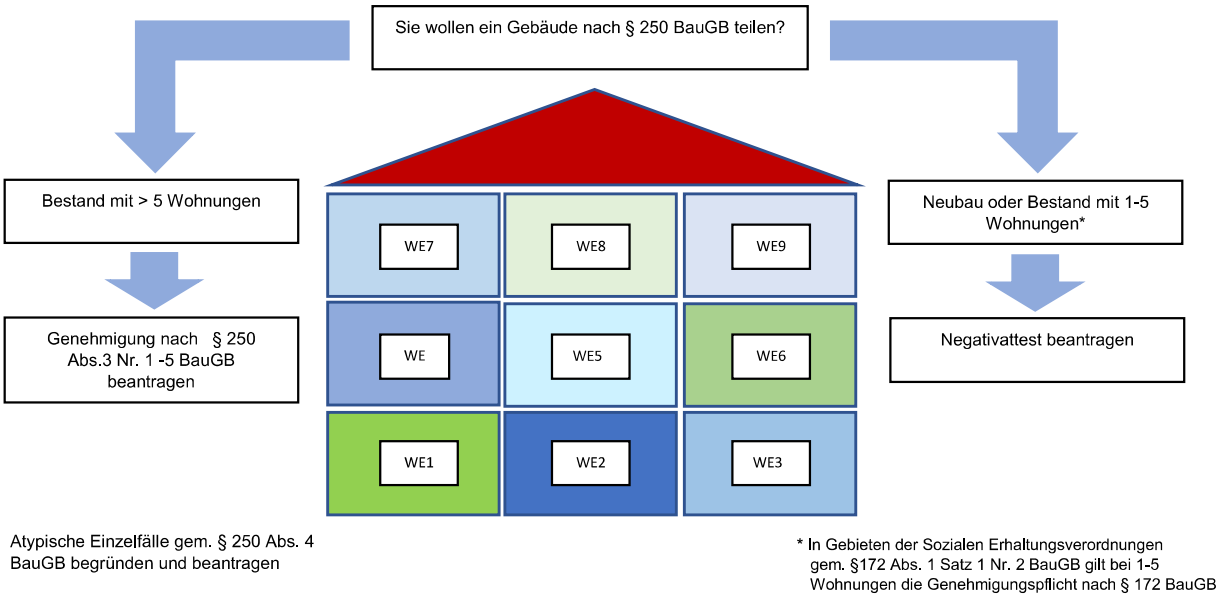
Merkblatt Umwandlung nach §250



Bei Vorliegen der folgenden Genehmigungstatbestände (<u>§ 250 Absatz 3 BauGB</u>) ist die Umwandlung zu genehmigen:

1. das Grundstück gehört zu einem Nachlass und Wohnungseigentum oder es soll Teileigentum zugunsten von Miterbenden oder Vermächtnisnehmenden begründet werden (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
2. das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll <u>zur eigenen Nutzung</u> an Familienangehörige der Eigentümerin/des Eigentümers veräußert werden (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an <u>mindestens zwei Drittel der Mieter:innen</u> veräußert werden (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
4. auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ist ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB) oder
5. ohne die Genehmigung können Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB)
6. Atypische Situation i.S.d. § 250 Abs. 4 S. 1 BauGB (s. Merkblatt BSW), wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum nicht erforderlich ist. Unter der Voraussetzung von Satz 1 kann die Genehmigung mit einer Auflage erteilt werden.

Negativattest bei Neubau oder 1-5 Wohneinheiten im Bestand

Achtung: In Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnungen gem. §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gilt bei 1-5 Wohnungen die Genehmigungspflicht nach § 172 BauGB

Hamburg

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.

Unterlagen für die Antragstellung auf Genehmigung oder Negativattest

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)
- Teilungserklärung (notariell beglaubigte Abschrift) **und** Abgeschlossenheitserklärung
- ein aktueller Grundbuchauszug
- Vollmacht (wenn die Antragstellerin/der Antragsteller nicht Eigentümerin/Eigentümer ist)
- Aktuelle und vollständige Mieterliste nebst Zuordnung der angemieteten Wohnung gemäß Aufteilungsplan

2. Antragsformular

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

3. Spezifische Unterlagen je nach Ausnahmefall (Punkt 5 des Antrags)

Zu 1 (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB):
Beglaubigte Nachweise über die erbrechtliche Situation (Sterbeurkunde, Testament, Erbschein, etc.)

Zu 2 (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB):

- Nachweis Familienangehörigkeit. Zur Bestimmung des begünstigten Personenkreises kann auf die wohngeldrechtliche Definition der Haushaltsangehörigen in § 5 Absatz 1 Wohngeldgesetz zurückgegriffen werden: Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Verwandte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie, Verschwägerte in gerader Linie und Verschwägerte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie sowie Pflegekinder und Pflegeeltern
- Kauf-/ Schenkungsvertrag und

- eine entsprechende notariell beglaubigte Verpflichtungserklärung, dass 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 (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB):

- Eine Liste der Mieter:innen, die eine Wohnung erwerben wollen und ihre Kaufabsicht erklären.
- Benennung der Wohnungen, die erworben werden, so dass sich rechnerisch das notwendige Quorum von 2/3 ohne weitere Prüfung ergibt (Muster einer Liste der Mieter:innen nachstehend).
- Erklärungen der Mieter:innen über ihre Kaufabsicht nebst Bescheinigungen von Kreditinstituten über die grundsätzliche Finanzierungsbereitschaft
- Aktuelle Meldebescheinigungen der kaufenden Mieter:innen.
- Mietverträge der kaufenden Mieter*innen

Zu 4 (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB):

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

Zu 5 (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB):

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

Zu 6 (§ 250 Abs. 4 S. 1 BauGB (s. Merkblatt BSW)):

Geeignete Nachweise, dass dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum nicht erforderlich ist

Negativattest aufgrund von Neubau:

Baugenehmigung, Baubeginnanzeige bzw. wenn fertiggestellt, Fertigstellungsanzeigen

Bitte beachten Sie, dass im Laufe des Verfahrens weitere Unterlagen von Ihnen nachgefordert werden können, sollte der Einzelfall dies erforderlich machen.

Kontakt für Rückfragen

Bezirksamt Hamburg-Nord

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ)/ Fachbereich Bauprüfung

Telefon 040 428 04 6804

E-Mail: inga.stolle@hamburg-nord.hamburg.de

Achtung: In Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnungen gem. §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB greift bei 1-5 Wohnungen die Genehmigungspflicht nach § 172 BauGB