

Checkliste Immobilien-Regulierung

Lange Reihe 50, 20099 Hamburg (St. Georg, Bezirk Hamburg-Mitte)

Wohnungen im Gebäude (Ihre Angabe): **8** · Vorhaben: Aufteilung in Wohnungs-/Teileigentum geplant, Modernisierung oder Umbau geplant

Soziale Erhaltungsverordnung (Milieuschutz, § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	JA St.Georg (seit 15.02.2012)
Städtebauliche Erhaltungsverordnung (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	JA Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in St. Georg-Nord - Bereich Lange Reihe (HmbGVBl. 2008, S. 196)
Umwandlung § 250 BauGB (stadtweit bis 31.12.2030)	gilt stadtweit · Ihr Pfad: Genehmigung nach § 250 BauGB
Denkmalschutz (Baudenkmal/Ensemble)	JA Baudenkmal Nr. 12987: Lange Reihe 50, (Wohnhaus (mit Anbau zum Garten, Vorderhaus) / 1800, um)
Vorkaufsrecht der Stadt (§§ 24 ff. BauGB)	PRÜFEN allgemeines Vorkaufsrecht im Erhaltungsgebiet möglich (§ 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) · besondere Vorkaufsrechtsverordnungen (§ 25) sind nicht als Geodaten veröffentlicht

Grenznah: Die Adresse liegt weniger als 20 m von einer Gebietsgrenze entfernt. Maßgeblich ist das Flurstück laut Verordnungskarte, nicht der Adresspunkt. Bitte im Geoportal und beim Bezirksamt bestätigen lassen.

1. Ihr Weg bei einer Umwandlung: Genehmigung nach § 250 BauGB

Mit 8 Wohnungen in einem Bestandsgebäude ist die Umwandlung nach § 250 BauGB genehmigungspflichtig (Hamburger Verordnung, gültig bis 31.12.2030). Sie haben folgende Gründe angekreuzt, bei denen die Genehmigung laut Gesetz erteilt werden muss, wenn sie vorliegen und nachgewiesen sind: Verkauf an mind. 2/3 der Mieter zur Eigennutzung (Nr. 3). Zusätzlich liegt die Adresse in einem sozialen Erhaltungsgebiet; nach Angaben der Bezirksämter geht § 250 BauGB dort vor, Modernisierungen und Rückbau bleiben nach § 172 BauGB genehmigungspflichtig. Gebühr laut BSW-Merkblatt 150 bis 2.100 Euro, bei Ablehnung 25 % weniger.

Unterlagen-Checkliste

- ☐ Antrag beim Bezirksamt (in Hamburg-Nord Formular, in Eimsbüttel Online-Dienst)
- ☐ Teilungserklärung (Entwurf) und Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Plänen
- ☐ Grundbuchauszug
- ☐ Liste der Wohnungen und Mietparteien
- ☐ Benennung von mind. 2/3 der Mietparteien, Bezeichnung der Wohnungen, Nachweis der Kaufbereitschaft

Wohin: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg. Infoseite: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/bezirke/mitte/themen/planen-bauen-wohnen/soziale-erhaltungsverordnung-genehmigungspflicht-1219006>

In der HafenCity, Speicherstadt und Kehrwinderspitze sowie in den Senats-Vorbehaltsgebieten Mitte-Altona und Science City Bahrenfeld ist laut BSW die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zuständig.

Ablauf: Antrag beim Bezirksamt → ggf. Erörterung, Anhörung der Mieter → Bescheid/Negativattest → Vorlage beim Grundbuchamt (über das Notariat). Ohne Genehmigung oder Negativattest trägt das Grundbuchamt die Aufteilung nicht ein.

2. Soziale Erhaltungsverordnung: was zusätzlich gilt

Im Gebiet sind Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB), auch wenn sie sonst baugenehmigungsfrei wären. Typisch geprüft werden Modernisierungen über den zeitgemäßen Standard (z. B. zweites Bad, Grundrissänderungen, Zusammenlegung von Wohnungen) und Umwandlungen. Klären Sie

geplante Maßnahmen vor Beginn mit dem Bezirksamt.

- St.Georg: Verordnung (HmbGVBl.) <https://www.luewu.de/docs/gvbl/2012/07.pdf>

BSW: Soziale Erhaltungsverordnungen: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/stadtentwicklung/soziale-erhaltungsverordnungen>

3. Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen brauchen im Gebiet eine Genehmigung, damit die städtebauliche Eigenart erhalten bleibt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB). Das betrifft vor allem Fassade, Dach, Fenster und Neubauten. Ansprechpartner: Bezirksamt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung bzw. Bauprüfung.

- Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in St. Georg-Nord - Bereich Lange Reihe (HmbGVBl. 2008, S. 196) (verordnet 19.05.2008): http://daten-hamburg.de/infrastruktur_bauen_wohnen/bebauungsplaene/pdfs/erhaltungsverordnung/StErhVO_LangeReihe.pdf

4. Denkmalschutz

Die Denkmalkartierung zeigt an oder direkt neben dieser Adresse:

- Baudenkmal Nr. 12987 (Adresse im Eintrag genannt, Status KD): Lange Reihe 50, (Wohnhaus (mit Anbau zum Garten, Vorderhaus) / 1800, um)

Verbindlich ist allein die Denkmalliste. Bei einem Denkmal sind Veränderungen, auch im Inneren, und Maßnahmen in der unmittelbaren Umgebung genehmigungspflichtig (§§ 8, 9

Denkmalschutzgesetz). Gebühr laut Denkmalschutzamt in der Regel 80 bis 500 Euro, Bearbeitung bis zu zwei Monate.

☐ Eintrag in der Denkmalliste prüfen ☐ Lageplan, aktuelle Fotos, Bestandsbeschreibung/-pläne ☐ Umbaupläne und Maßnahmenbeschreibung ☐ ggf. Vollmacht ☐ Steuerliche Bescheinigung (§ 7i EStG) früh mitdenken
Denkmalschutzamt: Denkmalliste Hamburg (amtlich, nach Straße/Hausnummer): <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-kultur-und-medien/einrichtungen/denkmalschutzamt/denkmalliste-104706>

Denkmalschutzamt: Auskunft zur Denkmaleigenschaft: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-kultur-und-medien/einrichtungen/denkmalschutzamt/bescheinigung-denkmaleigenschaft-105280>

Denkmalschutzamt: Anträge auf denkmalrechtliche Genehmigung: <https://www.hamburg.de/go/105248>

HamburgService: Online-Antrag denkmalrechtliche Genehmigung:

https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/Entry?id=AFM_DenkBA

5. Vorkaufsrecht

Die Stadt hat in Erhaltungsgebieten ein allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB); seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9.11.2021 (4 C 1.20) ist die Ausübung allein wegen befürchteter künftiger Nutzungen stark eingeschränkt. Daneben gibt es besondere Vorkaufsrechtsverordnungen nach § 25 BauGB, die Hamburg nicht als flächendeckenden Geodatenatz veröffentlicht. Beim Verkauf holt in der Regel das Notariat beim Bezirksamt das Negativzeugnis nach § 28 BauGB ein.

§ 24 BauGB (allgemeines Vorkaufsrecht): https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_24.html

§ 28 BauGB (Negativzeugnis Vorkaufsrecht): https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_28.html

6. Ihr § 250-Fragebogen

Wohnungen	8
Verkauf an mind. 2/3 der Mieter zur Eigennutzung (Nr. 3)	ja
Aufteilung in Wohnungs-/Teileigentum geplant	ja
Modernisierung oder Umbau geplant	ja

Ergebnis	Genehmigung nach § 250 BauGB
----------	------------------------------

7. Wer hilft weiter

- Bezirksamt Hamburg-Mitte: verbindliche Auskunft, Antrag, Negativattest · <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/bezirke/mitte/themen/planen-bauen-wohnen/soziale-erhaltungsverordnung-genehmigungspflicht-1219006>
- Notariat: Teilungserklärung, Vollzug beim Grundbuchamt, Negativzeugnis Vorkaufsrecht · <https://www.notar.de/>
- Grundeigentümer-Verband Hamburg: Rechtsberatung für Mitglieder · <https://www.grundeigentuemerverband.de/>
- Kostenlose Kontrolle auf der amtlichen Karte: Geoportal Hamburg (Geo-Online), kostenlose amtliche Karte: <https://geoportal-hamburg.de/> (Themen „Soziale Erhaltungsverordnungen“, „Denkmalkartierung“)

Quellen, Datenstand, Prüfsumme

Bericht	Beispiel · Logik v1.0 · erstellt 14.10.2026 08:58 Uhr
Adresse	Adressdienst api.hamburg.de (Zentraler AdressService), abgefragt 14.10.2026 08:57, Flurstück 0118/300
Geodaten	Abruf 2026-10-14 08:53 Uhr über api.hamburg.de (OGC API Features): Soziale Erhaltungsverordnungen (16 Gebiete), Städtebauliche Erhaltungsverordnungen (62), Denkmalkartierung Baudenkmale (12289) und Ensembles (1930). © Freie und Hansestadt Hamburg (BSW, Behörde für Kultur und Medien/Denkmalschutzamt, LGV), Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0. Unverändert ausgewertet.
Regeln	BSW-Merkblatt § 250 BauGB (Stand 15.04.2026); BSW: Umwandlungsverordnungen in Hamburg (§ 250 und § 172 BauGB); Bezirksamt Altona: Infoblatt Negativattest § 250 BauGB (Unterlagen); Bezirksamt Hamburg-Nord: Antragsformular § 250 BauGB (Genehmigung/Negativbescheinigung); BauGB §§ 24, 25, 28, 172, 250
Prüfsumme	SHA-256 f044721d3737494513ce09741ac34cf2...cef27a9f (Eingaben, Adresspunkt, Treffer, Datenstand)

BSW-Merkblatt § 250 BauGB (Stand 15.04.2026): <https://www.hamburg.de/resource/blob/59890/f494c1704f7bf7974dcdea8dfbd9c52d/d-erhvo-250-merkblatt-bsw-data.pdf>

Bezirksamt Altona: Infoblatt Negativattest § 250 BauGB (Unterlagen): <https://dokumente.hamburg.de/resource/blob/52880/dff86988e85985635ad9249b05d59731/infoblatt-negativattest-250-baugb-data.pdf>

Bezirksamt Hamburg-Nord: Antragsformular § 250 BauGB (Genehmigung/Negativbescheinigung): <https://dokumente.hamburg.de/resource/blob/70278/0525972171ad705f94fef93042e387cc/download-antragsformular-250-data.pdf>

BSW: Umwandlungsverordnungen in Hamburg (§ 250 und § 172 BauGB): <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/stadtentwicklung/integrierte-stadteientwicklung/umwandlung-286766>

Vorab-Einordnung, keine Rechtsberatung, keine verbindliche Auskunft. Diese Checkliste wertet öffentliche Geodaten und Merkblätter automatisiert nach Ihren Angaben aus. Gebietsgrenzen beziehen sich auf den Adresspunkt, nicht auf das Flurstück. Verbindlich entscheiden allein Bezirksamt, Denkmalschutzamt und Grundbuchamt. Für die rechtliche Prüfung wenden Sie sich an Notariat, Grundeigentümer-Verband oder Anwältin/Anwalt. Anonyfox e. K., Zehntland 2d, 21079 Hamburg.