

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Stadtentwicklungsamt



Eingangsvermerk

An
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
FB Stadtplanung
Hohenzollerndamm 174-177
10713 Berlin

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

4. Betroffene Wohn-/Gewerbeeinheit (ggf. gesondertes Blatt einfügen)

WE-Nummer (*)	Gebäudeteil, Geschoss, Lage (z.B. VH 1.OG re)	Größe der Einheit in m²	Name, Vorname des/der Mieters*in, Pächters*in oder Nutzungsberechtigten	Bisher genehmigte Nutzung	Abgeschlossen- heitsbescheinigung (ja/nein)
------------------	---	-------------------------------	---	---------------------------------	---

(*) Aufteilungsnummer laut Teilungserklärung



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 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 Löschanpruch.

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