gesamtübersicht:</u> https://www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen/downloads/</p> <p><u>Altona</u> https://www.hamburg.de/altona/soziale-erhaltungsverordnungen/</p> <p><u>Bergedorf</u> Keinen Link gefunden</p> <p><u>Eimsbüttel</u> https://www.hamburg.de/eimsbuettel/erhaltungsverordnungen/</p>

	<p><u>Hamburg-Mitte</u> https://www.hamburg.de/mitte/soziale-erhaltungsverordnungen/</p> <p><u>Hamburg-Nord</u> https://www.hamburg.de/hamburg-nord/soziale-erhaltungsverordnungen/</p> <p><u>Harburg</u> Keinen Link gefunden</p> <p><u>Wandsbek</u> Keinen Link gefunden</p>
<u>Mecklenburg-Vorpommern</u>	
Rostock	<p>https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjQ7urq_vHyA-hXQI1wKHXHFDikQFnoECAQQAQ&url=https%3A%2F%2Fgeo.sv.rostock.de%2Fdownload%2Fpdf%2FERhaltungssatzungen%2Fafed0b94-b642-11e6-8030-0050569b7e95.pdf&usg=AOvVaw2T6ZF4xdb68OsSlp4dXGVq</p> <p>https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjQ7urq_vHyA-hXQI1wKHXHFDikQFnoECAQQAQ&url=https%3A%2F%2Fgeo.sv.rostock.de%2Fdownload%2Fpdf%2FERhaltungssatzungen%2Fafed0b94-b642-11e6-8030-0050569b7e95.pdf&usg=AOvVaw2T6ZF4xdb68OsSlp4dXGVq</p>
Schwerin	https://www.schwerin.de/politik-verwaltung/ortsrecht/bauen/
<u>Nordrhein-Westfalen</u>	
Aachen	https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/politik_verwaltung/stadtrecht/pdfs_stadtrecht/637.pdf
Bergisch Gladbach	<p>https://rbk3.rbkdv.de/bauleitplaene/index.html?k=</p> <p>(hier „Erhaltungssatzung“ in die Suchmaske eingeben)</p>

Bottrop	https://www.bottrop.de/rathaus/bekanntmachungen/2019/2019-016.php
Köln	https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtrecht/das-koelner-stadtrecht-alphabetisch?suchbegriff=Erhaltungssatzung https://www.stadt-koeln.de/artikel/69318/index.html
Düsseldorf	https://www.duesseldorf.de/stadtrecht/6/61.html
Dortmund	Fehler! Linkreferenz ungültig. https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/stadtplanungs_und_bauordnungsamt/stadtplanung/baurechtliche_satzungen/erhaltungssatzung/index.html
Essen	https://www.essen.de/rathaus/satzungen_und_verordnungen/bau_und_wohnungswesen_verkehr.de.html
Duisburg	Keinen Link gefunden
Bochum	https://www.o-sp.de/bochum/suche?suche=Erhaltungssatzung
Wuppertal	https://www.wuppertal.de/gestaltungssatzungen
Bielefeld	https://www.bielefeld.de/node/3923
Bonn	https://www.bonn.de/service-bieten/stadtpolitik-ortsrecht/ortsrecht.php (61-10 bis 61-17)
Münster	https://www.stadt-muenster.de/bauordnungsamt/satzungen.html
Gütersloh	Keinen Link gefunden
Moers	https://www.moers.de/de/rathaus/ortsrecht-satzungen/
Siegen	https://www.siegen.de/leben-in-siegen/bauen-und-wohnen/bauleitplanung-aktuell/sonstige-staedtebauliche-satzungen/erhaltungssatzungen/
Remscheid	http://ratsinfo.remscheid.de/sessionnet/bi/suchen01.php?_swords=Erhaltungssatzung&_sao=1&_swnot=Ausschlussworte&_zsigrnr=-none-&_axxdattfull=01.11.2020&_exxdattfull=&go=Suchen&_sgo=Suchen
Recklinghausen	https://www.recklinghausen.de/inhalte/startseite/rathaus_politik/buergerservice/buergerservice/_bso.asp?seite=angebot&id=2538

Paderborn	Keinen Link gefunden	
Herne	Keinen Link gefunden	
Neuss	https://www.neuss.de/rathaus/ortsrecht (Rn. 61) https://www.neuss.de/rathaus/ortsrecht/pdf/61-02-erhaltungssatzung-erftstrasse.pdf	
Solingen	https://www.solingen.de/de/inhalt/denkmalschutz-und-stadtbildpflege-satzungen/	
Leverkusen	https://www.kraneis-bau.de/lev-waldsiedlung/Erhaltungssatzung.html	
Mühlheim an der Ruhr	Keinen Link gefunden	keinen Link
Hamm	https://ortsrecht.hamm.de/satzungen/detail.html?tx_cqlocationlaw_ordinance%5Bordinance%5D=115&tx_cqlocationlaw_ordinance%5Baction%5D=ordinancedetail&tx_cqlocationlaw_ordinance%5Bcontroller%5D=Ordinance&cHash=45c6feeafa74a516e5d7dc9d65192ed6	
Hagen	Keinen Link gefunden	
Oberhausen	Keinen Link gefunden	
Krefeld	https://www.krefeld.de/de/stadtplanung/erhaltungs-und-gestaltungssatzungen/	
Gelsenkirchen	https://www.gelsenkirchen.de/de/infrastruktur/stadtplanung/aktuelle_projekte/gestaltungssatzung_hassel.aspx	
Mönchengladbach	https://www.moenchengladbach.de/de/aktuell-aktiv/newsroom?tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Bnews%5D=58&cHash=0f7a7c3a6ad6aea70d18f0826ae93e20	
Rheinland-Pfalz		
Mainz	Finthen https://www.mainz.de/verzeichnisse/ortsrecht/erhaltungssatzung-fuer-den-ortskern-von-mainz-finthen-f-92-s.php Hechtsheim https://www.mainz.de/verzeichnisse/ortsrecht/erhaltungssatzung-fuer-mainz-hechtsheim-he-132-s.php Drais	

	https://books.google.de/books/about/Erhaltungssatzung_Mainz_Drais.html?id=xulDAQAACAAJ&redir_esc=y
Trier	<p>zwischen Merianstraße, Martinsufer, Ausoniusstraße und Friedrich-Ebert-Allee</p> <p>https://www.trier.de/File/ehs-merianstrasse-plan.pdf</p> <p>Saarstraße 1 bis 55 und Südallee 10 bis 23</p> <p>https://www.trier.de/File/ehs-saarstrasse.pdf</p>
Ludwigshafen am Rhein	<p>https://www.ludwigshafen.de/buergernah/rathaus/ortsrecht/bau-und-wohnungswesen</p> <p>https://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Buergernah/Rathaus/Ortsrecht/6-36.pdf</p>
Koblenz	Keinen Link gefunden
Sachsen	
Leipzig	<p>https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/soziale-erhaltungssatzungen/die-gebiete/</p> <p>(Alt-Lindenau, Lindenau, Am Lene-Voight-Park, Eisenabhnstraße, Connewitz, Eutritzsch)</p>
Dresden	https://www.dresden.de/de/rathaus/dienstleistungen/erhaltungssatzung.php
Chemnitz	https://portal-chemnitz.opendata.arcgis.com/datasets/erhaltungssatzung/explore?location=50.823088%2C12.887628%2C11.59&showTable=true
Thüringen	
Erfurt	https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/fp_eh/index.html
Jena	https://suche-jena.jena.de/search/?q=erhaltungssatzung
Hessen	
Frankfurt am Main	https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/erhaltungssatzungen
Wiesbaden	https://www.wiesbaden.de/rathaus/stadtrecht/stadtentwicklung.php
Kassel	https://www.kassel.de/satzungen/erhaltungs-und-gestaltungssatzung-fuer-die-villenkolonie-mulang.php

Darmstadt	https://www.darmstadt.de/rathaus/stadtrecht-satzungen/thematische-gliederung (606 ff.)
Offenbach am Main	Keinen Link gefunden
<u>Niedersachsen</u>	
Hannover	https://www.hannover.de/content/download/734989/file/Flyer%20Erhaltungssatzung_final.pdf
Braunschweig	Keinen Link gefunden
Oldenburg	https://www.oldenburg.de/startseite/leben-umwelt/planen-bauen/stadtplanung/staedtebau-und-stadtgestaltung/erhaltungssatzungen.html?L=
Osnabrück	https://www.osnabrueck.de/ortsrecht/vi-staedtebau
Wolfsburg	https://www.wolfsburg.de/rathaus/bekanntmachungen/ortsrecht (unter Bauwesen > Erhaltung baulicher Anlagen)
Göttingen	https://www.goettingen.de/aktuelles/erhaltungssatzung-schutz-des-ostviertels-2020-02-24.html
Salzgitter	Keinen Link gefunden
Hildesheim	https://www.hildesheim.de/pics/download/1_1542361491/2016_02_15_OeBV_I-Stadt_1_Aend_Text_und_Begrue-dung.pdf („Gestaltungssatzung“)
<u>Saarland</u>	
Saarbrücken	https://www.saarbruecken.de/rathaus/stadtentwicklung/erhaltungssatzung
<u>Sachsen-Anhalt</u>	
Halle (Saale)	https://www.halle.de/de/Verwaltung/Stadtentwicklung/Erhaltungssatzungen/
Magdeburg	https://www.magdeburg.de/index.php?ModID=7&FID=37.19870.1&object=tx%7C37.19870.1
<u>Schleswig Hos- tein</u>	

Kiel	https://www.kiel.de/de/politik_verwaltung/ortsrecht_bekanntmachungen/index.php?search=e75e0c209d3fb6bc860040ca30997431 („Erhaltungssatzung“ in die Suchmaske eingeben)
Lübeck	https://bekanntmachungen.luebeck.de/ortsrecht/d/6-24/download

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).