

Begründung von Wohn- oder Teileigentum in Frankfurt am Main

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

Genehmigungserfordernis

Wenn Ihr Gebäude über mindestens sieben Wohnungen verfügt und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der o.g. Verordnung bereits bestand, benötigen Sie für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum seit dem 12.05.2022 eine „Umwandlungsgenehmigung“ der Bauaufsicht. Dies gilt auch, wenn Sie für Ihr Objekt Wohnungserbbaurechte oder Dauerwohnrechte begründen möchten oder Sie Bruchteilseigentümer nach § 1008 BGB sind oder werden und Ihnen zugleich nach § 1010 BGB Räume zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen werden sollen. Ohne diese Genehmigung kann das Grundbuchamt keine entsprechende Eintragung im Grundbuch vornehmen. Das Genehmigungserfordernis gilt im gesamten Gebiet der Stadt Frankfurt am Main.

Rechtsgrundlage: § 250 des Baugesetzbuches (BauGB), Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung des Landes Hessen vom 28.04.2022.

Hinweis: Wenn sich Ihr Gebäude im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung nach § 172 BauGB befindet, ist eine Umwandlungsgenehmigung auch dann erforderlich, wenn Ihr Gebäude über weniger als sieben Wohnungen verfügt. Nähere Informationen hierzu finden Sie in dem entsprechenden Merkblatt, welches auf unserer Homepage www.bauaufsicht-frankfurt.de abgerufen werden kann.

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:

- Das Anwesen gehört zu einem Nachlass und soll unter den Erben aufgeteilt werden.
- Das Wohnungs- oder Teileigentum soll an Familienangehörige zur eigenen Nutzung veräußert werden.
- Das Wohnungs- oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden.
- Die Erhaltung der baulichen Anlage ist wirtschaftlich unzumutbar.
- Es gibt Ansprüche Dritter auf die Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum

Gebühren

Die Genehmigungsgebühr beträgt 100 Euro.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Bauaufsicht