

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 Nr. 2 BauGB. Solche sind gemeindliche Satzungen, mit denen eine Gemeinde die städtebauliche Gestalt eines Gebiets (Gestaltungssatzung) oder die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzsatzung) 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 den (zehn) größten Städten bzw. Bezirken dieser Bundesländer niedergelegt, soweit wir diese ermitteln konnten. Diese Übersicht ist dementsprechend nicht vollständig und auch für die Aktualität der Links kann keine Gewähr übernommen werden. Sie soll lediglich als Ausgangspunkt für die weitere Recherche dienen, da bei den aufgefundenen Websites teilweise auch nur Gestaltungs- und nicht Milieuschutzsatzungen niedergelegt sind.

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 | November 2023 (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 2020 (vgl. § 3 UmwV) |
| Hamburg | § 1 der Verordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung | Dezember 2023 (vgl. § 3 UmwV) |
| Nordrhein-Westfalen | § 1 der Verordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung | März 2020 (vgl. § 3 UmwV) |

Teil 2 – Erhaltungssatzungen in den größten Städten der Bundesländer mit Umwandlungsverordnung

| <u>Baden- Württemberg</u> | <u>Links</u> |
|--------------------------------------|---|
| Stuttgart | https://www.stuttgart.de/erhaltungssatzungen |
| Karlsruhe | https://web1.karlsruhe.de/Stadt/Stadtrecht/index.php#6-3 |
| Mannheim | kein Link gefunden |
| Freiburg im Breisgau | kein Link gefunden |
| Heidelberg | https://www.heidelberg.de/hd,Ide/HD/Leben/Erhaltungssatzung.html |
| Ulm | kein Link gefunden |
| Heilbronn | https://www.heilbronn.de/fileadmin/daten/stadtheilbronn/formulare/rathaus/stadtrecht/6-Bau.pdf |
| Pforzheim | https://www.pforzheim.de/stadt/bauen-stadtentwicklung/bauleitplanung/staedtebauliche-satzungen/rechtsksatzungen.html |
| Reutlingen | kein Link gefunden |
| Ludwigsburg | https://www.ludwigsburg.de/,Lde/start/stadt_buerger/erhaltungssatzung+pflugfelden.html |
| <u>Bayern</u> | <u>Links</u> |
| München | https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadt-und-Bebauungsplanung/Erhaltungssatzungen.html |
| Nürnberg | Kein Link gefunden |
| Augsburg | Kein Link gefunden |
| Regensburg | https://www.regensburg.de/stadtrecht/234061/15-stadtentwicklung.html |
| Ingolstadt | Kein Link gefunden |
| Würzburg | Kein Link gefunden |

| | |
|----------------------|---|
| Fürth | Kein Link gefunden |
| Erlangen | https://www.erlangen.de/desktopdefault.aspx/tabid-1138/start-e/ |
| Bamberg | Kein Link gefunden |
| Bayreuth | https://www.o-sp.de/bayreuth/plan/uebersicht.php?L1=15&pid=39133 |
| <u>Berlin</u> | <u>Links</u> |
| | <u>Charlottenburg-Wilmersdorf</u> https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebauliche-bauberatung/artikel.652304.php |
| | <u>Friedrichshain-Kreuzberg</u> https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-infrastruktur-und-staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/ |
| | <u>Lichtenberg (Hohenschönhausen)</u> Kein Link gefunden |
| | <u>Marzahn-Hellersdorf</u> Kein Link gefunden |
| | <u>Mitte</u> https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php |
| | <u>Reinickendorf</u> Kein Link gefunden |
| | <u>Spandau</u> Kein Link gefunden |
| | <u>Steglitz-Zehlendorf</u> Kein Link gefunden |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | <p><u>Tempelhof-Schöneberg</u> https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungs-vo/Neukoelln</p> <p><u>Treptow-Köpenick</u> https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.531187.php</p> |
| <u>Hamburg</u> | <p><u>Altona</u> https://www.hamburg.de/altona/soziale-erhaltungsverordnungen/</p> <p><u>Bergedorf</u> Kein 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/erhaltungsverordnungen/</p> <p><u>Harburg</u> Kein Link gefunden</p> <p><u>Wandsbek</u> Kein Link gefunden</p> |
| <u>Nordrhein-Westfalen</u> | <u>Links</u> |
| Köln | https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtrecht/das-koelner-stadtrecht-alphabetisch?suchbegriff=Erhaltungssatzung |
| Düsseldorf | https://www.duesseldorf.de/stadtrecht/6/61.html |
| Dortmund | https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/stadtplanungs_und_bauordnungsamt/stadtplanu |

| | |
|-----------|---|
| | ng/baurechtliche_satzungen/erhaltungssatzung/index.html |
| Essen | Kein Link gefunden |
| Duisburg | Kein Link gefunden |
| Bochum | https://www.bochum.de/denkmal/KolonieHannover#par4 |
| Wuppertal | https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/verwaltung/politik/stadtrecht/102010100000008421.php |
| Bielefeld | https://www.bielefeld.de/de/pbw/mup/ |
| Bonn | http://www.bonn.de/rat_verwaltung_buergerdienste/aktuelles/ortsrecht/index.html?lang=de&ukid=114 |
| Münster | https://www.stadt-muenster.de/bauordnungsamt/satzungen.html |