

**Informationen zur Begründung von Wohnungseigentum in den  
Sozialen Erhaltungsgebieten des Bezirks Mitte gemäß  
§ 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch**

Wenn Ihr Wohnhaus in einem Sozialen Erhaltungsgebiet liegt, in dem aus städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden soll, bedarf es seit dem 14.03.2015 für die Begründung von Wohnungseigentum einer Genehmigung. Die dazu erlassene Verordnung gilt vorerst für die Dauer von fünf Jahren.

Es besteht somit eine Antragspflicht. Die Eintragung der Wohnungsumwandlung in das Grundbuch ist ohne Genehmigung nicht möglich. Nach § 172 Abs. 4 Satz 2 und Satz 3 BauGB bestehen Ausnahmetatbestände, bei deren Vorliegen das Stadtentwicklungsamt eine Genehmigung zu erteilen hat.

Ausnahmetatbestände liegen dann vor, wenn

- auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist,
- das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
- das Wohnungseigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
- ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf die Übertragung von Wohnungseigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehaltes eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
- das Gebäude zum Zeitpunkt der Antragsstellung zur Begründung von Wohnungseigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
- sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von 7 Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter veräußern.

Nach Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung, bei der der Eigentümer sich verpflichtet, innerhalb eines Zeitraumes von 7 Jahren ab der Begründung des Wohneigentums die Wohnungen nur an Mieter zu veräußern, sind für den Mieter folgende Informationen wichtig:

- Die Veräußerung der Wohnungen darf nur an Mieter erfolgen.
- Die Veräußerung der Wohnungen an Mieter muss vom Bezirksamt genehmigt werden.

Falls die Wohnung vererbt oder veräußert wird, gelten die gesetzlichen Kündigungsregelungen.

Im Auftrag des Bezirksamtes Mitte wird die zukünftige Mieterberatung die Mieter über sie betreffende Regelungen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens informieren.