



Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen
Baden-Württemberg

UMWANDLUNGSVERORDNUNG

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: Nur mit Genehmigung



© mmckis – stock.adobe.com

Die Verordnung der Landesregierung über die Einführung einer Umwandlungsgenehmigung in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (Umwandlungsverordnung) vom 5. November 2013 war in ihrer Geltungsdauer zunächst auf fünf Jahre befristet. Die Geltungsdauer wurde durch Verordnung der Landesregierung zur Änderung der Umwandlungsverordnung vom 13. November 2018 um weitere fünf Jahre bis zum 18. November 2023 verlängert.

In Baden-Württemberg gilt damit für Grundstücke in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (sogenannte Milieuschutzsatzung) ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind.

Eine Eintragung darf vom Grundbuchamt nur vorgenommen werden, wenn der Antragsteller eine Genehmigung oder ein Negativattest vorlegt.

Genehmigungsbehörde ist die Gemeinde. Etwas anderes gilt, wenn die baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist. In diesem Fall wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde und im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Neubauten sind von einem Genehmigungsvorbehalt nicht erfasst.

Die Genehmigung zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird in der Regel nicht erteilt, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen gefährdet erscheint.

Eine Umwandlungsgenehmigung ist in gesetzlich geregelten Fällen zu erteilen, wenn

- das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
- das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
- ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
- das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
- sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern.

[Umwandlungsverordnung \(PDF\)](#)

Link dieser Seite:

<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/umwandlungsverordnung?print=1&cHash=66e798dc767a24fa5304819adcb5b630>