

Antrag auf Umwandlung in Wohnungseigentum / Teileigentum

gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Bezirksamt Pankow
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadterneuerung
Fr. Herfort
Tel.: 030/ 90295-3137

An das
Bezirksamt Pankow von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadterneuerung
Storkower Straße 97
10407 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:

- wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung der baulichen Anlage (§ 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB)
Vorzulegende Unterlagen: Anlage 1

- Grundstück gehört zu einem Nachlass; Wohnungs- / Teileigentum soll zu Gunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BauGB)
Vorzulegende Unterlagen: beglaubigte Nachweise über die erbrechtliche Situation (z. B. Sterbeurkunde, Testament, Erbschein, etc.)

- Wohnungs- oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 3 BauGB)
Vorzulegende Unterlagen: geeignete Nachweise zur Belegung der Familienverhältnisse, Kauf oder Schenkungsvertrag und eine entsprechende notariell beurkundete Verpflichtungserklärung

- Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungs- / Teileigentum (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB)
Vorzulegende Unterlagen: geeignete Nachweise zum Anspruch Dritter (Kopie des Grundbuchauszug Abt. I und II)

- Gebäude wird im Zeitpunkt der Antragstellung nicht zu Wohnzwecken genutzt (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 5 BauGB)
Vorzulegende Unterlagen: geeignete Nachweise (z. B. Mietvertrag)

- Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb eines Zeitraums von 7 Jahren ab der Begründung des Wohnungseigentums, Wohnungen nur an Mieter zu veräußern (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB)
Vorzulegende Unterlagen: Anlage 2

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 beglaubigte Abschrift der Teilungserklärung
- Aufteilungsplan nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sofern nicht in der Teilungserklärung enthalten
- Abgeschlossenheitsbescheinigung

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.:

wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung der baulichen Anlage (§ 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB)

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

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 Nettojahresmiete

Anlage 2 zu Punkt 5.:

Der Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb eines Zeitraums von 7 Jahren ab der Begründung des Wohnungseigentums, Wohnungen nur an Mieter zu veräußern (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB).

Zwingend erforderlich ist die Abgabe einer Verpflichtungserklärung mit einer notariell beglaubigten Unterschrift und folgendem Wortlaut:

„Der Eigentümer verpflichtet sich hiermit gegenüber dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Pankow von Berlin, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern. Die Verpflichtung bezieht sich auch auf zurzeit leer stehende oder künftig noch frei werdende Wohnungen und gilt, unabhängig vom Eigentümer, innerhalb der sieben Jahre ab der Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter.

Die Verpflichtung bezieht sich auf folgendes Wohnungseigentum:

Miteigentumsanteil von Bsp.: 245,76 / 10.000tel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Bsp.: ersten Obergeschoss links in der Teilungserklärung mit Nr. 2 bezeichnet,
Miteigentumsanteil von Bsp.: 178,97 / 10.000tel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Bsp.: ersten Obergeschoss rechts in der Teilungserklärung mit Nr. 3 bezeichnet.“
(für alle Wohneinheiten laut Teilungserklärung)

Die Verpflichtungserklärung kann ebenso Bestandteil der Teilungserklärung sein.

An das Grundbuchamt wird ein Ersuchen zur Eintragung eines Genehmigungsvorbehaltes gerichtet. Nach Ablauf von sieben Jahren besteht ein Lösungsanspruch.

Im Falle der Veräußerung innerhalb der Verpflichtungsfrist an Mieter, ist ein formloser Antrag auf Genehmigung zu stellen.