

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung



Bezirksamt Neukölln
Karl-Marx-Straße 83
12040 Berlin

Merkblatt „Umwandlung“

Bei einer geplanten Begründung von Wohn- und Teileigentum sind folgende Unterlagen dem Antrag auf Genehmigung gemäß § 173 BauGB beizulegen:

IMMER beizufügen:

- Vollständige, beglaubigte Abschrift der Teilungsurkunde
- Aufteilungsplan nach Wohneigentumsgesetz (WEG) (wenn nicht Teil der Teilungserklärung)
- Vollmacht (wenn der Antragsteller nicht der Eigentümer ist)
- Namensliste der Mieter*innen für das Anhörungsverfahren (§ 173 Abs. 3 BauGB)

Zu Punkt 5 der Antragsunterlagen:

1. wirtschaftliche Unzumutbarkeit bei Absehen von der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum (§ 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB):

- grundsätzlich ist der jährliche Aufwand dem jährlichen Ertrag gegenüberzustellen. Das Ergebnis ist tabellarisch zusammenzufassen.

2. Nachlass oder Wohn-/Teileigentum zugunsten von Miterben/Vermächtnisnehmern (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2)

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

3. Veräußerung an Familienangehörige (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 3):

geeignete Nachweise zur Belegung der Familienverhältnisse, Kaufvertrag und eine entsprechende notariell beurkundete Verpflichtungserklärung

4. Vormerkung im Grundbuch (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 4):

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

5. zum Zeitpunkt der Antragsstellung nicht zu Wohnzwecken genutzt

(§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 5):

- geeignete Nachweise, bspw. Mietvertrag

6. Verpflichtung gemäß § 172 Abs. 4. Satz 3 Nr. 6 BauGB:

- Zwingend erforderlich ist die Abgabe einer entsprechenden Verpflichtungserklärung mit einer notariell beglaubigten Unterschrift (Muster im Anhang)

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.

Beispieltext für eine Verpflichtungserklärung gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB

"Betrifft Teilungserklärung vom UR Nr. / 20XX der Notarin / des Notars XY"

„Ich/Die Firma XY verpflichte(t) mich/sich hiermit gegenüber dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern. Diese Verpflichtung bezieht sich auf die Wohnungseigentumseinheiten Nr. ... bis Nr. ... gemäß vorgenannter Teilungserklärung. Sie bezieht sich auch auf zurzeit leer stehende oder künftig noch frei werdende Wohnungen.“

Diese Erklärung kann in die Teilungserklärung aufgenommen werden oder gesondert mit notarieller Unterschriftsbeglaubigung erklärt werden.

Die Verpflichtungserklärung bezieht sich nicht auf Teileigentumseinheiten für gewerblich genutzte Einheiten oder Dachgeschossrohlinge.