



An  
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung  
FB Stadtplanung  
Kirchstraße 1/3  
14163 Berlin

Eingangsvermerk

## Antrag für die Begründung von Wohn-/Teileigentum gemäß § 172 und §173 BauGB

- Einzureichen auf Papier. Bitte beachten Sie, dass Anträge per Email NICHT zulässig sind -

### 1. Lage des Vorhabengrundstückes

(Straße, Hausnummer)

(PLZ, Ort)

(Gebäude, Geschoss, Lage)

Wählen Sie ein Element aus.

(Erhaltungsgebiet)

### 2. Angaben zum/r Grundstückseigentümer\*in

(Name, Vorname oder Unternehmensbezeichnung)

(Ansprechpartner\*in im Unternehmen)

(Funktion im Unternehmen)

(Straße, Hausnummer)

(PLZ, Ort)

(Email)

(Telefon)

### 3. Angaben zum/r Antragsteller\*in (falls abweichend von 2.)

(Name, Vorname oder Unternehmensbezeichnung)

(Ansprechpartner\*in im Unternehmen)

(Funktion im Unternehmen)

(Straße, Hausnummer)

(PLZ, Ort)

(Email)

(Telefon)

Vollmacht vorhanden





## 5. Gründe der Umwandlung

**Wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung der baulichen Anlage**

(§ 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB)

Einzureichende Unterlagen:

- Anlage 1 - Wirtschaftliche Unzumutbarkeitsberechnung von einem öffentlich bestellten und vereidigten Wirtschaftsprüfer

**Grundstück gehört zu einem Nachlass; Wohnungs-/Teileigentum soll zu Gunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden**

(§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BauGB)

Einzureichende Unterlagen:

- Beglaubigte Nachweise über die erbrechtliche Situation (z. B. Sterbeurkunde, Testament, Erbschein, etc.)

**Wohnungs- oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des/der Eigentümers\*in veräußert werden**

(§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 3 BauGB)

Einzureichende 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)

Einzureichende Unterlagen:

- Geeignete Nachweise zum Anspruch Dritter (Kopie des Grundbuchauszugs Abt. I und II)

**Gebäude wird im Zeitpunkt der Antragstellung nicht zu Wohnzwecken genutzt**

(§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 5 BauGB)

Einzureichende 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)

Einzureichende Unterlagen:

- Anlage 2 - Verpflichtung des/der Eigentümers/in

## **6. Immer einzureichende Unterlagen**

- **Vollmacht/Handelsregisterauszug** (falls Antragsteller\*in nicht Eigentümer\*in ist)
- Kopie des aktuellen **Grundbuchauszuges**
- Vollständige und beglaubigte Abschrift der **Teilungserklärung**
- **Aufteilungsplan** nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sofern nicht in der Teilungserklärung enthalten

**7. Erklärung des/der Eigentümers\*in oder Antragsteller\*innen**

Ich versichere hiermit, dass die Grundrisse aller Wohneinheiten des von mir eingereichten oder von der Bauaufsicht bescheinigten Aufteilungsplans mit den derzeitigen Gegebenheiten vor Ort übereinstimmen.

Ich versichere hiermit die Richtigkeit der oben gemachten Angaben. Mir ist bekannt, dass unzutreffende Angaben zum Widerruf einer erteilten Genehmigung führen können.

Ort und Datum der Antragstellung	Name, Vorname	Unterschrift

**8. Erklärung der (Mit-)Eigentümer\*innen**

Antragsteller\*in nicht alleinige/r Eigentümer\*in

Ort und Datum der Antragstellung	Name, Vorname	Unterschrift

Ort und Datum der Antragstellung	Name, Vorname	Unterschrift

Ort und Datum der Antragstellung	Name, Vorname	Unterschrift

Ort und Datum der Antragstellung	Name, Vorname	Unterschrift

Ort und Datum der Antragstellung	Name, Vorname	Unterschrift

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:**

### **Wirtschaftliche Unzumutbarkeitsberechnung**

#### **wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung der baulichen Anlage gemäß § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB**

Um die geltend gemachte wirtschaftliche Unzumutbarkeit prüfen zu können, ist ein entsprechender Nachweis, erstellt durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Wirtschaftsprüfer, vorzulegen.

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 erläutern:

1. Aufwand
  - 1.1 Kapitalkosten
    - 1.1.1 Eigenkapitalkosten
    - 1.1.2 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 einschließlich 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: Verpflichtungserklärung**

### **Verpflichtung des/der Eigentümers\*in innerhalb eines Zeitraums von 7 Jahren ab der Begründung des Wohnungseigentums, Wohnungen nur an Mieter zu veräußern gemäß § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB**

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

„Der/die Eigentümer\*in verpflichtet sich hiermit gegenüber dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter\*innen zu veräußern. Die Verpflichtung bezieht sich auch auf zurzeit leer stehende oder künftig noch frei werdende Wohnungen und gilt, unabhängig vom/n der Eigentümer\*in, 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 Löschananspruch.

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



## **Merkblatt Umwandlungsverordnung**

### **Informationen zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in den sozialen Erhaltungsgebieten des Bezirks Steglitz-Zehlendorf gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

Wenn Ihr Wohnhaus in einem sozialen Erhaltungsgebiet liegt, in dem aus städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden soll, gilt seit dem 14.03.2015 zugleich die sog. Umwandlungsverordnung (UmwandV). Diese schreibt vor, dass die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum einer Genehmigung durch das Bezirksamt bedarf. Die Umwandlungsverordnung galt für einen Zeitraum von fünf Jahren. Am 13.03.2020 ist eine weitere Umwandlungsverordnung in Kraft getreten, wiederum für fünf Jahre.

Nachfolgend beantworten wir Ihnen die wichtigsten Fragen zur Umwandlungsverordnung:

#### **Wo gilt die Umwandlungsverordnung in Steglitz-Zehlendorf?**

Die Umwandlungsverordnung gilt in den sozialen Erhaltungsgebieten „Feuerbachstraße“, „Mittelstraße“ und „Gritznerstraße Nord“. Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite des Stadtentwicklungsamts:

#### **Was besagt die Umwandlungsverordnung genau?**

Die Umwandlungsverordnung besagt, dass die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum genehmigungspflichtig ist. Möchten die Eigentümer\*innen Mietwohnungen eines vorhandenen Wohnhauses in Eigentumswohnungen umwandeln, müssen sie eine Genehmigung beim Bezirksamt einholen. Eine Genehmigung zur Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum wird in sozialen Erhaltungsgebieten nur erteilt, wenn die vom Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehenen Ausnahmetatbestände erfüllt sind.

#### **Welche Ausnahmen gibt es?**

Nach § 172 Abs. 4 Satz 2 und Satz 3 Nr. 2 bis 6 BauGB bestehen mehrere Ausnahmetatbestände, bei deren Vorliegen das Bezirksamt eine Genehmigung zu erteilen hat. Ausnahmetatbestände liegen dann vor, wenn:

- auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlagen oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist (§ 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB),
- das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BauGB),
- das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 3 BauGB),
- ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehaltes eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB),
- das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 5 BauGB) oder
- sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB).

## **Welche Informationen sind bei einer Genehmigung nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB (Veräußerung „nur an die Mieter“) für Mieter\*innen wichtig?**

Häufig wird die Begründung von Wohnungseigentum genehmigt, da sich die Eigentümer\*innen verpflichten, innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren ab der Begründung Wohnungen „nur an die Mieter“ zu veräußern. Dabei sind folgende Informationen für Mieter\*innen wichtig:

- Mieter\*innen im Sinne des Gesetzes sind diejenigen, die selbst in der Wohnung leben oder derjenige Personenkreis, der nach § 563 BGB in das Mietverhältnis eintritt. Zudem kommen Mieter\*innen anderer Wohnungen im betroffenen Haus in Betracht.
- Die Verpflichtung der Eigentümer\*innen, nur an die Mieter\*innen zu veräußern, bezieht sich auf alle Wohnungen im Gebäude. Eine Veräußerung zum Zeitpunkt der Umwandlung leerstehender Wohnungen an Dritte ist daher grundsätzlich nicht möglich.
- Es besteht kein Anspruch der Mieter\*innen auf eine Veräußerung der Wohnung an sie selbst. Eigentümer\*innen können frei entscheiden, ob sie die Wohnungen innerhalb der sieben Jahre den Mieter\*innen zum Kauf anbieten oder nicht.
- Die Veräußerung der Wohnungen an Mieter\*innen innerhalb der 7-Jahres-Frist muss vom Bezirksamt genehmigt werden. Eine entsprechende Veräußerungsbeschränkung wird im Grundbuch vermerkt. Bei einer Veräußerung sind entsprechende Nachweise zu erbringen, dass es sich um Mieter\*innen im Sinne des Gesetzes handelt.

Bitte beachten Sie, dass es für den Beginn der Veräußerungsbeschränkung zu Gunsten der Mieter\*innen nicht auf den Zeitpunkt der Genehmigung ankommt. Ob und wann die Eigentümer\*innen von der Genehmigung Gebrauch machen, bleibt ihnen überlassen.

Maßgeblich für den Beginn der Frist ist der Vollzug der Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch: Die 7-Jahres-Frist beginnt mit der Anlegung des Grundbuchblatts für das begründete Wohnungseigentum. Sie können die Einsicht ins Grundbuch beim zuständigen Grundbuchamt am Standort Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße 9, 12203 Berlin jederzeit beantragen.

## **Welche Änderungen hinsichtlich des Mieter\*innenschutzes ergeben sich bei einer Genehmigung nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB (Veräußerung „nur an die Mieter“)?**

Seit dem 01.10.2013 gilt für Mietwohnungen in ganz Berlin, nach Umwandlung in eine Eigentumswohnung und anschließendem Verkauf, eine Kündigungssperrfrist von 10 Jahren (Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13.08.2013).

Wird die Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung in einem sozialen Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB genehmigt, darf der Eigentümer ab dem Vollzug der Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch die Wohnung für 7 Jahre zunächst nur an Mieter\*innen veräußern. Im Anschluss gilt eine verkürzte Kündigungssperrfrist von 5 Jahren. Die Frist beginnt mit der Veräußerung des Wohneigentums an einen Dritten. Die Mieter\*innen betroffener Wohnhäuser in sozialen Erhaltungsgebieten sind somit in der Regel mindestens 12 Jahre vor einer Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs eines Erwerbers der Wohnung geschützt. Auch auf das Interesse an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung kann sich der Erwerber erst nach Ablauf dieser Frist berufen.

## **An wen können Sie sich wenden, wenn Sie weitere Fragen haben?**

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat eine Mieterberatung eingerichtet, an die Sie sich bei Rückfragen wenden können. Sie können die Mieterberatung Steglitz-Zehlendorf – unter Vorlage Ihres Mietvertrags – während der Sprechzeiten aufsuchen und sich kostenlos beraten lassen.

### Sprechzeiten:

- Montag 10:00 - 12:00 Uhr - Rathaus Charlottenburg, Otto-Suhr-Allee 100, Raum 123
  - Dienstag 16:00 - 18:00 Uhr - Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19
  - Mittwoch 16:00 - 18:00 Uhr - telefonisch unter der Nummer 030/443381-19.
- Ansprechpartner\*innen: Frau Rahm, Herr Lehmann -