

Begründung von Wohn- oder Teileigentum in Milieuschutzgebieten

Merkblatt der Bauaufsicht Frankfurt zur Veräußerungsgenehmigung

Erfordernis der Veräußerungsgenehmigung

Sie haben für Ihr im Bereich einer Milieuschutzsatzung befindliches Gebäude nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umwandlungsgenehmigung für die Begründung von Wohnungseigentum erhalten, weil Sie sich verpflichtet haben, das Wohnungseigentum innerhalb von sieben Jahren nur an die Mieter zu veräußern. In dieser Genehmigung der Bauaufsicht ist bestimmt worden, dass die Veräußerung Ihres Wohnungseigentums während dieser Dauer von sieben Jahren einer Genehmigung bedarf.

Sofern Sie dementsprechend **vor Ablauf der nächsten sieben Jahre** Ihr Wohneigentum veräußern möchten, benötigen Sie eine sog. Veräußerungsgenehmigung der Bauaufsicht.

Antragstellung

Für die Veräußerungsgenehmigung müssen Sie einen formlosen Antrag bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main, 63.222 Baulasten, stellen.

Aus dem Antrag muss eindeutig hervorgehen:

- der Grund für die Veräußerung
- welche Wohnung veräußert werden soll
- wer der/die Mieter/in der antragsgegenständlichen Wohnung ist
- seit wann dieses Mietverhältnis besteht
- an wen die Wohnung veräußert werden soll

Mit dem Antrag können u.a. folgende Unterlagen erforderlich sein:

- eine Antragsbegründung mit allen dazugehörigen Nachweisen (z.B. Mietvertrag, Einwohnermeldebescheinigung usw.)
- Kontoauszüge als Dokumentation der Mietzahlung
- Aufteilungspläne aus der aktuellen Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Darstellung der antragsgegenständlichen Wohnungen
- eine Vollmacht für den/die Antragsteller/in, wenn er/sie nicht der/die Eigentümer/in ist
- ggf. ein aktueller Grundbuchauszug (Hinweis: Die Bauaufsicht kann diesen auf Wunsch auch im Rahmen der Antragsbearbeitung kostenpflichtig vom Grundbuchamt einholen.)
- die aktuelle Mieterliste mit namentlicher Benennung aller Mieter

Genehmigungsvoraussetzungen

Eine Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn die betreffende Wohnung an die Mieter veräußert werden soll. Als Mieter gelten diejenigen, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Umwandlungsgenehmigung oder später selbst in der Wohnung leben, oder derjenige Personenkreis, der mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis eintritt (§ 563 Bürgerliches Gesetzbuch).

Bei einer leerstehenden Wohnung kann die Veräußerung auch genehmigt werden, wenn der/ die Mieter/in einer anderen Wohnung im selben Haus die Wohnung erwerben möchte.

Gebühren

Die Genehmigungsgebühr beträgt 100 Euro.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Bauaufsicht