BUNDESNOTARKAMMER
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Bundesnotarkammer | Mohrenstraße 34 | 10117 Berlin

Bundesministerium für Wohnen,
Stadtentwicklung und Bauwesen
[redacted]
11014 Berlin

Per E-Mail: [redacted]
in Kopie (cc): [redacted]

GESCHÄFTSFÜHRUNG

10. Juni 2025
Unser Zeichen: 154/3

Dr. Max Ehrl
Notar a. D.

Bundesnotarkammer K.d.ö.R.
Mohrenstraße 34
10117 Berlin

T. +49 30 383866-0
F. +49 30 383866-66
E. bnotk@bnotk.de

www.bnotk.de

Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
Aktenzeichen: SI3-72055/2#4

Sehr geehrter Herr [redacted]

für die Gelegenheit, zu dem Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung Stellung zu nehmen, danken wir Ihnen. Diese Gelegenheit nehmen wir gerne wahr.

Die Stellungnahme der Bundesnotarkammer beschränkt sich auf den für die notarielle Praxis besonders relevanten Vorschlag einer Verlängerung des Umwandlungsschutzes in § 250 BauGB. Die in der Entwurfsbegründung enthaltene Klarstellung, dass Anbauten und Aufstockungen nicht in den Anwendungsbereich des Genehmigungstatbestands des § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB fallen, ist zu begrüßen. Darüber hinaus bestehen in der notariellen und registergerichtlichen Praxis aber zahlreiche weitere Unsicherheiten hinsichtlich der Anwendung des Genehmigungstatbestands und der Ausnahmen hiervon, die anlässlich der Verlängerung des Geltungszeitraums von § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB beseitigt werden sollten. Einzelheiten können Sie der beigefügten Stellungnahme entnehmen. Wir möchten Sie bitten, lediglich die Anlage auf Ihrer Internetseite zu veröffentlichen.

Für Rückfragen stehen mein Kollege [redacted] und ich jederzeit – auch in einem persönlichen Gespräch – gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

BUNDESNOTARKAMMER
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Stellungnahme der Bundesnotarkammer

10. Juni 2025

Zusammenfassung:

Der vorliegende Referentenentwurf enthält einige gesetzgeberische Anpassungen des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Stellungnahme der Bundesnotarkammer beschränkt sich auf den für die notarielle Praxis besonders relevanten Vorschlag einer Verlängerung des Umwandlungsschutzes in § 250 BauGB. Die in der Entwurfsbegründung enthaltene Klarstellung, dass Anbauten und Aufstockungen nicht in den Anwendungsbereich des Genehmigungstatbestands des § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB fallen, ist zu begrüßen.

Darüber hinaus bestehen in der notariellen und registergerichtlichen Praxis aber weitere Unsicherheiten hinsichtlich der Anwendung des Genehmigungstatbestands und der Ausnahmen hiervon. Die Verlängerung des Geltungszeitraums von § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB sollte daher zum Anlass genommen werden, auch diese zu beseitigen.

Im Einzelnen:

Der Entwurf sieht vor, dass die Regelung zum Umwandlungsschutz in § 250 BauGB um fünf Jahre verlängert wird. § 250 BauGB ermöglicht es den Landesregierungen, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt per Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Begründung oder Unterteilung von Wohnungs- und Teileigentum, die Begründung von Wohnungserbbaurechten und Dauerwohnrechten und die Eintragung von bestimmten Miteigentümervereinbarungen nach § 1010 BGB bei bestehenden Wohngebäuden einer Genehmigung bedarf.

Die Regelung bereitet in der Praxis zum Teil erhebliche Schwierigkeiten, die den Vollzug von Grundstücksgeschäften unnötig erschweren. Hierauf wurde in den Stellungnahmen zum Baulandmobilisierungsgesetz 2020 sowie seither in der notariellen und registergerichtlichen Literatur verschiedentlich hingewiesen. So enthält § 250 BauGB eine Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe, die Rechtsunsicherheit bei den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern schaffen. Es ist bereits unklar, was unter *Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Rechtsverordnung (…) bestanden*, zu verstehen ist.[1] Der Tatbestand des Genehmigungserfordernisses ist denkbar weit gefasst (§ 250 Abs. 1, Abs. 6 BauGB). Aufgrund unklarer Tatbestandsvoraussetzungen wird in der Praxis zum Teil das Vorlegen eines Negativzeugnisses verlangt, auch wenn – bspw. aufgrund der unterschrittenen Anzahl der Wohnungseigentumseinheiten – sich die Nicht-Anwendbarkeit des § 250 BauGB bereits aus den Eintragungsunterlagen ergibt. Die Fallkonstellationen, in denen ein Anspruch auf Genehmigung besteht (§ 250 Abs. 3 BauGB), sind dagegen zu eng und teils praxisfern ausgestaltet.[2] Aus notarieller Sicht besteht etwa in Bezug auf die Regelung nach § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB das Risiko, dass eine Vielzahl von Teilungserklärungen und Kaufverträgen im Vollzug „hängen bleiben"; d. h., dass sie nicht bis zu Ende abgewickelt werden können, weil die erforderliche Genehmigung

[1] Vgl. DNotI-Report 15/2021, S. 115 f.
[2] Vgl. Stellungnahme der Bundesnotarkammer zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 3. Juli 2020, S. 4 bis 8.

erst erteilt wird, wenn tatsächlich die erforderliche Zahl von Kaufverträgen mit Mietern beurkundet worden ist. Dies kann – gerade bei größeren Mietwohnungsobjekten – nicht nur erhebliche Zeit dauern, vielmehr droht den kaufwilligen Mietern auch ein z. T. hoher finanzieller Schaden etwa hinsichtlich bereits eingegangener Finanzierungskosten, wenn die Zahl der erforderlichen Mieter-Käufer letztlich knapp verfehlt wird.

Derzeit erfasst § 250 BauGB eine Vielzahl von alltäglichen Vorgängen, die keinen notwendigen Bezug zur Verringerung von bezahlbarem Wohnraum haben. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die in der Entwurfsbegründung enthaltene Klarstellung, dass Anbauten und Aufstockungen nicht in den Anwendungsbereich des § 250 BauGB fallen.[3] Ob die zur Begründung von Sondereigentum an dem durch Anbau bzw. Aufstockung geschaffenen Wohnraum erforderliche Änderung der Teilungserklärung eines bereits nach WEG geteilten Bestandsgebäudes einer Genehmigung nach § 250 BauGB bedarf, war fraglich.[4]

Der vorliegende Gesetzentwurf könnte jedoch darüber hinaus zum Anlass genommen werden, die bisherige Regelung des § 250 BauGB zu evaluieren und die zahlreichen weiteren in der Praxisliteratur geäußerten Schwierigkeiten zu beheben. Hierdurch könnte der Vollzug von Grundstücksgeschäften vereinfacht und beschleunigt werden.

* * *

[3] S. 29 des Referentenentwurfs.
[4] Vgl. *Johannsen*, DNotZ 2023, 325, 332 f.

Kontakt:

Bundesnotarkammer K.d.ö.R.
Mohrenstraße 34
10117 Berlin

T. +49 30 383866-0
F. +49 30 383866-66
E. bnotk@bnotk.de

Büro Brüssel:
Avenue de Cortenbergh 172
B-1000 Bruxelles

T. +32 2 737900-0
F. +32 2 737900-9
E. buero.bruessel@bnotk.de