

**Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung  
in Wohnungseigentum / Teileigentum  
(für Gebäude mit mehr als 5 Wohnungen)**

Bezirksamt Mitte  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Fr. Menzel – Stadt1 608  
Tel.: 030/ 9018 45827

gemäß § 250 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

An das  
Bezirksamt Mitte von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Müllerstr. 146  
13353 Berlin

**Von der Behörde auszufüllen!**

Eingangsdatum

Erhaltungsgebiet

**Bitte füllen Sie die erforderlichen Angaben unter Punkt 1. bis 7. vollständig aus und fügen Sie die jeweiligen Unterlagen bei.  
Sie helfen damit, das Verfahren zu beschleunigen. Sollten Ihnen Fragen unklar sein, helfen wir Ihnen gerne weiter.**

**1. Angaben zum Grundstück / Eigentümer**

Anschrift:

(Straße, Hausnummer, PLZ/ Ort)

Flur/ Flurstück:

GB-Blatt-Nr.:

Name:

Straße:

PLZ/Ort:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

**Ich/Wir beantrage(n) die Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung zur Begründung von Wohnungs-/Teileigentum für o. g. Grundstück:**

**2. als Eigentümer**

Name:

Straße:

PLZ/Ort:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:



## 5. Gründe der Umwandlung:

- das Grundstück gehört zu einem Nachlass; Wohnungs- / Teileigentum soll zu Gunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB)  
*Vorzulegende Unterlagen: beglaubigte Nachweise über die erbrechtliche Situation (z. B. Sterbeurkunde, Testament, Erbschein, etc.)*
  
- das Wohnungs- oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB)  
*Vorzulegende Unterlagen: geeignete Nachweise zur Belegung der Familienverhältnisse, Kauf oder Schenkungsvertrag und eine entsprechende notariell beurkundete Verpflichtungserklärung*
  
- das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB)  
*Vorzulegende Unterlagen: **Anlage 2***
  
- das Absehen von der Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum ist auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls nicht zumutbar (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB)  
*Vorzulegende Unterlagen: **Anlage 1***
  
- ohne die Genehmigung können Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB)  
*Vorzulegende Unterlagen: geeignete Nachweise zum Anspruch Dritter (Kopie des Grundbuchauszugs Abt. I und II)*

## 6. Erklärung des Eigentümers / Bevollmächtigten

Ich versichere hiermit die Richtigkeit der oben gemachten Angaben. Mir ist bekannt, dass unzutreffende Angaben zum Widerruf einer erteilten Genehmigung führen können.  
 Eine Antragsstellung per E-Mail ist nicht zulässig.

--	--

Datum der Antragstellung

Unterschrift

## 7. Erklärung der (Mit-) Eigentümer

(nur erforderlich, falls der Antrag stellende Eigentümer nicht alleiniger Eigentümer ist)

Ich erkläre, dass ich von diesem Antrag Kenntnis genommen habe.  
 Mit der geplanten Aufteilung bin ich einverstanden.

Name	Datum	Unterschrift
Name	Datum	Unterschrift
Name	Datum	Unterschrift
Name	Datum	Unterschrift

**8. Folgende weitere Unterlagen sind dem Antrag immer beizufügen:**

- Vollmacht / Handelsregisterauszug – siehe Punkt 3
- Kopie des aktuellen Grundbuchauszugs
- Vollständige und notariell beglaubigte Abschrift der Teilungserklärung
- Aufteilungsplan nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sofern nicht in der Teilungserklärung enthalten (Angabe von Wohn- bzw. Teileigentumseinheiten)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung (soweit bereits vorhanden)

Hinweis: Wurde ohne erforderliche Genehmigung eine Eintragung in das Grundbuch vorgenommen, kann die Behörde das Grundbuchamt um die Eintragung eines Widerspruchs ersuchen.  
(§ 22 Abs. 6 Satz 2 BauGB)

**Anlage 1 zu Punkt 5.:**

Unzumutbarkeit der Erhaltung der baulichen Anlage (**§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB**)

Um die geltend gemachte Unzumutbarkeit prüfen zu können, wird ein entsprechender Nachweis benötigt.

Wird wirtschaftliche Unzumutbarkeit geltend gemacht:

Grundlagen für die Erstellung des Nachweises ist die Zweite Berechnungsverordnung (II.BV).

Die Kostengliederungen erfolgen nach der DIN 276.

Grundsätzlich ist der jährliche Aufwand dem jährlichen Ertrag gegenüberzustellen. Das Ergebnis ist tabellarisch zusammenzufassen. Bei der Ermittlung ist Folgendes zu berücksichtigen:

1. Aufwand
  - 1.1. Kapitalkosten - Eigenkapitalkosten  
- Fremdkapitalkosten
  - 1.2. Instandhaltungsrückstellungskosten
  - 1.3. Verwaltungskosten
  - 1.4. Betriebskosten
  - 1.5. Instandhaltungskosten
  - 1.6. Mietausfallwagnis
2. Erträge

Zur Belegung des Aufwandes und der Erträge sind folgende Unterlagen abzugeben:

- Erwerbskosten
- Instandsetzungskonzept als Kurzdarstellung
- Kostenberechnung für die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschl. des Nachweises der in Ansatz gebrachten Mengen und Massen
- Ermittlung des gegenwärtigen Gebäudewerts
- Flächenberechnung (einschließlich Wohnflächenberechnung) Bestand / Planung
- Nutzungseinheiten Bestand/Planung (Anzahl Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten)
- Ermittlung der Nettjahresmiete

**Anlage 2 zu Punkt 5.:**

Der Eigentümer veräußert die Wohnungen an 2/3 der Mieter (**§ 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB**).

Vom Eigentümer beizubringende Unterlagen:

- Personalausweis des Eigentümers, Vorder- und Rückseite in Kopie
- Aktuell notariell beurkundetes Kaufangebot der Mietenden (Inhalt der Kaufabsichtserklärungen. Diese muss so konkretisiert sein, dass sie ein verbindliches Kaufangebot darstellt, d.h. inhaltlich wie ein Kaufvorvertrag)
- Aktueller Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis und Abt. I
- ggf. notariell beglaubigte Vollmacht bei Eigentümermehrheit (z.B. GbR, Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft)
- Aktuelle Liste aller Mietenden in dem zu teilenden Wohngebäude mit Abschlussdatum der Mietverträge
- Mietverträge der kaufwilligen Mieter über alle im Zeitpunkt der Antragstellung bestehenden Mietverhältnisse (vollständig mit Nachträgen)
- Datenschutzerklärung der Mietenden (wird von Behörde zur Verfügung gestellt)
- ggf. Wohnungsgeberbestätigungen (Bescheinigung darüber, dass Mieter tatsächlich in die angegebene Wohnung eingezogen sind)

Von den Mietenden im Rahmen der Anhörung (§ 250 Abs. 2 BauGB) beizubringende Unterlagen:

- Personalausweis, Vorder- und Rückseite in Kopie
- Aktuelle Meldebescheinigung
- ggf. Mietvertrag (vollständig mit Nachträgen), soweit nicht bereits vom Eigentümer vorgelegt
- notariell beurkundetes Kaufangebot (soweit nicht bereits vom Eigentümer beigebracht)
- Datenschutzerklärung der Mietenden (wird von Behörde zur Verfügung gestellt), soweit diese nicht bereits vom Eigentümer vorgelegt