

Merkblatt

Begründung von Wohn- oder Teileigentum nach §250 BauGB

1. Rechtsgrundlage

Mit Wirkung zum 06. August 2021 ist in Berlin die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) in Kraft getreten. Die Verordnung tritt spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

Diese neue Rechtsverordnung auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) weist Berlin stadtweit als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aus und dient dem Schutz der Mietenden in unserer Stadt vor Umwandlung und damit vor Verdrängung aus ihren Wohnungen.

2. Hinweis

Damit gilt fortan in ganz Berlin für bestehende Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen eine Genehmigungspflicht, insbesondere für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Begründung oder Teilung von Wohneigentum in solchen Wohngebäuden ist damit grundsätzlich verboten.

Die Genehmigungspflicht erschwert die Umwandlung von Wohngebäuden mit Mietwohnungen in Wohngebäude mit Eigentumswohnungen (Wohnungseigentumsanlagen) und damit die Verdrängung der Mietenden aus ihren Wohnungen durch deren Verkauf an Dritte und damit verbundener Entmietung, Luxusmodernisierung und Eigenbedarfskündigung.

3. Voraussetzungen der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung zur Aufteilung eines Wohngebäudes in Wohnungs- oder Teileigentum sowie die Begründung (Umwandlung) erfolgt auf Antrag der Eigentümer*innen.

Die Genehmigung ist nach § 250 Abs. 3 BauGB zu erteilen, wenn

- a. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterbenden oder Vermächtnisnehmenden begründet werden soll (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- b. das Wohnungseigentum oder Teileigentum **zur eigenen Nutzung** an Familienangehörige der Eigentümerin/des Eigentümers veräußert werden soll (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB),
- c. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an **mindestens zwei Drittel der Mieter*innen** veräußert werden soll (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB),
- d. auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB) oder
- e. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB).

4. Antragsformular

Um Unvollständigkeiten in der Antragsstellung vorzubeugen wird empfohlen, das förmliche Antragsformular des Bezirksamtes Treptow Köpenick zu verwenden. Liegen die Voraussetzungen für die Genehmigung nicht vor, muss der Antrag versagt werden

Im Antragsformular ist unter Nr. 6 anzugeben, auf welchen Grund der Umwandlung sich der Antrag stützt – bei mehreren in Betracht kommenden Gründen, sind diese nach ihrer Gewichtung durch den Eigentümer zu ordnen.

5. Information zu erforderlichen Unterlagen

Folgende Unterlagen sind dem Antrag immer beizufügen:

- Vollmacht, falls Antragsteller*in nicht Eigentümer*in ist
- Aktueller Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis
- vollständige, beglaubigte Abschrift der Teilungsurkunde (Aufteilung nach WEG) bzw. einer Urkunde, die Bruchteilseigentümer*innen die Nutzung bestimmter Räume zuweist (Aufteilung nach § 1008, 1010 BGB)
- Aufteilungsplan nach Wohneigentumsgesetz (WEG) (wenn nicht Teil der Teilungserklärung)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplänen

Ausführungen zu den benötigten Unterlagen (Punkt 6 des förmlichen Antrags)

Zu a.:

Beglaubigte Nachweise über die erbrechtliche Situation sind zum Beispiel: Sterbeurkunden, Testamente, Erbscheine, etc.

Zu b.:

Die Familienverhältnisse müssen durch entsprechende Dokumente belegt werden. Dazu zählen Geburtsurkunden, Eheurkunden und Lebenspartnerschaftsurkunden.

Die Verpflichtungserklärung muss nachweisen, dass die Wohnung nicht vermietet ist und zukünftig selbst genutzt wird.

Falls die Wohnung von der/dem Erwerbenden schon genutzt wird, genügt eine entsprechende Meldebescheinigung.

Wird nur eine oder wenige Wohnungen an Familienangehörige der Eigentümerin/des Eigentümers übertragen, gelten im Übrigen für den Rest der Wohnungen die weiteren Ausnahmetatbestände des § 250 Abs. 3 BauGB.

Zu c.:

Der/die Antragsteller*in hat eine Aktualisierungspflicht bei Veränderungen, die zwischen der Zeit der Antragstellung und der Genehmigungserteilung erfolgen.

Muster einer Liste des Verkaufs an Mieterinnen und Mieter:

Vor – und Nachname Mietern/Mieter	Lage der Wohnung im Objekt	Aufteilungsnr. lt. Teilungserklärung	Datum des notariellen Kaufangebots

Anteil an der Gesamtzahl der Einheiten:

Zu d.:

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
 - Eigenkapital
 - 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
- Kostenabrechnung für die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschl. des Nachweises der in Ansatz gebrachten Mengen und Massen
- Ermittlung des gegenwärtigen Gebäudewerts
- Flächenberechnung (Einschließlich Wohnflächenberechnung) Bestand/Planung
- Ermittlung der Nettojahresmiete

Zu e.:

Der Genehmigungsanspruch hängt von einer grundbuchrechtlich wirksamen Vormerkungssicherung ab. Es sind dementsprechend ein Grundbuchauszug, Vormerkungsbewilligungen und die dazugehörigen Vertragskunden beizufügen. Die Verjährungsfrist der Vormerkung beträgt 10 Jahre und beginnt mit der Entstehung des Anspruchs.

6. Negativattest

Hat das Gebäude fünf Wohnungen oder weniger, besteht bei Bedarf – und entsprechendem Nachweis – die Möglichkeit der Ausstellung eines Negativattests, das formlos beim Bezirksamt Treptow-Köpenick, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung beantragt werden kann.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- vollständige, beglaubigte Abschrift der Teilungsurkunde
- Aufteilungsplan nach Wohneigentumsgesetz (WEG) (wenn nicht Teil der Teilungserklärung)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplänen

Bitte füllen Sie die erforderlichen Angaben im Antragsformular 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.