

Antrag

**Auf Genehmigung (gemäß § 173 BauGB)
für die Begründung von Wohn-/Teileigentum in sozialen Erhaltungsgebieten
(gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB)**

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

An

Stadt Freiburg
Baurechtsamt
Abteilung III - Milieuschutz
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg

Eingangsvermerk

1. Lage des Vorhabengrundstückes

(Straße, Hausnummer)

(PLZ, Ort)

(Erhaltungsgebiet)

(Flur, Flurstück)

(Grundbuchblattnummer)

2. Grundstückseigentümer/in

(Name, Vorname oder Unternehmensbezeichnung)

(Ansprechpartner/in im Unternehmen)

(Position im Unternehmen)

(Straße, Hausnummer)

(PLZ, Ort)

(Telefon)

(Telefax)

(Email)

3. Bevollmächtigte/r (falls abweichend von 2.)
Vollmacht vorhanden)

(Name, Vorname oder Unternehmensbezeichnung)

(Ansprechpartner/in im Unternehmen)

(Position im Unternehmen)

(Straße, Hausnummer)

(PLZ, Ort)

2 von 7

[illegible]

5. Gründe der Umwandlung

wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung der baulichen Anlage (§ 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB)

Vorzulegende 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)

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

Wohnungs- oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 3 BauGB)

Vorzulegende 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)

Vorzulegende Unterlagen: geeignete Nachweise zum Anspruch Dritter (Kopie des Grundbuchsatzugs Abt. I und II)

Gebäude wird im Zeitpunkt der Antragstellung nicht zu Wohnzwecken genutzt (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 5 BauGB)

Vorzulegende 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)

Vorzulegende Unterlagen: Anlage 2 - Verpflichtung des/der Eigentümers/in

6. Erklärung des/der Eigentümers/in oder Bevollmächtigten

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

Ort, Datum der Antragstellung	Name, Vorname	Unterschrift

7. Erklärung der (Mit-) Eigentümer/innen ☐ Antragsteller nicht alleinige/r Eigentümer/in

Ort, Datum der Antragstellung	Name, Vorname	Unterschrift

Ort, Datum der Antragstellung	Name, Vorname	Unterschrift

Ort, Datum der Antragstellung	Name, Vorname	Unterschrift

Ort, Datum der Antragstellung	Name, Vorname	Unterschrift

Ort, Datum der Antragstellung

Name, Vorname

Unterschrift

8. Immer einzureichende Anlagen:

- Vollmacht/Handelsregisterauszug (siehe 3. Bevollmächtigte/r),
- Kopie des aktuellen Grundbuchauszuges,
- Vollständige und beglaubigte Abschrift der Teilungserklärung,
- Aufteilungsplan nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sofern nicht in der Teilungserklärung enthalten.

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 (zu 5. Gründe der Umwandlung)
zur 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 Nettojahresmiete.

Anlage 2 (zu 5. Gründe der Umwandlung)

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 3 Nr. 6 BauGB)

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

„Der/die Eigentümer/in verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt Freiburg, vertreten durch das Baurechtsamt Freiburg, 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 Löschungsanspruch.

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