

Begründung von Wohn- oder Teileigentum in Milieuschutzgebieten

Merkblatt der Bauaufsicht Frankfurt zur neuen Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung des Landes Hessen vom 28.04.2022

Genehmigungserfordernis

Wenn Ihr Gebäude, das ganz oder teilweise Wohnzwecken dient, im Geltungsbereich einer sog. Milieuschutzsatzung liegt und insgesamt über weniger als sieben Wohnungen verfügt, benötigen Sie für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung des Landes Hessen eine „Umwandlungsgenehmigung“ der Bauaufsicht. Ohne diese Genehmigung kann das Grundbuchamt keine entsprechende Eintragung im Grundbuch vornehmen.

Ob sich Ihr Gebäude im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung befindet, können Sie unter www.bauaufsicht-frankfurt.de in unserer Rubrik *Grundstücksinformation und Zuständigkeiten* abfragen.

Hinweis: Auch wenn Ihr Gebäude über sieben oder mehr Wohnungen verfügt, benötigen Sie zur Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum eine Umwandlungsgenehmigung. Die Rechtsgrundlage ist in diesen Fällen § 250 BauGB, die Genehmigungsvoraussetzungen sind teilweise abweichend. Bitte beachten Sie hierzu unser entsprechendes Merkblatt, welches Sie auf unserer Homepage finden.

Antragstellung

Für die Genehmigung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum müssen Sie einen Antrag bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main, 63.222 Baulasten, stellen. Das Antragsformular finden Sie [hier](#).

Dem Antrag sind beizufügen:

- Teilungserklärung
- Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplänen (in Kopie)
- Vollmacht, falls der/die Antragsteller/-in nicht Eigentümer/-in ist
- Aktueller Grundbuchauszug (die Bauaufsicht kann für Sie im Rahmen der Antragsbearbeitung kostenpflichtig einen aktuellen Grundbuchauszug einholen.)

Darüber hinaus sind die im Antragsformular genannten Nachweise zur Begründetheit Ihres Antrages vorzulegen.

Genehmigungsvoraussetzungen

Eine Genehmigung kann nach Prüfung erteilt werden, wenn die Umwandlung durch einen der folgenden Sachverhalte begründet ist:

- Die Erhaltung der baulichen Anlage ist wirtschaftlich unzumutbar.
- Das Anwesen gehört zu einem Nachlass und soll unter den Erben aufgeteilt werden.
- Das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll an Familienangehörige zur eigenen Nutzung veräußert werden.
- Es gibt Ansprüche Dritter auf die Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum
- Das Gebäude wird zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht zu Wohnzwecken genutzt.
- Sie verpflichten sich, in den sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum nur an Mietparteien zu veräußern.

Gebühren

Die Genehmigungsgebühr beträgt 100 Euro.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Bauaufsicht