

MERKBLATT

Umwandlung nach §250 BauGB

Unterlagen für die Antragstellung

1) Regelmäßig einzureichende Unterlagen

Bei einer geplanten Begründung von Wohnungs- und Teileigentum, Wohnungserbbaurechten und Dauerwohnrechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und aufteilungsähnlichen Erklärungen in Verbindung mit Bruchteileigentum nach §§ 1008, 1010 BGB sind einem Antrag immer beizufügen:

- vollständige, beglaubigte Abschrift der Teilungsurkunde (Aufteilung nach WEG) bzw. einer Urkunde, die Bruchteilseigentümerinnen/Bruchteilseigentümern die Nutzung bestimmter Räume zuweist (Aufteilung nach § 1008, 1010 BGB)
- Aufteilungsplan nach Wohneigentumsgesetz (WEG) (wenn nicht Teil der Teilungserklärung)
- ein aktueller Grundbuchauszug
- Vollmacht (wenn die Antragstellerin/der Antragsteller nicht Eigentümerin/Eigentümer ist)
- eine Namensliste der Mieterinnen und Mieter für ein Anhörungsverfahren nebst Lage der angemieteten Wohnung im aufzuteilenden Objekt

2) Förmliches Antragsformular

Um Unvollständigkeiten in der Antragsstellung vorzubeugen wird empfohlen, das **förmliche Antragsformular** des Bezirksamtes zu verwenden.

3) Spezifische Unterlagen je nach Ausnahmetatbestand (Punkt 5 des förmlichen Antrags)

Nur bei Vorliegen der folgenden Genehmigungstatbestände (§ 250 Absatz 3 BauGB) ist die Umwandlung zu genehmigen.

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

1. 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),
2. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige der Eigentümerin/des Eigentümers veräußert werden soll (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB),
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieterinnen und Mieter veräußert werden soll (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB),
4. 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
5. 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).

Erforderliche Unterlagen

Zu 1:

Beglaubigte Nachweise über die erbrechtliche Situation (Sterbeurkunde, Testament, Erbschein, etc.);

Zu 2:

- Belegung der Familienverhältnisse,
- Kauf-/Schenkungsvertrag und
- eine entsprechende notariell beglaubigte Verpflichtungserklärung, das die Wohnung nicht vermietet ist und zukünftig selbst genutzt wird, bzw. falls sie von der/vom Erwerbenden schon genutzt wird, eine entsprechende Meldebescheinigung.
- Wird nur eine oder wenige Wohnungen an Familienangehörige der Eigentümerin/des Eigentümers übertragen, geltend im Übrigen für den Rest der Wohnungen die weiteren Ausnahmetatbestände des § 250 Abs. 3 BauGB.

Zu 3:

- Eine Liste der Mieterinnen und Mieter, die eine Wohnung erwerben und hierzu wirksame notarielle Kaufverträge abgeschlossen haben.
- Benennung der Wohnungen, die erworben werden, so dass sich rechnerisch das notwendige Quorum von 2/3 ohne weitere Prüfung ergibt (Muster einer Liste der Mieterinnen und Mieter nachstehend).

- Beglaubigte Fotokopien der notariellen Kaufverträge der kaufenden Mieterinnen und Mieter.
- Aktuelle Meldebescheinigungen der kaufenden Mieterinnen und Mieter.
- Mietverträge der kaufenden Mieterinnen und Mieter.

Zu 4:

Geeignete Nachweise, dass auch bei langfristiger Bewirtschaftung (30 Jahre) eine Bestandshaltung ohne Aufteilung nicht zumutbar ist (tabellarische Aufwand-/Ertragsmodellierung über 30 Jahre). Weitere Details erhalten Sie auf Nachfrage beim Bezirksamt. Auf die individuelle wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Antragstellerin/des Antragstellers kann hierbei nicht abgestellt werden.

Zu 5:

Geeignete Nachweise zum Anspruch Dritter (Grundbuchauszug, Vormerkungsbewilligungen und die dazugehörigen Vertragsurkunden)

Die neuen Regelungen des § 250 BauGB gehen in denjenigen Gebieten, für die Soziale Erhaltungsverordnungen („Milieuschutz“) existieren, vor (§ 250 Absatz 7 BauGB). Das heißt, das Umwandlungsverbot richtet sich in diesen Gebieten ausschließlich nach den neuen Regelungen des § 250 BauGB und nicht mehr nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit der jeweiligen sozialen Erhaltungsverordnung, sofern die Objekte mehr als 5 Wohneinheiten aufweisen.

Muster einer Liste des Verkaufs an Mieterinnen und Mieter

lfd. Nr.	Vor- und Nachname Mieterin/Mieter	Lage der Wohnung im Objekt	Nr. der Einheit im Aufteilungsplan	Datum notarielles Kaufangebot
Summe:				

Anteil an der Gesamtzahl der Einheiten:



Stadtentwicklungsamt Neukölln
 Karl-Marx-Straße 33
 12040 Berlin
 stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de

©Stadtentwicklungsamt
 Neukölln
 Stand 10/2021