DEUTSCHER NOTARVEREIN

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Stellungnahme des Deutschen Notarvereins e.V.

10. Juni 2025

Deutscher Notarverein e.V.

Kronenstraße 73
D-10117 Berlin

Tel. +49(0)30 / 20 61 57 40
Fax +49(0)30 / 20 61 57 50
kontakt@dnotv.de
www.dnotv.de

Vereinsregister:
AG Charlottenburg – VR 19490

Der Deutsche Notarverein ist der Bundesdachverband der deutschen Notarinnen und Notare[1] im Hauptberuf. In seinen zehn Mitgliedsvereinen sind etwa 90 Prozent der hauptamtlichen Berufsträger organisiert. Der Deutsche Notarverein ist im Lobbyregister für die Interessensvertretungen gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung zur Registernummer R000616 eingetragen.

Vorangestellter Gesamtbefund:

Der vorgelegte Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, welcher innerhalb der Bundesregierung noch nicht abgestimmt ist, verfolgt das Ziel, den Wohnungsbau zu beschleunigen und die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu sichern. Hierfür werden vielfältige Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) vorgeschlagen. Im Mittelpunkt steht die Einführung einer befristeten Sonderregelung (§ 246e BauGB), die es Gemeinden für bestimmte Wohnungsbauvorhaben ermöglicht, flexibel vom Planungsrecht abzuweichen. Ergänzend werden die Möglichkeiten erweitert, von den Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB) sowie vom Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3a BauGB) abzuweichen. Damit erhalten Gemeinden mehr Handlungsspielraum, um die Umsetzung von Wohnbauprojekten zu erleichtern und zu beschleunigen.

Zudem sieht der Entwurf eine Verlängerung bestehender Schutzinstrumente vor: Die Regelungen zum Umwandlungsschutz (§ 201a BauGB) und zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 250 BauGB) sollen jeweils um fünf Jahre verlängert werden. Diese Instrumente sollen dazu beitragen, den Mietwohnungsbestand in angespannten Wohnungsmärkten zu sichern und die Bildung von Wohnungseigentum in diesen Gebieten zu beschränken. Weiterhin wird die Möglichkeit geschaffen, in begründeten Fällen bei der Bauleitplanung von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abzuweichen, um zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen.

Wir möchten ausdrücklich anmerken, dass eine Frist zur Stellungnahme von nur zweieinhalb Werktagen es nahezu unmöglich macht, eine fundierte und durchdachte Rückmeldung zu erarbeiten.

Der Deutsche Notarverein unterstützt zwar grundsätzlich die Ziele des Gesetzgebers, insbesondere die Stärkung des Mietwohnungsbestands, bittet jedoch um Verständnis, dass wir unsere Stellungnahme aufgrund der fehlenden Zeit auf die vorgeschlagene Verlängerung des § 250 BauGB beschränken.

[1] Der Deutsche Notarverein erkennt vollumfänglich die Diversität der Gesellschaft und das Hoheitsrecht jedes einzelnen Menschen in der Frage: „Wie respektive als was sich dieser Mensch gelesen fühlt?" an. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit hat sich der Verfasser allerdings entschieden, den Text im generischen Maskulin zu verfassen.

Im Einzelnen:

§ 250 Abs. 1 BauGB-E

Mit dem aktuellen Gesetzentwurf soll die Umwandlungsbeschränkung um weitere fünf Jahre – bis Ende 2030 – fortgeführt werden. Diese Entscheidung wirft aus unserer Sicht erhebliche Fragen auf. Bereits die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die praktische Umsetzung des § 250 BauGB mit erheblichen rechtlichen Unsicherheiten und bürokratischen Hürden verbunden ist.

Um umfangreiche Wiederholungen zu vermeiden, verweisen wir grundsätzlich auf unsere Stellungnahmen vom 2. Juli 2020[2] sowie 4. November 2020[3] hinsichtlich der ursprünglichen Einführung des § 250 BauGB sowie vom 16. August 2024[4] zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung. Die dort bereits ausgeführten Kritikpunkte und Vorbehalte gelten unverändert fort.

1. Fehlende Akzeptanz und Wirkung der Umwandlungsverordnungen

Die Bilanz nach fast fünf Jahren ist ernüchternd: Nur wenige Bundesländer – konkret die Stadtstaaten Hamburg[5] und Berlin[6] sowie die Länder Hessen[7], Niedersachsen[8] und Bayern[9] – haben bislang Umwandlungsverordnungen nach § 250 BauGB erlassen. Diese Zurückhaltung ist ein deutliches Signal, dass die Regelung in der Praxis weder flächendeckend akzeptiert noch als wirksames Instrument angesehen wird. Die geringe Verbreitung wirft die Frage auf, ob die Fortführung der Regelung tatsächlich einen spürbaren Beitrag zum Mieterschutz leistet oder lediglich weiterhin zu zusätzlicher Bürokratie führt.

2. Komplexität und Unsicherheiten in der (notariellen) Praxis

Die Einführung des Genehmigungsvorbehalts für die Begründung und Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum hat die Abläufe in der (notariellen) Praxis erheblich verkompliziert. Die Genehmigungspflicht betrifft nicht nur klassische Umwandlungen, sondern auch zahlreiche Sonderfälle, wie etwa die Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum. Die Unsicherheiten bei der Auslegung des sachlichen und zeitlichen Anwendungsbereichs führen zu erheblichem Beratungsbedarf, höheren Kosten bei teilungswilligen Eigentümern und bergen das Risiko, dass beabsichtigte Teilungen im letzten Moment scheitern oder sich verzögern und damit auch Vorhaben, die potentiell dem Mietmarkt zugutekämen, wirtschaftlich unattraktiv werden, so dass das gesetzgeberische Ziel konterkariert wird.

[2] Stellungnahme vom 02.07.2020 zum Entwurf eines Baulandmobilisierungsgesetzes.
[3] Stellungnahme vom 27.11.2020 zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland – Kabinettsfassung vom 4.11.2020.
[4] Stellungnahme vom 16. August 2024 zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung – Kabinettsfassung vom 3.09.2024.
[5] HambGVBl. 2021, S. 731.
[6] GVBl. 2021, 1175; GVBl. 2021, S. 932.
[7] GVBl. für das Land Hessen 2022, S. 234 (Ausgabe Nr. 15 v. 11.5.2022).
[8] Niedersächsisches GVBl. 2022, S. 543 (Ausgabe Nr. 30 v. 23.9.2022).
[9] GVBl. 2023, S. 206.

Besonders problematisch ist der sogenannte „Wettlauf“[10] zwischen Antragstellung und Inkrafttreten einer neuen Umwandlungsverordnung. Die Rechtsprechung des Kammergerichts[11], die eine analoge Anwendung des § 878 BGB bejaht, schafft zwar punktuell Rechtssicherheit, löst aber nicht alle praktischen Schwierigkeiten – insbesondere, wenn noch nicht alle Unterlagen (wie die Abgeschlossenheitsbescheinigung) vorliegen.

3. Unklare und uneinheitliche Auslegung zentraler Begriffe

Die Praxis zeigt, dass bereits die Definition des Begriffs „Wohngebäude“ und die Frage, wann eine Genehmigungspflicht tatsächlich besteht, nicht einheitlich gehandhabt werden. Auch die Auslegung der Ausnahmeregelung für kleinere Gebäude (bis zu fünf Wohnungen) ist nicht immer eindeutig, insbesondere wenn Mischformen von Wohn- und Teileigentum vorliegen.[12]

4. Übermäßige Nachweispflichten und Verzögerungen

Ein zentrales Ärgernis bleibt die Handhabung der Nachweispflichten nach § 250 Abs. 5 BauGB: Grundbuchämter verlangen regelmäßig Negativatteste, selbst wenn offensichtlich ist, dass eine Genehmigungspflicht nicht besteht. Diese Praxis führt zu monatelangen Verzögerungen und verursacht für die Beteiligten unnötige Kosten. Die Regelung wird damit zu einem Hemmschuh für rechtlich unproblematische Aufteilungen – ein Zustand, der gerade angesichts des angespannten Wohnungsmarktes nicht hinnehmbar und kontraproduktiv ist.

5. Fehlende Evaluation und Anpassung

Es ist aus Sicht des Deutschen Notarvereins nicht nachvollziehbar, dass die Verlängerung der Regelung bis 2030 ohne eine systematische Auswertung der bisherigen Erfahrungen und Wirkungen erfolgt. Die Herausforderungen und Defizite, die in der Praxis offenkundig geworden sind, werden durch eine bloße Verlängerung nicht gelöst, sondern auf Jahre hinaus zementiert.

Fazit und Vorschläge

Der Deutsche Notarverein spricht sich daher gegen eine einfache Fortschreibung des § 250 BauGB in seiner bisherigen Form aus. Sollte der Gesetzgeber dennoch an einer Verlängerung festhalten, fordern wir dringend:

- Eine grundlegende Überarbeitung der Nachweispflichten: Ein Negativattest darf nicht verlangt werden, wenn offenkundig ist, dass die maßgebliche Rechtsverordnung nicht anwendbar ist – insbesondere, wenn die erforderliche Anzahl der Wohnungseigentumseinheiten eindeutig nicht erreicht wird.[13]

- Eine präzisere gesetzliche Definition maßgeblicher Begriffe wie „Wohngebäude“ oder die Reichweite der Ausnahmeregelungen (z. B. bei kleinen Einheiten) würde die Auslegung vereinfachen und für alle Beteiligten – Eigentümer, Grundbuchämter, Notare und Gerichte – mehr Rechtssicherheit schaffen.

[10] Grziwotz, ZfIR 2023, 62 (63).
[11] KG Berlin, Az.: 1 W 347/21, DNotZ 2022, 120 ff.
[12] Vgl. zu den Vielfältigen Problemen, Dr. Oke Johannsen, DNotZ 2023, 325.
[13] So auch DNotI-Report 2021, 113.

- Statt einer pauschalen Verlängerung der Umwandlungsbeschränkung empfiehlt es sich, eine verpflichtende Evaluation der bisherigen Wirkung einzuführen. Die Erfahrungen und Probleme aus der Praxis sollten systematisch ausgewertet und die Regelung – falls erforderlich – gezielt angepasst werden. So könnten Fehlentwicklungen frühzeitig erkannt und korrigiert werden.

- Schließlich könnten digitale Verfahren und standardisierte Abläufe dazu beitragen, Genehmigungsprozesse und Nachweisverfahren zu beschleunigen und transparenter zu machen.

Des Weiteren schlagen wir vor, § 250 Abs. 5 Satz 1 BauGB wie folgt zu fassen:

> „Bei einem Grundstück (…), wenn ihm die Genehmigung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht nachgewiesen ist oder diese offenkundig ist."

Nur mit einer solchen Reform lässt sich nach unserer Auffassung das Ziel eines wirksamen Mieterschutzes mit fairen und praktikablen Verfahren in Einklang bringen.

Für Fragen und Ergänzungen stehen wir jederzeit gerne, auch im Rahmen eines persönlichen Gesprächs, zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Präsident