

**Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch (Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung\*)**

**Vom 28. April 2022**

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Satz 4, § 201a Satz 1 und § 250 Abs. 1 Satz 3 und 6, Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), verordnet die Landesregierung:

**§ 1**

**Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs**

Für Grundstücke in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs darf Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung der Gemeinde nach § 172 Abs. 4 des Baugesetzbuchs begründet werden.

**§ 2**

**Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuchs**

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 des Baugesetzbuchs sind die Gemeinden

1. Bad Homburg vor der Höhe,
2. Bad Soden am Taunus,
3. Bad Vilbel,
4. Bickenbach,
5. Biebesheim am Rhein,
6. Bischofsheim,
7. Darmstadt,
8. Dietzenbach,
9. Dreieich,
10. Egelsbach,
11. Eltville am Rhein,
12. Eschborn,
13. Flörsheim am Main,
14. Frankfurt am Main,
15. Friedrichsdorf,
16. Fuldaabrück,
17. Ginsheim-Gustavsburg,
18. Griesheim,
19. Groß-Gerau,
20. Groß-Zimmern,
21. Hainburg,

22. Heusenstamm,
23. Hofheim am Taunus,
24. Kelkheim (Taunus),
25. Kelsterbach,
26. Kiedrich,
27. Kriftel,
28. Langen (Hessen),
29. Langenselbold,
30. Mainhausen,
31. Maintal,
32. Marburg,
33. Mörfelden-Walldorf,
34. Nauheim,
35. Neu-Anspach,
36. Neu-Isenburg,
37. Nidderau,
38. Obertshausen,
39. Offenbach am Main,
40. Pfungstadt,
41. Raunheim,
42. Rosbach vor der Höhe,
43. Roßdorf,
44. Rüsselsheim am Main,
45. Schwalbach am Taunus,
46. Steinbach (Taunus),
47. Trebur,
48. Usingen,
49. Viernheim,
50. Walluf,
51. Wehrheim,
52. Weiterstadt und
53. Wiesbaden.

**§ 3**

**Genehmigungserfordernis nach § 250 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs**

(1) In Gebieten nach § 2 bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am 12. Mai 2022 bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung.

(2) Abweichend von § 250 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs gilt das Genehmigungserfordernis nach Abs. 1 nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als sechs Wohnungen befinden.

(3) Über die Genehmigung nach Abs. 1 entscheidet die Gemeinde, in deren Gemeindegebiet das antragsgegenständliche Gebäude liegt.

\*) FFN 362-86

**§ 4**

**Begründung**

Die Begründung nach § 201a Satz 6 und 7 und § 250 Abs. 1 Satz 4 und 5 des Baugesetzbuchs ergibt sich aus der Anlage.

**Anlage**

**§ 5**

**Aufhebung bisherigen Rechts<sup>1)</sup>**

Die Umwandlungsgenehmigungsverordnung vom 16. Mai 2020 (GVBl. S. 354) wird aufgehoben.

**§ 6**

**Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 11. Mai 2027 außer Kraft. Abweichend von Satz 2 treten § 3 mit Ablauf des 31. Dezember 2025 und die §§ 2, 4 und die Anlage mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

Wiesbaden, den 28. April 2022

Der Ministerpräsident

Bouffier

Der Minister für Wirtschaft,  
Energie, Verkehr und Wohnen

Al-Wazir

<sup>1)</sup> Hebt auf FFN 362-83

**Begründung:****A. Allgemeines**

Die Baulandmobilisierung ist ein weiterer Baustein für mehr bezahlbaren Wohnraum. Nach dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sollen insbesondere die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnens gestärkt und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Zudem sollen Mieterinnen und Mieter mit dem neuen § 250 des Baugesetzbuchs (BauGB) umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als durch den bisherigen § 172 BauGB geschützt werden. So bedarf nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei bereits bestehenden Wohngebäuden in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum unmittelbar der Genehmigung, vorausgesetzt diese Gebiete sind durch eine entsprechende Verordnung bestimmt und in dem Wohngebäude befinden sich mehr als fünf Wohnungen. Der Erlass einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist in diesem Fall nicht mehr erforderlich.

Die neu geschaffenen rechtlichen Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes sollen auch in Hessen genutzt werden können. Daher macht die Landesregierung von den neuen Verordnungsermächtigungen zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in § 201a Satz 1 und § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB vollumfänglich Gebrauch.

Aufgrund der Verordnungsermächtigung in § 201a Satz 1 BauGB werden die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt, in denen die Regelungen in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (neues Vorkaufsrecht der Gemeinde für unbebaute beziehungsweise geringfügig bebaute und brachliegende Grundstücke), § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus), § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Vermutung des dringenden Wohnbedarfs) und § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Erweiterung der Baugebote) gelten.

Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden die in der Verordnung bestimmten Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten durch Satzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile an unbebauten beziehungsweise geringfügig bebauten und brachliegenden Grundstücken ein Vorkaufsrecht begründen können, wenn die Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können.

Nach dem neuen § 31 Abs. 3 BauGB können Bauaufsichtsbehörden in den Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten leichter Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus erteilen. Die Gemeinden erhalten so mehr Flexibilität, um neben Neubauten auch beispielsweise Dachgeschossausbauten und Anbauten zu erleichtern.

Zudem wird das Baugebot in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB erweitert, um Baulücken und ungenutzte Grundstücke leichter schließen zu können. Bisher konnte lediglich eine nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung angeordnet werden. Künftig besteht dort die Möglichkeit, der Eigentümerin und dem Eigentümer zum Beispiel in Mischgebieten eine Wohnbebauung vorzuschreiben, auch wenn nach dem Bebauungsplan eine andere, beispielsweise gewerbliche Nutzung möglich wäre. Gleichzeitig wird jedoch das Verfügungsrecht zugunsten des engsten Familienkreises gewahrt.

Mit dem neuen § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt die für die Anordnung des Baugebots erforderliche Voraussetzung, dass die Maßnahme aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, insbesondere in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten als gegeben (sogenannte Vermutung des dringenden Wohnbedarfs).

Zudem werden mit der neuen Verordnung nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB die Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt, in denen bei bereits bestehenden Wohngebäuden die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum unmittelbar der Genehmigung bedarf.

§ 201a Satz 6 und 7 sowie § 250 Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB normieren eine Begründungspflicht für die Rechtsverordnung. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die Auswahl der Gebiete erfordert eine sorgsame Überprüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung.

Da die Legaldefinition der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in § 201a Satz 3 und 4 BauGB identisch mit der Legaldefinition in § 556d Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sowie den Tatbestandsmerkmalen in den § 558 Abs. 3 Satz 2 und § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB ist, wird der Geltungsbereich der Verordnung nach § 201a Satz 1 BauGB auf Grundlage des fortgeschriebenen Gutachtens des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) zur Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten anhand geeigneter Indikatoren im Land Hessen vom 30. April 2020 sowie den qualifizierten Selbsteinschätzungen der Gemeinden aus 2020 und 2022 bestimmt.

Das IWU hat im Auftrag der Landesregierung bereits im Jahre 2015 alle in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB beispielhaft genannten Kriterien in einem ersten Gutachten untersucht. Der Bundesgesetzgeber überlässt den Ländern eine Konkretisierung der Kriterien, insbesondere die Festlegung von Schwellenwerten. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden daher Konkretisierungen dahingehend vorgenommen, welche Datenquellen in welcher Form zur Operationalisierung herangezogen werden konnten und unter welchen Bedingungen das Vorliegen von angespannten Wohnungsmärkten zu bejahen ist. Die Untersuchung wurde erstmals im September 2018 fortgeschrieben.

Das IWU hat im Jahr 2020 in einer weiteren Fortschreibung und Aktualisierung der bestehenden Untersuchungen aus den Jahren 2015 und 2018 auf den aktuellsten verfügbaren Zeitpunkt Bezug genommen. Dieser ist hinsichtlich der Daten der amtlichen hessischen Gemeindestatistik zum Datenstichtag das abgeschlossene Jahr 2018 (31. Dezember 2018), bezüglich der Daten des Zensus 2011 das Jahr 2011 (Mai 2011). Die in der Untersuchung verwendeten nicht amtlichen Datenbestände (Leerstandsindikatoren) waren zum Teil für das Jahr 2018 verfügbar. Die Angebotsmietendaten konnten für das abgeschlossene Jahr 2019 ausgewertet werden. Hinsichtlich des zu untersuchenden Zeitintervalls, das zur Konkretisierung der Prozessdynamik untersucht werden sollte, wurde analog zu den Gutachten 2015 und 2018 auf ein