

präsentiert von:



Wanderer und Partner
Rechtsanwälte



immobilien consulting
berlin

EDITORIAL Ein Vorwort zur ersten Auflage des Miethauskompasses für Berlin

ENZYKLOPÄDIE Umfangreiches Nachschlagewerk mit Checklisten und Begriffserklärungen

DATENBANK Links und Kontaktadressen von Behörden



Vorwort

Mit dem Miethauskompass Berlin geben wir Ihnen für die Prüfung des Hauskaufs eine praktische Unterstützung an die Hand. Der besondere Schwerpunkt des Kompasses liegt in der Darstellung der Berliner Gesetzeslage und Behördenpraxis. Der Kompass dient zum einen als erste Orientierungshilfe über die aus Käufer-sicht relevanten Prüfkriterien und zum anderen als Wegweiser zu weiterführenden Informationen im Internet. Dies erspart Ihnen die eigene Suche nach den gewünschten Informationsquellen und Datenbanken.

Auch wenn wir unsere langjährigen Erfahrungen als Immobilienmakler bzw. Immobilienanwalt in Berlin einbringen können, erheben wir keinen

Anspruch auf Vollständigkeit. Eine detaillierte Due Diligence sei jedem Käufer empfohlen.

Die Internetlinks waren bei Redaktionsschluss (12. März 2018) aktuell. Sie können sich zwischenzeitlich geändert haben. Eine stets aktuelle Fassung dieses Kompasses finden Sie unter:

<https://www.icb-berlin.de/>

<https://wir-wanderer.de/>



Norbert Roestel

ICB Immobilien Consulting Berlin
Geschäftsführender Gesellschafter

Kontakt:
ICB GmbH
Immobilien Consulting Berlin
Niebuhrstraße 72
10629 Berlin

Telefon +49 (0)30 797 427 990
E-Mail info@icb-berlin.de



Dr. Egbert Kümmel

Wanderer und Partner
Rechtsanwalt und Notar in Berlin

Kontakt:
Wanderer und Partner
Rechtsanwälte PartG mbH
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 24
10785 Berlin

Telefon +49 (0)30 404 994-0
E-Mail info@wir-wanderer.de

Ein Team aus Spezialisten für Ihre Immobilie.

wir-wanderer.de



Wanderer und Partner
Rechtsanwälte und Notare

Inhalt

Grundbuch	6-7
Baulasten	7
Erhaltungsgebiete	8-9
Sanierungsgebiete, Entwicklungsgebiete	9-10
Zweckentfremdung von Wohnraum	10
Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan)	11
Baugenehmigung Dachausbau	11-12
Denkmalschutz	12
EnEV-Nachrüstpflichten, Energieausweis	13
Verbrauchserfassungsgeräte - Ausstattungspflichten	13
Trinkwasseranlagen - Betreiberpflichten	14
Altlasten, schädliche Bodenveränderungen	14
Vermietung	14-16
Öffentlich geförderter Wohnraum, Wohnungsbindung	16-17
Umsatzsteuer bei Vermietung und Verkauf	18-19
Grunderwerbsteuer	19
Steuereinbehalt bei Verkauf durch Ausländer	19-20
Checkliste	22-23
Behördenverzeichnis nach Bezirk	24-35
Impressum	36



360° BERATUNG 100% PERFORMANCE

Mit ICB an Ihrer Seite setzen Sie auf einen der beratungsstärksten Vertriebspartner in Berlin mit einer exzellenten Expertise in der Entwicklung und Verwertung von Immobilienprojekten im Alt- und Neubau.

Durch unsere 360° Beratung erzielen wir für Sie Mehrwerte mit dem Ziel, auch die letzte Einheit erfolgreich zu vermarkten und Sie vor baulichen, vertraglichen und konzeptionellen Entwicklungsfehlern zu schützen.

In den letzten 5 Jahren hat die ICB über 600 Eigentumswohnungen mit einem Verkaufsvolumen

von ca. 200 Mio. EUR an Eigennutzer und Kapitalanleger verkauft. Darüber hinaus war die ICB direkt am Verkauf von Immobilienpaketen, Globalobjekten und Grundstücken mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von über 100 Mio. EUR beteiligt.

Dabei arbeiten wir seit Jahren mit namhaften, internationalen und regionalen Bauträgern vertrauensvoll und erfolgreich zusammen.

beraten statt makeln.

1. Grundbuchämter

Die Grundbuchämter sind verteilt auf acht Berliner Amtsgerichte. Das zuständige Grundbuchamt kann über folgenden Link ermittelt werden:

https://www.berlin.de/gerichte/_assets/was-moechten-sie-erledigen/zustaendigkeit-in-grundbuchsachen.pdf

Eine Übersicht mit direkter Verlinkung zu den einzelnen Berliner Gerichten finden Sie auf der folgenden Seite des Landes Berlin:

<https://www.berlin.de/gerichte/die-gerichte/>

2. Auszüge aus dem elektronischen Grundbuch und Einsichtnahme in die Grundbuchakten

Auszüge aus dem elektronisch geführten Grundbuchblatt für Berliner Grundstücke erteilt jedes Grundbuchamt und jeder Notar. Einsichten in die Grundbuchakten sind nur bei dem jeweils zuständigen Grundbuchamt möglich.

Da das Grundbuch kein öffentliches Register ist, erhält Grundbuchauszüge oder Einsicht in die Akten nur, wer

- Eigentümer des jeweiligen Grundstücks ist,
- Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen Rechts ist,
- eine schriftliche Vollmacht des Grundstückseigentümers vorlegen kann oder
- ein berechtigtes Interesse an der Grundbucheinsicht glaubhaft machen kann.

Das für die Gewährung der Grundbucheinsicht gemäß **§ 12 Abs. 1 Satz 1 GBO** erforderliche „berechtigtes Interesse“ besteht nicht bereits bei bloßer Neugier oder einem gegenüber dem Eigentümer noch nicht geäußerten Erwerbsinteresse. Erforderlich ist ein anerkennungswürdi-

ges berechtigtes Interesse wirtschaftlicher oder tatsächlicher Natur. Dieses kann bei einem Kaufinteressenten bestehen, wenn dieser bereits in Vertragsverhandlungen mit dem Grundstückseigentümer steht und sich durch die Grundbucheinsicht weitere Informationen über den Kaufgegenstand verschaffen will. Es kann auch für einen Makler bestehen, der im Auftrag des Eigentümers tätig wird.

3. Inhalt eines Grundbuchblatts

Zu unterscheiden ist zwischen dem elektronisch geführten Grundbuchblatt und der zu jedem Grundbuchblatt gehörenden Grundbuchakte. Aus dem Grundbuchblatt ergeben sich folgende Informationen bzw. Eintragungen:

Bestandsverzeichnis:

Katastermäßige Beschreibung des/der Grundstück(e) nach Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer. Die (weitergehenden) Angaben zu Nutzungsart und Grundstücksgröße sind nicht rechtsverbindlich. Ggfls. Hinweise auf Grunddienstbarkeiten, die zugunsten des Grundstücks auf einem anderen Grundstück lasten (Herrschaftsvermerk).

Erste Abteilung:

Benennung des/der Eigentümer(s) mit Datum der Eintragung.

Zweite Abteilung:

Dienstbarkeit, Wohnungsrecht, Nießbrauch, Erbbaurecht, Reallast, Leibgeding, Vorkaufrecht, Vormerkung, Rangvorbehalt, gerichtliches Verfügungsverbot, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk, Insolvenzvermerk, Vermerke nach dem BauGB, Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs, Vermerk über eine erbrechtliche Verfügungsbeschränkung (Vorerbschaft, Testamentsvollstreckung).

Dritte Abteilung:

Hypothek, Grundschuld, Reallast

4. Bedeutung der Eintragungen in Abteilungen II und III des Grundbuchblatts

Dienstbarkeiten, Wohnungsrechte, Nießbrauchsrechte und Erbbaurecht schränken die Nutzbarkeit des Grundstücks – in unterschiedlichem Umfang – ein. Der genaue Inhalt des Rechts bzw. der Belastung ergibt sich nicht aus dem Grundbuchblatt sondern aus der notariellen Urkunde, mit der die Dienstbarkeit bzw. das dingliche Recht bestellt wurde. Diese Urkunde befindet sich in der Grundbuchakte und wird in Abteilung II des Grundbuchblattes unter Bezugnahme auf den Notar und die Urkundennummer oder das Datum der Urkunde erwähnt.

Hypotheken, Grundschulden und Reallasten berechtigen den Inhaber dieses Rechts zur Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks.

Aufassungsvormerkungen sichern den Anspruch des Inhabers der Vormerkung auf Erwerb des Grundstücks.

Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk, Insolvenzvermerk, Vermerke nach dem BauGB und Vermerke über erbrechtliche Verfügungsbeschränkungen (Vorerbschaft, Testamentsvollstreckung) weisen den Rechtsverkehr darauf hin, dass die Befugnis des Eigentümers, das Grundstück zu veräußern oder zu belasten, beschränkt ist.

Baulasten

1. Bedeutung

Eine Baulast (siehe **§ 84 BauO Bln**) stellt eine öffentlich-rechtliche Beschränkung der Grundstücksrechte dar. Ihr Zweck ist es, Bebauungshindernisse des öffentlichen Rechts für das eigene oder benachbarte Grundstück zu überwinden und so die Bebauung sonst nur schwierig oder nicht bebaubarer Grundstücke zu ermöglichen. Sie wird vom Eigentümer des jeweiligen Grundstücks durch eine Erklärung gegenüber der zuständigen Behörde (Bezirksamt) bestellt und im Baulastenverzeichnis eingetragen. Die Baulast schränkt die Nutzbarkeit oder Bebaubarkeit des belasteten Grundstücks ein, um dadurch eine bestimmte Nutzung oder Bebauung des Nachbargrundstücks zu ermöglichen. Sie wirkt auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

Beispiele für Baulasten sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über ein Grundstück hinweg oder Flächenbaulasten, wenn erforderliche Abstands-

flächen nicht auf dem Baugrundstück selbst Platz finden.

2. Baulastenverzeichnis

a) zuständige Behörde

Das Baulastenverzeichnis wird vom jeweils zuständigen Bezirk als Bauaufsichtsbehörde geführt.

b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

In das Baulastenverzeichnis können der Eigentümer und der Erbbauberechtigte des jeweiligen Grundstücks Einsicht nehmen und darüber hinaus jede Person, die ein berechtigtes Interesse darlegt. Die Einsichtnahme ist gebührenpflichtig. Die Bezirke stellen im Internet Formulare für den Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis zur Verfügung.

Erhaltungsgebiete

1. Arten

Es gibt folgende Arten von Erhaltungsgebieten:

- städtebauliche Erhaltungsgebiete (**§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB**),
- soziale Erhaltungsgebiete (**§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**), sog. Milieuschutzgebiete,
- Umstrukturierungsgebiete (**§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB**).

Den kompletten Wortlaut des Paragraphen § 172 können Sie hier nachlesen:

<https://dejure.org/gesetze/BauGB/172.html>

2. Bedeutung

a) Bauliche Maßnahmen, Nutzungsänderung

In Erhaltungsgebieten bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung; bei städtebaulichen Erhaltungsgebieten ist auch die Errichtung einer baulichen Anlage genehmigungsbedürftig. Dies gilt unabhängig davon, ob die Maßnahme aus anderen Gründen, die mit dem Erhaltungsrecht nichts zu tun haben, einer Genehmigung bedarf (z.B. Baugenehmigung) oder genehmigungsfrei wäre. Ob und in welchen Fällen eine Genehmigung durch die Behörde zu erteilen ist, richtet sich nach der Art des Erhaltungsgebiets (siehe **§ 172 Abs. 3 bis 5 BauGB**). Zuständig sind die Bezirke als Baugenehmigungsbehörden.

b) Vorkaufsrecht der Gemeinde

Bei dem Verkauf eines in einem Erhaltungsgebiet gelegenen Grundstücks (nicht bei Wohnungs- oder Teileigentum) steht dem Bezirk ein Vorkaufsrecht zu (**§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB**), das bereits dann ausgeübt werden kann, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (**§ 24 Abs. 3 BauGB**). Übersteigt der

vereinbarte Kaufpreis deutlich den Verkehrswert, kann der Bezirk das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert ausüben (**§ 28 Abs. 3 BauGB**).

Der Verkäufer kann in diesem Fall vom Kaufvertrag zurücktreten.

Der Berliner Senat hat ein Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin erarbeitet. Dieses Konzept enthält u.a. Richtlinien, um das in Milieuschutzgebieten bestehende Vorkaufsrecht verstärkt ausüben zu können.

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale_erhaltungsgebiete/download/VZK-Konzept_Vorkaufsrechte.pdf

c) Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

In sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutzgebieten) ist die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nur mit Genehmigung des Bezirksamts möglich (**§ 1 UmwandV**).

Die Umwandlungsgenehmigung wird im Regelfall nur erteilt, wenn der Eigentümer des Grundstücks sich verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter die Bestandwohnungen nur an Mieter zu veräußern (**§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB**). Geht der teilende Eigentümer eine solche Verpflichtung ein, verkürzt sich die in Berlin nach **§ 577a Abs. 2 Satz 1 BGB** für Eigenbedarfskündigungen geltende Sperrfrist von 10 Jahren um 5 Jahre.

3. Übersicht über die Gebiete

Die Erhaltungsgebiete werden durch die Bezirke erlassen. Derzeit gibt es 56 Milieuschutzgebiete (für 5 weitere Gebiete gibt es bereits einen Aufstellungsbeschluss) und 68 städtebauliche Erhaltungsgebiete.

Erhaltungsgebiete

Eine nach Straßen sortierte [Liste der Berliner Milieuschutzgebiete](#) inklusive der durch einen Aufstellungsbeschluss betroffenen Häuser stellt der Berliner Mieterverein e.V. zur Verfügung.

Darüber hinaus können Sie eine [Gesamtübersicht aller Milieuschutzgebiete und Erhaltungsgebiete](#) städtebaulicher Eigenart in dem Geodaten-Portal des Landes Berlin aufrufen.

Weitere Informationen finden Sie auf der Seite der [Senatsverwaltung für Stadtentwicklung](#).

Dort finden Sie auch die Links zu den einzelnen Milieuschutz-Seiten der Bezirksämter.

4. Aufstellungsbeschluss

Die Bezirke können sog. Aufstellungsbeschlüsse erlassen. Durch einen Aufstellungsbeschluss bringt der Bezirk die Absicht zum Ausdruck, eine Erhaltungssatzung erlassen zu wollen. Ein Aufstellungsbeschluss berechtigt den Bezirk, einem Grundstückseigentümer durch Bescheid (Verwaltungsakt) für die Dauer von bis zu 12 Monaten die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum und/oder Baumaßnahmen auf dem Grundstück zu untersagen (**§§ 172 Abs. 2, 15 Abs. 1 BauGB**).

Sanierungsgebiete/Entwicklungsgebiete

1. Bedeutung

In städtebaulichen Sanierungsgebieten (**§§ 136 ff. BauGB**) und städtebaulichen Entwicklungsgebieten (**§§ 165 ff. BauGB**) bedürfen zahlreiche grundstücksbezogene Maßnahmen einer Genehmigung durch den Bezirk (**§ 144 BauGB**), zum Beispiel

- die Veräußerung des Grundstücks oder Erbbaurechts,
- die Belastung des Grundstücks mit Grundpfandrechten, Dienstbarkeiten, Erbbaurecht,
- die Realteilung des Grundstücks,
- der Abschluss von Mietverträgen auf bestimmte Zeit mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr.

In **§ 145 BauGB** ist bestimmt, in welchen Fällen der Bezirk die Genehmigung zu erteilen hat bzw. versagen darf. Jeder Kaufvertrag über ein in einem Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet gelegenes Grundstück sollte eine Regelung zu der Frage enthalten, welche Rechte den Vertragsparteien zustehen, falls die Genehmigung des Kaufvertrages versagt wird (z.B. Schadensersatz- und Rücktrittsrechte) und welche Partei

in diesem Fall die Kosten des Vertrages zu tragen hat. Die Vertragsparteien sollten auch den Fall bedenken, dass eine Partei einen die Genehmigung versagenden Bescheid anfechtet und Klage auf Erteilung der Genehmigung erhebt und die Wirksamkeit des Kaufvertrages solange im Unklaren bleibt. Häufig will die andere Vertragspartei in dieser Situation nicht abwarten, bis die Verwaltungsgerichte (womöglich letztinstanzlich) über die Erteilung der Genehmigung entschieden haben, sondern sich kurzfristig vom Erwerbsvertrag lösen können.

In Sanierungsgebieten können die Grundstückseigentümer zur Durchführung bestimmter Baumaßnahmen verpflichtet werden, z.B. zur Modernisierung und Instandsetzung (**§ 177 BauGB**).

Der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet oder Entwicklungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahme an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bzw. Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht (**§ 154 BauGB**).

Sanierungsgebiete/Entwicklungsgebiete

Der Ausgleichsbetrag wird nach Abschluss der Sanierung ([§162](#) und [§163 BauGB](#)) vom Bezirksamt durch Bescheid gegenüber dem jeweils aktuellen Grundstückseigentümer festgesetzt. Der Bezirk kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen.

Bei dem Verkauf eines in einem Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet gelegenen Grundstücks (nicht bei Wohnungs- oder Teileigentum) steht dem Bezirk ein Vorkaufsrecht zu, das bereits dann ausgeübt werden kann, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt ([§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB](#)). Übersteigt der vereinbarte Kaufpreis deutlich den Verkehrswert, kann der Bezirk das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert ausüben ([§ 28 Abs. 3 BauGB](#)). Der Verkäufer kann in diesem Fall vom Kaufvertrag zurücktreten.

In den Grundbüchern der in einem Sanierungsgebiet oder Entwicklungsgebiet gelegenen Grundstücke wird von Amts wegen ein Vermerk über die Durchführung des Sanierungs- bzw. Entwicklungsverfahrens eingetragen, der verhindert, dass Verfügungen über das Grundstück ohne die erforderliche Genehmigung getroffen werden. Der Vermerk wird von Amts wegen gelöscht, nachdem die Sanierungs- bzw. Entwicklungsverordnung aufgehoben wurde.

2. Übersicht über die Gebiete

Die Seite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung enthält eine [Karte](#) mit einer Verlinkung zu den einzelnen Sanierungsgebieten.

Zweckentfremdung von Wohnraum

1. Bedeutung

Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum trat in Berlin am 1. Mai 2014 in Kraft. Seitdem wird das Verbot in allen Berliner Bezirken umgesetzt und angewendet. Damit wird Wohnraum vor Zweckentfremdung durch Leerstand, Abriss und der Umwandlung in Gewerberaum oder Ferienwohnung geschützt. Verstöße gegen das Zweckentfremdungsverbot können mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 EUR geahndet werden.

Beim Kauf eines Mietobjekts sollte der Erwerbsinteressent prüfen, ob für die gewerblich oder beruflich genutzten Einheiten im Objekt eine entsprechende Baugenehmigung vorliegt. Sollte es sich bei einer gewerblich oder beruflich genutzten Einheit um Wohnraum im Sinne des § 1 Abs. 3 ZwVbG handeln und das Nutzungsverhältnis bereits am 13.12.2013 bestanden haben, ist die Nutzung nur solange zulässig, wie das bestehende Nutzungsverhältnis noch nicht been-

det ist. Eine Neuvermietung des Wohnraums an Gewerbemietler ist grundsätzlich nicht möglich.

2. Rechtsvorschriften

Einschlägige Rechtsvorschriften sind:

- Zweckentfremdungsverbotsgesetz Berlin
- Zweckentfremdungsverbotverordnung Berlin
- Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Sämtliche Informationen über das [Zweckentfremdungsverbot](#) in Berlin hält die Seite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereit.

Bauleitpläne

Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan)

1. Bedeutung

In Berlin existiert für das gesamte Stadtgebiet ein Flächennutzungsplan. Darüber hinaus haben die Bezirke für zahlreiche Teilgebiete Bebauungspläne erlassen. Im Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan enthält Ausweisungen für

- die zur Bebauung vorgesehenen Flächen (nach der allgemeinen Art und dem allgemeinen Maß ihrer baulichen Nutzung) und
- die sonstige Nutzung von Flächen (z.B. als Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen).

Ein Bebauungsplan enthält grundstücksbezogene Ausweisungen u.a. für

- Art und Maß der baulichen Nutzung,

- Bauweise, Überbaubarkeit der Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen,
- Verkehrsflächen, Grünflächen,
- Größe von Baugrundstücken.

Die Bauleitpläne geben somit den Rahmen für künftige Baumaßnahmen vor. Werden Bauleitpläne neu erlassen oder geändert, berührt dies den Bestand bereits erteilter Baugenehmigungen und die Rechtmäßigkeit von Bestandsbauten nicht.

2. Veröffentlichung der Bauleitpläne

Informationen sowie eine Übersicht der Bebauungspläne in Berlin finden Sie auf den folgenden Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung:

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/de/b-plaene_fisbroker.shtml

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/berlin/index.shtml>

Baugenehmigung bei Dachausbau

Von besonderer Relevanz beim Kauf von Miet Häusern sind nachträgliche oder künftige Dachausbauten.

Die Erfahrung zeigt, dass eine Vielzahl von Dachausbauten, die in klassischen Altbauten aus der Bauzeit vor dem Zweiten Weltkrieg nachträglich durchgeführt wurden, nicht über die notwendige bauordnungsbehördliche Genehmigung verfügen. Eine nachträgliche Legitimierung solcher, teils schon Jahrzehnte vorhandener Dachausbauten ist nur auf Basis des heute geltenden Baurechts möglich, was insbesondere für die Anforderungen an Brandschutz und Rettungs-

wege sowie Grundstücksauslastung gilt. Die Berliner Baubehörden sind bei der Genehmigung von vorhandenen oder neuen Dachausbauten bisweilen wenig investorenfreundlich, sofern es um die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen geht. Daher sollte man sich bei bestehenden ausgebauten Dachgeschosswohnungen unbedingt die Baugenehmigung vorlegen lassen oder sich von deren Existenz durch Einsichtnahme in die Bauakte überzeugen.

Bei bereits vorliegenden Baugenehmigungen, die der Verkäufer mitliefert, sollte darauf geach-

Baugenehmigung bei Dachausbau

tet werden, dass auch ein umsetzbares Brandschutzkonzept vorliegt. Dieses ist in der HOAI Leistungsphase I – IV nicht enthalten. Eine erteilte Baugenehmigung ohne entsprechendes Brandschutzkonzept kann sich als nicht durchführbar erweisen.

Die Brandschutzaufgaben für einen Dachgeschossausbau einzuhalten, wird in Berlin zunehmend schwerer. So hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung z. B. mit dem Rundschreiben [SenStadtWohnIIENr. 50/2017](#) vom 09.06.2017 folgende Anweisung erlassen: Es erfolgt grundsätzlich kein Rückschnitt von Straßenbäumen oder deren Fällung, um den 2. Rettungsweg für

den Neubau (Dachgeschossausbau und Lückenschließung) planmäßig über die Feuerwehr-Drehleiter zu ermöglichen. Soweit beim Neubau vorhandener Baumbestand die Herstellung des 2. Rettungsweges über die Feuerwehr-Drehleiter deutlich erschwert, ist dieser Rettungsweg baulich herzustellen.

Als einzige Ausnahme soll die Errichtung „preiswerter Wohnungsbau“ in vorhandenen Baulücken anerkannt werden.

Update: Mit Senatsbeschluss vom 04.09.2018 wurde dieses Rundschreiben ersatzlos aufgehoben.

Ungültig - wurde ersatzlos aufgehoben

Denkmalschutz

1. Begriffe, Denkmalliste

Das **Denkmalschutzgesetz Berlin** kennt Baudenkmale, Denkmalbereiche, Gartendenkmale und Bodendenkmale. Der **§ 2 DSchG Bln** definiert, unter welchen Voraussetzungen ein Denkmal vorliegt. Die Denkmale werden nachrichtlich in eine Denkmalliste eingetragen.

Herausfinden, ob ein Grundstück unter Denkmal- oder Ensembleschutz steht, können Sie mittels der zur Verfügung stehenden [Denkmalliste, -karte oder -datenbank](#).

2. Bedeutung

Grundsätzlich bedarf jede Instandsetzungsmaßnahme und jede sonstige bauliche Maßnahme am Denkmal einer Genehmigung des Bezirks (**§ 11 DSchG Bln**). Auch Veränderungen der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals können einer Genehmigung bedürfen. Verstöße kann der Bezirk mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 EUR ahnden (**§ 19 DSchG Bln**). Zudem ist der Eigentümer verpflichtet, das Denkmal im

Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und instand zu setzen (**§ 8 DSchG Bln**).

Für Maßnahmen zur Erhaltung, Unterhaltung und Wiederherstellung von Denkmalen können dem Eigentümer im Rahmen der im Haushalt von Berlin bereitgestellten Mittel Darlehen oder Zuschüsse gewährt werden (**§ 15 DSchG Bln**).

Weitere Informationen über rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen des Denkmalschutzes in Berlin sowie Fördermöglichkeiten zur Erhaltung von Denkmälern hält [diese Seite](#) bereit.

EnEV/Energieausweis

1. Nachrüstpflichten bei Bestandsgebäuden

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt einzelne Nachrüstpflichten für Wohnhäuser vor. Diese betreffen:

- Heizkessel,
- Dämmung von Heiz- und Warmwasserleitungen,
- Dämmung oberster Geschossdecken,
- Thermostatventile an Heizkörpern.

Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden (insbes. Gas- und Ölheizungen), dürfen maximal 30 Jahre betrieben werden (§ 10 Abs. 1 Satz 3 EnEV; Ausnahmen sind in § 10 Abs. 1 Satz 4 geregelt). Neue Heizkessel müssen über eine CE-Kennzeichnung verfügen (§ 13 EnEV).

In Bestandsgebäuden müssen alle bisher ungedämmten zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, gedämmt sein (§ 10 Abs. 2 EnEV).

Zugängliche Decken beheizter Räume müssen zum unbeheizten Dachraum hin so gedämmt sein, dass ein Wärmedurchgangskoeffizient von $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$ erreicht wird. Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüberliegende Dach entsprechend gedämmt ist (§ 10 Abs. 3 EnEV).

Die Einhaltung der Nachrüstpflicht wird durch den Bezirksschornsteinfeger überprüft. Das vorsätzliche oder leichtfertige Unterlassen der Nachrüstpflichten stellt eine Ordnungswidrigkeit dar (§ 27 Abs. 1 EnEV).

Bei Zentralheizungen mit Wasser als Wärmeträger müssen die Heizkörper in den Wohnungen mit Thermostatventilen ausgestattet sein (§ 14 EnEV).

2. Energieausweis

Soll ein Miethaus verkauft werden, hat der Verkäufer dem Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorzulegen (§ 16 Abs. 2 EnEV). Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Ausgenommen sind Baudenkmäler (§ 16 Abs. 5 EnEV). Der Käufer kann auf die Vorlage bzw. Übergabe nicht wirksam verzichten. Ein vorsätzlicher oder leichtfertiger Verstoß des Verkäufers gegen die vorgenannten Pflichten stellt eine Ordnungswidrigkeit dar (§ 27 Abs. 2 EnEV), die mit einer Geldbuße von bis zu 15.000 EUR geahndet werden kann (§ 8 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 EnEG).

Das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und die Energieeinsparverordnung (EnEV) finden Sie [hier](#).

Verbrauchserfassung

Verbrauchserfassungsgeräte - Ausstattungspflichten

Ist das Miethaus mit einer zentralen Heizung ausgestattet, sind die Wohnungen mit Heizkostenverteilern bzw. Wärmemengenzählern auszustatten; ist das Miethaus mit einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage ausgestattet, sind die Wohnungen mit Warmwasserzählern auszustatten (§ 4 HeizkostenV).

Die Verbrauchserfassungsgeräte müssen geeicht sein. Die Verwendung der Messergebnisse ungeeichter Verbrauchserfassungsgeräte stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann (§ 60 Abs. 1 Nr. 19 MessEG).

Für Bestandsgebäude gilt noch keine Nachrüstpflicht für Kaltwasserzähler.

Trinkwasseranlagen - Betreiberpflichten

Seit dem 01.01.2013 sind in Bestandsgebäuden Bleirohre für Trinkwasserleitungen nicht mehr zulässig; sie sind auszutauschen.

In Miethäusern mit sog. Großanlagen zur Trinkwasserversorgung ([§ 14 TrinkwV](#)) muss die Anlage im Rhythmus von drei Jahren auf Legionellen untersucht werden. Das Ergebnis ist den Mietern mitzuteilen ([§ 21 TrinkwV](#)).

Altlasten

1. Bodenbelastungskataster

Der Berliner Senat und die Bezirksämter führen ein Bodenbelastungskataster. Das Bodenbelastungskataster umfasst Daten über Flächen und deren ehemalige und aktuelle Nutzungen. Im Kataster werden altlastenverdächtige Flächen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und Flächen, auf denen das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung zu besorgen ist, geführt.

Dabei kann es sich sowohl um Flächen handeln, auf denen eine Bodenverunreinigung bekannt ist, als auch um Verdachtsflächen, bei denen aufgrund ehemaliger bzw. aktueller Nutzungen mit einer Verunreinigung des Untergrundes gerechnet werden kann. Zu diesen Flächen zählen nicht nur stillgelegte Deponien und sonstige Ablagerungen, stillgelegte Industriestandorte, Militär- und Rüstungsstandorte, sondern auch heute in Betrieb befindliche Standorte und Flä-

chen aus Produktion und Weiterverarbeitung, Dienstleistungsbereichen und Infrastruktureinrichtungen, bei denen nach vorliegenden Erkenntnissen von der Möglichkeit einer Bodenverunreinigung ausgegangen werden kann.

2. Einsichtnahme in das Bodenbelastungskataster

Das Bodenbelastungskataster ist nicht öffentlich einsehbar. Auskünfte aus dem Bodenbelastungskataster erteilen die für den Bodenschutz zuständigen Umweltämter der Bezirke. Sie werden dem jeweiligen Eigentümer, Personen mit berechtigten Interessen und öffentlichen Stellen sowie Notaren erteilt.

Eine Übersicht aller zuständigen Ämter des Landes und der Bezirke sowie eine Möglichkeit, eine Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster einzuholen stehen auf [dieser Seite](#) des Landes Berlin zur Verfügung.

Vermietung

1. Übergang des Mietverhältnisses auf den Erwerber

Sind Räume oder Flächen eines Grundstücks vom Eigentümer vermietet worden und wird das Grundstück veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Das Mietverhältnis geht hingegen nicht automatisch über, wenn Vermieter eine andere Person als der

Eigentümer ist.

Die Kündbarkeit des Mietvertrages richtet sich nach den Bestimmungen des Mietvertrages oder, soweit dort nichts bestimmt ist, nach den gesetzlichen Vorschriften.

Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bedürfen der Schriftform ([§ 550 BGB](#)). Verstöße gegen das Schriftformgebot führen dazu, dass der Mietvertrag nach Ablauf

Vermietung

eines Jahres mit der für das Mietverhältnis geltenden Frist gekündigt werden kann.

2. Mietsicherheit (Kaution)

Hat der Mieter eine Sicherheit (z.B. Kaution, Bürgschaft) nach [§ 551 BGB](#) geleistet, tritt im Falle des Verkaufs des Grundstücks der Erwerber in die diesbezüglichen Rechte und Pflichten auf Vermieterseite ein ([§ 566a BGB](#)). Der neue Eigentümer haftet dem Mieter gegenüber auf Rückzahlung der Kaution nach Beendigung des Mietvertrages. Dies gilt auch dann, wenn der neue Eigentümer die Kaution nicht vom Voreigentümer erhalten hat. Der neue Eigentümer hat einen gesetzlichen Anspruch gegen den Voreigentümer auf Übertragung der Sicherheit auf ihn.

3. Betriebs- und Nebenkostenabrechnung

Im Fall der Veräußerung eines Mietobjekts gestaltet sich die Pflichtenverteilung zwischen Veräußerer und Erwerber zur Erstellung der jährlichen Betriebs- und Nebenkostenabrechnung wie folgt: Die Abrechnung hat diejenige Person zu erstellen und dem Mieter zu übersenden, die am Ende des Abrechnungszeitraums Eigentümer/Vermieter war. Der Abrechnungspflichtige hat etwaige Abrechnungsguthaben des Mieters auszugleichen und ihm stehen im Verhältnis zum Mieter etwaige Nachzahlungsforderungen zu.

4. Baukostenzuschuss des Mieters

Hat der Mieter aufgrund einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Eigentümer einen verlorenen Baukostenzuschuss geleistet (z.B. in Gestalt von durch ihn erbrachten Investitionen), kommt ein Bereicherungsanspruch des Mieters in Betracht, wenn der Zuschuss wegen vorzeitiger Beendigung des langfristig konzipierten Mietvertrages nicht „abgewohnt“ wurde und demnach der rechtliche Grund der für die Zeit nach Beendigung des Mietvertrages erbrachten Leistung entfallen ist. Im Falle des zwischenzeitlichen Verkaufs des Mietobjekts richtet sich der Zahlungsanspruch des Mieters gegen den neuen Eigentümer.

5. Mietspiegel

In Berlin gilt derzeit der **Mietspiegel 2017**. Dieser ist Bemessungsgrundlage bei Mieterhöhungen in Wohnraummietverhältnissen und bei der Anwendung der sog. Mietpreisbremse.

Der Berliner Senat hat ferner von der in [§ 558 Absatz 3 Satz 2 BGB](#) vorgesehenen Ermächtigung Gebrauch gemacht und in der am 19.05.2013 in Kraft getretenen **Kappungsgrenzen-Verordnung** bestimmt, dass Berlin eine Gemeinde mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Somit darf sich im Fall einer Mieterhöhung nach [§ 558 BGB](#) die Miete innerhalb von 3 Jahren nur um 15 Prozent erhöhen. Die Kappungsgrenzen-Verordnung gilt zunächst bis zum 10.05.2018. Eine Übersicht über die Möglichkeiten zur Durchführung von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und Links zum Berliner Mietspiegel und zur Kappungsgrenzenverordnung finden Sie [hier](#).

6. Mietpreisbremse

Der Berliner Senat hat von der in [§ 556d Abs. 2 BGB](#) vorgesehenen Ermächtigung Gebrauch gemacht und in der am 01.06.2015 in Kraft getretenen **Mietenbegrenzungsverordnung** bestimmt, dass Berlin eine Gemeinde mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Somit darf im Fall der Neuvermietung die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete ([§ 558 Abs. 2](#)) höchstens um 10 Prozent übersteigen. Die Mietenbegrenzungsverordnung gilt zunächst bis zum 31.05.2020. Wird bei der Neuvermietung einer Wohnung eine Miete oberhalb der zulässigen Mietobergrenze vereinbart, kann der Mieter die zu viel gezahlte Miete ab einer entsprechenden Rüge innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist zurückfordern; im Fall der Veräußerung des Grundstücks richtet sich der

Rückzahlungsanspruch gegen denjenigen Eigentümer, der den Geldbetrag zu Unrecht eingenommen hat; der Erwerber tritt somit nicht in die Rückzahlungsschuld des Veräußerers ein. Gleichwohl sollte ein Erwerbsinteressent prüfen, ob die seit dem 01.06.2015 geschlossenen Wohnungsmietverträge hinsichtlich der Miethöhe den

Vorgaben der Mietenbegrenzungsverordnung entsprechen.

Die Mietenbegrenzungsverordnung wurde am 12.05.2015 im [Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin](#) veröffentlicht.

Geförderter Wohnraum

Öffentlich geförderter Wohnraum, Wohnungsbindung

Öffentlich geförderter Wohnraum unterliegt besonderen Beschränkungen. Diese ergeben sich aus

- dem **Wohnungsbindungsgesetz** ([WoBindG](#)) oder
- dem **Wohnraumförderungsgesetz** ([WoFG](#)) in Verbindung mit dem jeweils zwischen dem Eigentümer und der Investitionsbank Berlin (IBB) geschlossenen Fördervertrag und
- aus dem **Wohnraumgesetz Berlin** ([WoG Bln](#)).

Das Wohnungsbindungsgesetz gilt – grob gesagt – für Wohnraum, für den öffentliche Mittel bis zum 31.12.2001 bewilligt worden sind (**§ 50 WoFG**). Das Wohnraumförderungsgesetz gilt für Wohnraum, für den die Förderzusage nach dem 31.12.2001 erteilt wurde (**§ 46 WoFG**). Das Wohnraumgesetz Berlin enthält vom WoBindG und WoFG abweichende Vorschriften für Wohnraum im Bundesland Berlin.

1. Grundsätze nach dem Wohnungsbindungsgesetz

Belegungsbindung: Eine öffentlich geförderte Wohnung darf nur an einen berechtigten Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein überlassen werden (**§§ 4, 5 WoBindG**). Das Freiwerden einer Wohnung ist unverzüglich der zuständigen Stelle zu melden.

Miethöhe: Der Eigentümer darf die Wohnung nicht gegen eine höhere Miete vermieten, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforder-

lich ist (Kostenmiete, siehe **§ 8 WoBindG**). Die Kostenmiete ist nach den **§§ 8a, 8b WoBindG** zu ermitteln. In bestimmten Fällen bedarf die vereinbarte Miethöhe der Genehmigung durch die Bewilligungsstelle. Zudem verbietet **§ 9 WoBindG** einmalige Leistungen des Mieters neben der monatlichen Miete.

Mieterhöhung: Einseitige Mieterhöhungen durch den Vermieter sind grundsätzlich nur insoweit möglich, als dadurch die Kostenmiete nicht überschritten wird (vgl. **§ 10 WoBindG**).

Veräußerung: Das Grundstück ist unbeschadet der öffentlichen Förderung frei veräußerbar. Die öffentlich-rechtliche Belegungsbindung und die sonstigen Beschränkungen des Wohnungsbindungsgesetzes gelten während des Förderzeitraums auch für den Erwerber.

2. Grundsätze nach dem Wohnraumförderungsgesetz

Belegungs- und Mietbindungen: Der geförderte Wohnraum unterliegt den in der Förderzusage nach **§ 13 Abs. 2 WoFG** bestimmten Bindungen, insbesondere Belegungs- und Mietbindungen (**§ 25 Abs. 1 WoFG**). Die möglichen Gegenstände und Arten von Belegungsrechten sind in **§ 26 WoFG** geregelt. Die im Einzelfall einschlägigen Bindungen ergeben sich aus dem Fördervertrag zwischen dem Eigentümer und der IBB. Im Fördervertrag wird auch die höchstzulässige Miete für den Förderzeitraum festgelegt (**§ 28 WoFG**).

Veräußerung: Das Grundstück ist unbeschadet der öffentlichen Förderung grundsätzlich frei veräußerbar. Im Fördervertrag zwischen dem

Geförderter Wohnraum

Eigentümer und der IBB ist allerdings regelmäßig geregelt, dass im Fall der Veräußerung des Grundstücks die Genehmigung der IBB einzuholen ist. Die IBB stimmt der Veräußerung zu, wenn der Erwerber in den Fördervertrag mit der IBB für den Rest des Förderzeitraums eintritt und somit die Belegungs- und Mietbindungen übernimmt.

3. Ende der Bindungswirkung

Die Bindungen bleiben solange bestehen, wie die Wohnung die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ hat. Maßgebend hierfür sind die Vorschriften der **§§ 15 ff. WoBindG**. Hiernach ist die Beendigung der Wohnungsbindung zunächst von der Art der Förderung abhängig (z.B. Darlehen, Zuschüsse).

Sind die öffentlichen Mittel in Form eines Darlehens gewährt worden, gilt die Wohnung im Regelfall bis zur planmäßigen Tilgung der öffentlichen Mittel als öffentlich gefördert. Werden die öffentlichen Mittel nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen zurückgezahlt, enden die Bindungen mit Ablauf des Jahres, in dem die Darlehen vollständig zurückgezahlt sind.

Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel freiwillig vorzeitig und vollständig zurückgezahlt, endet die Bindung im Regelfall mit dem Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach der Rückzahlung, spätestens jedoch mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem das Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbestimmungen vollständig zurückgezahlt worden wäre (**§ 11a Abs. 1 WoG Bln**). Hingegen haben vorzeitige barwertige Rückzahlungen von Förderdarlehen (Aufwendungsdarlehen) keine Auswirkungen auf das planmäßige Ende der öffentlichen Wohnungsbindungen (**§ 11a Abs. 3 WoG Bln**).

4. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

Ein öffentlich gefördertes Miethaus darf grundsätzlich in Wohnungseigentum umgewandelt werden, sofern im Fördervertrag nichts Abwei-

chendes geregelt ist. Die Aufteilung nach dem WEG muss der zuständigen Stelle angezeigt werden (**§ 32 Abs. 3 WoFG**). Die Beschränkungen, denen das Objekt aufgrund der Wohnungsbindung unterliegt, ändern sich durch die Aufteilung nicht. Werden die der Wohnungsbindung unterliegenden Wohnungseigentumseinheiten veräußert, kann der Erwerber gegenüber einem sog. Altmieter (der schon vor der Begründung von Wohnungseigentum in der Wohnung wohnte) keine Eigenbedarfskündigung erklären, solange die Wohnung Belegungs- oder Mietbindungen unterliegt (**§ 32 Abs. 3 WoFG**). § 577a BGB bleibt davon unberührt. Will der Erwerber die Wohnung selbst nutzen, ist dies nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle möglich. Mit einer solchen Genehmigung kann der Erwerber nur rechnen, wenn er die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein erfüllt.

Die IBB stellt zu diesem Thema jeweils ein [Informationsblatt für Eigentümer](#) und [Erwerber](#) zur Verfügung.

Darüber hinaus finden Sie im Downloadcenter der IBB im Bereich „Bestandskundeninformationen Vermieter & Investoren und Mieter“ zahlreiche Informationen über die rechtlichen Rahmenbedingungen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus:

<https://www.ibb.de/de/service/download-center/download-center.html>

Umsatzsteuer bei Verkauf/Vermietung

1. Unternehmereigenschaft, Steuerbefreiung

Die Vermietung/Verpachtung und Veräußerung von Grundstücken bzw. Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten begründet die umsatzsteuerrechtliche Unternehmereigenschaft gemäß [§ 2 Abs. 1 UstG](#).

Die an sich steuerbaren Vermietungs- und Veräußerungsumsätze sind jedoch bei Veräußerungsvorgängen gemäß [§ 4 Nr. 9 lit. a\) UStG](#) und bei Vermietung/Verpachtung gemäß [§ 4 Nr. 12 Satz 1 lit. a\) UStG](#) steuerfrei gestellt.

2. Verzicht auf Umsatzsteuerbefreiung für Vermietungsumsätze

Der Vermieter kann auf die Steuerfreiheit verzichten, sog. Optionserklärung ([§ 9 UStG](#)). Dadurch wird der Vermieter in die Lage versetzt, die auf den Herstellungskosten des Gebäudes, bei entsprechender Verkäuferoption die auf den Anschaffungskosten der Immobilie und die auf den laufenden Grundstückskosten lastende Umsatzsteuer als Vorsteuer abzuziehen.

Bei der Vermietung ist ein Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung aber nur zulässig, wenn der Mieter die Räume für sein Unternehmen verwendet und dort umsatzsteuerpflichtige Umsätze tätigt ([§ 9 Abs. 2 UStG](#)).

Der Mieter, der ebenfalls umsatzsteuerpflichtiger Unternehmer sein muss, kann die auf der Miete lastende Umsatzsteuer ebenfalls als Vorsteuer ziehen.

Die Option kann auch für Teile (einzelne Flächen) eines Grundstücks/Gebäudes erfolgen.

Bei einem Vermieterwechsel infolge Veräußerung der Immobilie ist der Erwerber an die Optionserklärung des Veräußerers nicht gebunden. Der Erwerber kann frei entscheiden, ob er hinsichtlich der Vermietung auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichtet.

3. Verzicht auf Umsatzsteuerbefreiung für Veräußerungsumsätze

Der Eigentümer kann auf die Steuerfreiheit des Veräußerungsumsatzes verzichten, also zur Umsatzsteuer optieren, wenn er und der Erwerber Unternehmer i.S.d. [§ 2 UStG](#) sind und der Erwerber die Immobilie für sein Unternehmen erwirbt. Der Verzicht des Verkäufers auf die Steuerbefreiung muss unmittelbar und unbedingt im Kaufvertrag erklärt und kann nicht nachgeholt werden. Die Option ist für den Veräußerer günstig, um einer sonst möglicherweise drohenden Vorsteuerberichtigung [§ 15a UStG](#) für die Vergangenheit (10-Jahres-Zeitraum) des zu entgehen oder gegebenenfalls eine Vorsteuerberichtigung zu seinen Gunsten zu erlangen, wenn bei Errichtung/Umbau des Gebäudes in den zurückliegenden 10 Jahren noch nicht der volle Vorsteuerabzug möglich war.

Steuerschuldner der auf den Kaufpreis entfallenden Umsatzsteuer ist der Käufer. Dieser kann, sofern er ebenfalls Unternehmer i.S.d. [§ 2 UStG](#) ist, die Umsatzsteuer auf den Kaufpreis zeitgleich in der entsprechenden Voranmeldung als Vorsteuer geltend machen, sodass seine Liquidität nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Option beim Verkauf geht der Käufer folgendes Risiko ein: er setzt einen eigenständigen Berichtigungszeitraum ([§ 15a UStG](#)) in Gang, von dem er nicht weiß, ob er ihn einhalten können wird (was z.B. nicht der Fall ist bei späterer Vermietung oder Veräußerung ohne Umsatzsteuer). Verwendet der Käufer die Immobilie innerhalb des Berichtigungszeitraums umsatzsteuerschädlich, droht ihm die Vorsteuerberichtigung hinsichtlich der (bereits gezogenen) Umsatzsteuer auf den Ankaufpreis. Die Optionsausübung in Bezug auf künftige Vermietungen steht dem Erwerber selbstverständlich auch zur Verfügung, wenn der Erwerb umsatzsteuerfrei erfolgt ist.

Mit wirksamer Option hinsichtlich der Veräußerung ist das Vorsteuerberichtigungsrisiko für den Verkäufer gegenüber dem Finanzamt beendet. Dies gilt auch dann, wenn der Käufer die Immobilie später umsatzsteuerschädlich verwendet. Der Käufer setzt allerdings seinerseits einen neuen 10-Jahres-Zeitraum in Gang (mit dem oben beschriebenen Risiko).

Umsatzsteuer bei Verkauf/Vermietung

Hinweis: Droht dem Verkäufer lediglich ein geringes Vorsteuerberichtigungsrisiko, wenn er umsatzsteuerfrei verkauft, und ist der Käufer nicht sicher, ob er während der folgenden 10 Jahre nur umsatzsteuerpflichtig vermieten oder verkaufen wird, sollte der Käufer sich der Option widersetzen und sich allenfalls an der Vorsteuererstattungsschuld des Verkäufers beteiligen (ggfls. gedeckelt auf einen Höchstbetrag).

Hinweis: Ein Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung ist bei der Veräußerung nicht möglich, wenn die Lieferung des Grundstücks zugleich den Übergang eines Unternehmens im Ganzen darstellt (§ 1 Abs. 1a UStG), da in diesem Fall schon kein steuerbarer Umsatz vorliegt. Der Übergang eines Unternehmens im Ganzen liegt jedenfalls dann vor, wenn dessen wesentliche

Grundlage so übertragen wird, dass der Erwerber ohne nennenswerte Neu-Investition eine Umsatztätigkeit ausführen kann. Die Veräußerung eines umsatzsteuerpflichtig vermieteten Grundstücks aus dem Anlagevermögen stellt fast immer eine Geschäftsveräußerung im Ganzen dar.

Erfolgt keine wirksame Option hinsichtlich der Veräußerung, z.B. weil [§ 1 Abs. 1a UStG](#) einschlägig ist, wird der Vorsteuerberichtigungszeitraum des Verkäufers durch den Käufer fortgeführt, sodass bei der künftigen Verwendung der Immobilie für steuerfreie Umsätze der Käufer auch diejenigen Vorsteuererstattungen zeitabschnittsweise zu berichtigen hat, die der Verkäufer rückwirkend bis zu (insgesamt) 10 Jahre erhalten hat.

Grunderwerbsteuer

Der **Steuersatz** für die Grunderwerbsteuer für Rechtsvorgänge, die sich auf im Land Berlin gelegene Grundstücke beziehen, beträgt

6 Prozent der Gegenleistung (u.a. Kaufpreis, Übernahme von Belastungen, Gewährung von Wohn-/ Nutzungsrechten).

Steuereinbehalt bei Verkauf durch Ausländer

Der Gewinn, den ein ausländischer Eigentümer durch den Verkauf eines inländischen Grundstücks erzielt, ist in Deutschland steuerpflichtig. Das in Deutschland für die Besteuerung des Verkäufers zuständige Finanzamt kann durch Bescheid gegenüber dem Käufer anordnen, dass er einen bestimmten Teil des Kaufpreises einbehalten und an das Finanzamt abführen muss ([§ 50a Abs. 7 EStG](#)).

Der Steuerabzug beträgt 25 % des Kaufpreises, wenn der Verkäufer eine natürliche Person ist, und 15 %, wenn der Verkäufer eine Körperschaft, Personenvereinigung oder sonstige Vermögensmasse ist; das Finanzamt kann die Höhe des Steuerabzugs hiervon abweichend an die vor-

aussichtlich geschuldete Steuer anpassen.

Für den Fall, dass das Finanzamt von der vorstehend beschriebenen Möglichkeit Gebrauch macht, sollte der Kaufvertrag regeln, dass die Abführung des vom Finanzamt festgesetzten Kaufpreisteils an das Finanzamt für den Käufer schuldbeitfreiende Wirkung hinsichtlich der Kaufpreiszahlung hat. Weiterhin ist bei der Gestaltung des Kaufvertrages zu berücksichtigen, dass die Abführung eines Kaufpreisteils dazu führen kann, dass die Freistellung des Kaufgegenstands von im Grundbuch eingetragenen Belastungen (Grundsicherheiten, Hypotheken) nicht mehr umgesetzt werden kann, weil der übrige Kaufpreisteil nicht mehr für die Lastenfreistellung ausreicht.



Wir suchen Häuser (wie alle) Aber wir haben mehr zu bieten.

Wenn Sie einen Altbau, eine Wohnanlage, ein entwicklungsfähiges Gewerbeobjekt oder ein Baugrundstück veräußern möchten, sind wir Ihr Partner. Schnell, diskret und unkompliziert prüfen wir für unsere Auftraggeber geeignete Projekte und sorgen für einen reibungsfreien Ablauf bis zum Abschluss des Kaufvertrages.

Makler, Hausverwalter oder Tippgeber erhalten natürlich eine marktübliche Provision für die erfolgreiche Vermittlung eines Objekts.

beraten statt makeln.

Checkliste

Objektbezeichnung:

Städtebaurechtliche Auflagen		
<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	<input type="checkbox"/> Erhaltungsgebiet	<input type="checkbox"/> Baudenkmal
	<input type="checkbox"/> städtebauliche Eigenart <input type="checkbox"/> Milieuschutz	<input type="checkbox"/> Ensembleschutz
Es liegt ein Bebauungsplan vor Nr.:		Bei Objekten im ehemaligen Westberlin Planungsrechtliche Nutzung gem. Baunutzungsplan:

Relevante Dokumente und Informationen	Liegt vor
Baurechtliche Unterlagen	
Grundbuch	
Katasterplan	
Altlastenauskunft	
Baulastenauskunft	
Baugenehmigung	
Denkmalschutz/Ensembleschutz	
behördlicher Schlussabnahmeschein	
städtebauliche Verträge, Erschließungsverträge, Nachbarschaftvereinbarungen/Dienstbarkeiten und Gestattungen	
Grundrisse	
Aufmaß inkl. Wohnflächenberechnung	
Abgeschlossenheitsbescheinigung	
Baugenehmigung Dachgeschoßausbau etc.	

Checkliste

Relevante Dokumente und Informationen	Liegt vor
Gutachten	
Baugrund	
Altlasten	
Gebäudeschadstoffe	
kaufmännische Nachweise	
bei Eintragung in Abt. II des Grundbuches: notarielle Eintragungsbewilligungen	
aktuellster Grundsteuerbescheid	
Bescheide der Denkmalschutzbehörde	
Mieterliste mit Mietflächenaufstellung	
Betriebs- und Nebenkostenaufstellung	
Mietverträge	
Förderverträge	
technische Nachweise	
Sachverständigenprüfprotokolle für alle prüfpflichtigen Anlagen (Erst- und aktuelle wiederkehrende Prüfungen)	
Energieausweis/EnEV - Nachweis	
Brandschutzkonzept/ -gutachten	
Protokolle der durchgeführten Brandschauen Feuerwehr	
Abnahmebescheinigung Brandschutzsachverständiger	
Prüfungsnachweis des Schornsteinfegers zur Abgasanlage	
Hygieneprüfung Trinkwasser	
Hygieneprüfung Lüftungsanlagen	
Wartungsverträge und -nachweise	
Modernisierungs- und Instandhaltungsübersichten	

Behördenübersicht

Charlottenburg-Wilmersdorf

Stadtentwicklungsamt

Amtsleitung

Herr Latour:

Tel.: 9029-15140

Fax: 9029-15139

Geschäftszimmer

Frau Schulz

Tel.: 9029-15141

Fax: 9029-15139

E-Mail: stadtplanung@charlottenburg-wilmersdorf.de

Liegenschaftskataster

Fachbereich Vermessung

Tel.: 9029-14199

Fax: 9029-14250

E-Mail: vermessung@charlottenburg-wilmersdorf.de

Baulastenverzeichnis

FB Bauaufsicht

Herr Steuer

Tel.: 9029-16013

Fax: 9029-16014

E-Mail: oliver.steuer@charlottenburg-wilmersdorf.de

Erschließungsbeitragsbescheinigung

FB Straßen- und Grünflächenverwaltung

Frau Hartwig

Tel.: 9029-16458

Fax: 9029 -16460

E-Mail: marlies.hartwig@charlottenburg-wilmersdorf.de

Bauakten Archiv

Im Keller des Dienstgebäude

Hohenzollerndamm 174-177

Einsicht nur nach vorheriger

Terminvereinbarung

Herr Schönrock Tel.: 9029-16031

Frau Conrad Tel.: 9029-16033

Behördenübersicht

Friedrichshain-Kreuzberg

Stadtentwicklung

Leiterin
Frau Dipl.-Ing. Wolter

Geschäftszimmer:
Frau Gasda
Yorckstr. 4-11
10965 Berlin

Raum: 2061 (Hochhaus)
Tel.: 90298-2543
Fax: 90298-2411
E-Mail: stadtplanung@friedrichshain-kreuzberg.de

Fachbereich Vermessung Friedrichshain-Kreuzberg

Yorckstraße 4-11
10965 Berlin
Tel.: 90298-2265
Fax: 90298-2292
E-Mail: vermessung@friedrichshain-kreuzberg.de

Baulastenverzeichnis

Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

Leiter
Herr Schildknecht

Geschäftszimmer:
Frau Michler
Yorckstr. 4-11
10965 Berlin

Tel.: 90298-2508
Fax: 90298-2958

Erschließungsbeitragsbescheinigung

FB Straßen- und Grünflächenverwaltung

Fachbereichsleiter
stellv. Amtsleiter
Herr Schulz-Herrmann
Tel.: 90298 - 8050; Fax: - 8015

Geschäftszimmer:
Frau Yel
Tel.: 90298-8040; Fax: -8033

Bauaktenkammer

Zimmer 1041b
(Altbau 1. Etage)

Akteneinsicht: Antrag Online
E-Mail: bauaktenkammer@ba-fk.berlin.de

Ortsteil Friedrichshain
Frau Pinz
Tel.: 90298-2935

Ortsteil Kreuzberg
Herr Engel
Tel.: 90298-2458

Behördenübersicht

Lichtenberg

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft
und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
10360 Berlin

Leitung
Frau Kuhnert
Alt-Friedrichsfelde 60
10315 Berlin

Tel.: 90296-4220
Fax: 90296-6209
E-Mail: stadt@lichtenberg.berlin.de

Fachbereich Vermessung
Fachbereichsleiterin
Frau Schoeps
Tel.: 90296-6154

Stellv. Fachbereichsleiter
Herr Müller
Tel.: 90296-4142

Geschäftszimmer
Frau Ehrler
Tel.: 90296-6248
Fax: 90296-6159

Baulastenverzeichnis

FB Bauaufsicht
Fachbereichsleiterin
Frau Kuhnert
Tel.: 90296-4220

Stellv. Fachbereichsleiterin
Frau Subert
Tel.: 90296-6253

Geschäftszimmer
Frau Krietsch
Tel.: 90296-6271
Fax: 90296-6209

FB Straßen- und Grünflächenverwaltung
Amtsleitung
Herr Ehrendreich
Tel.: 90296-6520

Stellv. Amtsleiter
Herr Masius
Tel.: 90296-6353

Bauaktenarchiv
Herr Elsner
Tel.: 030 90296-6222

Führung des Baulastenverzeichnisses
Frau Möller
Tel.: 90296-6274

Behördenübersicht

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Stadtentwicklungsamt

Amtsleiter
Herr Weißbach
Tel.: 90293-5101
Fax: 90293-5005
E-Mail: manfred.weissbach@ba-mh.berlin.de

Liegenschaftskataster

Fachbereich Vermessung

Tel. 90293-5301
Fax: 90293-5355
E-Mail: vermessung@ba-mh.berlin.de

Fachbereich Grünflächenverwaltung

Geschäftszimmer
Frau Tuchen
Tel.: 90293-7641
Fax: 90293-7645
E-Mail: sga-gruenflaechen@ba-mh.berlin.de

Bauaktenarchiv

Leiter der Gruppe Marzahn/Biesdorf und stellv.
Fachbereichsleiter
Herr Keßlau
Tel.: 90293-5611
Fax: 90293-5730
E-Mail: bwa@ba-mh.berlin.de

Baulastenverzeichnis

Fachbereich Bauaufsicht

Tel.: 90293-5611
Fax: 90293-5730
E-Mail: bwa@ba-mh.berlin.de

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Fachbereich Straßen- und Grünflächenverwaltung

Amtsleiter
Herr Schmidt
E-Mail: werner.schmidt@ba-mh.berlin.de

Fachbereich Straßenverwaltung

Geschäftszimmer
Frau Klotzsche
Tel.: 90293-7541
Fax: 90293-7505
E-Mail: sga-strassen@ba-mh.berlin.de

Behördenübersicht

Mitte

Stadtentwicklungsamt

Leiterin Frau Lier

Stadtplanung

Geschäftszimmer:

Tel.: 9018-45846

Fax: 9018-45776

E-Mail: stadtplanung@ba-mitte.berlin.de

Bau- und Wohnungsaufsicht

Geschäftszimmer:

Frau Lange

Tel.: 9018-45754

Fax: 9018-45773

E-Mail: bauaufsicht@ba-mitte.berlin.de

Liegenschaftskataster

Fachbereich Vermessung

Tel.: 9018-33601

Fax: 9018-33636

E-Mail: vermal@ba-mitte.berlin.de

Baulastenverzeichnis

FB Bauaufsicht

Tel.: 9018-45754

Fax: 9018-45773

E-Mail: bauaufsicht@ba-mitte.berlin.de

Erschließungsbeitragsbescheinigung

FB Straßen- und Grünflächenverwaltung

Sekretariat

13. Obergeschoss

Zimmer 1314

Tel.: 9018-22824

Fax: 9018-22772

E-Mail: sga@ba-mitte.berlin.de

Bauaktenarchiv

Tel.: 9018-45428/-45429

Fax: 9018-45430

E-Mail: bauaufsicht@ba-mitte.berlin.de

Zuständig für die Straßennamen A-K
ist Frau Schnorfeil im Erdgeschoss
des Dienstgebäudes Schulstraße 99
Tel. 9018-45428, Fax 9018-45430

Zuständig für die Straßennamen L-Z:
ist Herr Juhnke im 1. Obergeschoss
des Dienstgebäudes Schulstraße 99
Tel. 9018-45429, Fax 9018-45430

Ausschließlich nach vorheriger telefonischer
Terminvereinbarung

Behördenübersicht

Neukölln

Stadtentwicklungsamt

Zentrale Auskunftsstelle:
Tel.: 90239-3512
Fax: 90239-2418

Den zuständigen Sachbearbeiter findet man unter folgendem Link:
<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/sachbearbeiter/>

Liegenschaftskataster

Fachbereich Vermessung

Tel.: 90239-3512
Fax: 90239-2418
E-Mail: fachbereich.vermessung@bezirksamt-neukoelln.de

Frau Beyer
Tel: 90239-4034

Frau Schultrich
Tel: 90239-2738

Baulastenverzeichnis

Fachbereich Bauaufsicht

Tel.: 90239 - 0
Fax: 90239 - 4411
E-Mail: post@bezirksamt-neukoelln.de

Dienstag von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Erschließungsbeitragsbescheinigung

FB Straßen- und Grünflächenverwaltung

Tel.: 90239-2285
Fax: 90239-3748
E-Mail: sga-gruen@bezirksamt-neukoelln.de

Bauaktenarchiv

Bezirksamt Neukölln v. Berlin
Stadtentwicklungsamt
FB Bau- und Wohnungsaufsicht
12040 Berlin

Tel: 90239 – 2593
Fax: 90239 – 2803
E-Mail: bauaktenarchiv@bezirksamt-neukoelln.de

Dienstag + Donnerstag: zwischen 9:00 – 12:00 Uhr

Behördenübersicht

Pankow

Stadtentwicklungsamt

Amtsleiter
Herr Risken
Zimmer: 501

Geschäftszimmer
Frau Grosse
Zimmer: 502

Tel.: 90295-3466
Fax: 90295-3484
E-Mail: stadtentwicklungsamt@ba-pankow.berlin.de

Liegenschaftskataster

Fachbereich Vermessung

Gruppenleiterin
Frau Langen
Tel.: 90295-4313

Widerspruchsbearbeitung, Beglaubigung und
Beurkundung, Bezirksgrenzangelegenheiten

Stellv. Gruppenleiterin
Frau Klütz
Tel.: 90295-4355

Übernahme von Grenz- und
Gebäudevermessungen, Beglaubigung und
Beurkundung, Vermögenszuordnungs- und
Verkehrsflächenbereinigungsgesetz

Frau Großmann
Tel.: 90295-4356

Übernahme von Grenz- und
Gebäudevermessungen,
Sachenrechtsbereinigungsgesetz

Geschäftszimmer
Frau Polat
Zimmer: 809

Tel.: 90295-4303
Fax: 90295-4302
E-Mail: vermessung@ba-pankow.berlin.de

Baulastenverzeichnis

Fachbereich Bauaufsicht

Frau Wedde
E-Mail: susanne.wedde@ba-pankow.berlin.de

Geschäftszimmer Bau- und Wohnungsaufsicht
Frau Matschke
Zimmer: 606

Tel.: 90295-3145
Fax: 90295-3411

Erschließungsbeitragsbescheinigung

FB Straßen- und Grünflächenverwaltung

Amtsleiter: Herr Johnke
Geschäftszimmer: Frau Kischelewicz
Tel.: 90295 8510
Fax: 90295 8629
E-Mail: sga-pankow@ba-pankow.berlin.de

Sprechzeiten: Dienstag 09:00 – 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bauaktenarchiv

Fr. Rösner
Tel.: 90295-3578

Gruppenleiterin Baulasten- und Bauaktenarchiv, Baulastenführer, Schornsteinfegerwesen, Archiv

Hr. Weißler
Tel.: 90295-4387

Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

Fr. Wedde
Tel.: 90295-3595

Behördenübersicht

Reinickendorf

Stadtentwicklungsamt

Tel.: 90294-3014
Fax: 90294-3423
E-Mail: stadtplanung@reinickendorf.berlin.de

Liegenschaftskataster Fachbereich Vermessung

Tel.: 90294-3119
Fax: 90294-3424
E-Mail: vermessung@reinickendorf.berlin.de

Fachbereichsleiter/in
Herr Kersten
Raum 131
Tel.: 90294-3124
Fax: 90294-3424
E-Mail:
andreas.kersten@reinickendorf.berlin.de

Liegenschaftskataster
Herr Matthies
Raum 133
Tel.: 90294-3119
Fax: 90294-3424
E-Mail: lothar.matthies@reinickendorf.berlin.de

Baulastenverzeichnis Fachbereich Bauaufsicht

Fachbereichsleiter
Herr Meier
Zimmer: 219 C
Tel.: 90294-3036
Fax.: 90294-3422

Stellvertretung
Frau Hankiewicz
Zimmer 219 E
Tel.: 90294-3071
Fax: 90294-3422

Geschäftszimmer
Frau Ender
Zimmer 219 A
Tel.: 90294-3014
Fax: 90294-3422

Frau Kühn
Zimmer 219 A
Tel.: 90294-3035
Fax.: 90294-3422
E-Mail: bwa@reinickendorf.berlin.de

Erschließungsbeitragsbescheinigung

FB Straßen- und Grünflächenverwaltung

Erschließungsbeiträge und
Grundstücksangelegenheiten
Herr Müller
Haus B, Zimmer 103
Tel.: 90294-3165
Fax: 90294-3403
E-Mail: stefan.mueller@reinickendorf.berlin.de

Bauaktenarchiv

Frau Gierth
Frau Baaske i.V. für Frau Hertzog
Eichborndamm 215
13437 Berlin
Tel.: 90294-3338/-3339
Fax: 90294-304
E-Mail: bauarchiv@reinickendorf.berlin.de
Nur nach vorheriger Terminvereinbarung

Behördenübersicht

Spandau

Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung

Tel.: 90279-2666/-2663
Fax: 90279-2947

Geschäftszimmer:
Frau Mengel
Zimmer 245
Tel. 90279-2666

Frau Bigell
Zimmer 245
Tel. 90279-2663

Sprechzeiten:
Dienstag und Freitag, 9.00 – 12.00 Uhr sowie
nach telefonischer Vereinbarung

Liegenschaftskataster

Fachbereich Vermessung

Tel.: 90279-2267
Fax: 90279-2926
E-Mail: vermessungsamt@ba-spandau.berlin.de

Auskunft aus dem Liegenschaftskataster

Tel.: 90279-2285
(Mo, Di, Fr 9 – 12 Uhr) sowie
Termine nach telefonischer Vereinbarung

Baulastenverzeichnis

Fachbereich Bauaufsicht

Fax: 90279-2088
E-Mail: bauaufsicht@ba-spandau.berlin.de

Leitung:
Frau Mirow
Zimmer 223
Tel. 90279-2580

Geschäftszimmer:
Frau Völzmann
Zimmer 224
Tel. 90279-2580

Straßen- und Grünflächenamt Fachbereich Grünflächen und Friedhöfe

Geschäftszimmer:
Frau Jentsch
Zi. 319
Carl-Schurz-Str. 2/6
13597 Berlin

Tel.: 90279-2721
Fax: 90279-2016
E-Mail: sga@ba-spandau.berlin.de

Amtsleitung
Herr Spiza
Tel.: 90279-2264

Fachbereichsleitung (stellvertretende
Amtsleitung)
Herr Pasch
Tel.: 90279-3023

Bauaktenarchiv

Fax: 90279-2088
E-Mail: bauaufsicht@ba-spandau.berlin.de

Behördenübersicht

Steglitz-Zehlendorf

Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung

Tel.: 90299-0

E-Mail: post.stadtentwicklungsamt@ba-sz.berlin.de

Steglitz, Lichterfelde, Lankwitz
Herr Mai, Tel. 90299-7724, Raum E 207
Herr Diesel, Tel. 90299-7723, Raum E 208

Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee, Wannsee
Herr Gottschalk, Tel. 90299-5430, Raum E 216

Liegenschaftskataster

Fachbereich Vermessung

Kommissarischer Fachbereichsleiter,
Gruppenleiter Geoinformation
Herr Lühr
Tel.: 90299-5482

Grundstücksnummerierung
Herr Ueberreiter
Tel.: 90299-5002

Sprechzeiten
Dienstag von 9 bis 12 Uhr
Freitag von 9 bis 12 Uhr
und nach telefonischer Vereinbarung

Auskunft aus dem Liegenschaftskataster

Kommissarische Gruppenleiterin
Liegenschaftskataster
Frau Richter
Tel.: 90299-5079

Liegenschaftskataster/ Geoinformation
Frau Zwirz
Tel: 90299-7743

Baulastenverzeichnis

Fachbereich Bauaufsicht

Tel.: 90299-6270
Fax: 90299-6445
E-Mail: bauaufsicht@ba-sz.berlin.de

Dienstag und Freitag von
9 bis 12 Uhr und nach telefonischer
Vereinbarung

Wegen gleitender Arbeitszeit empfehlen wir
Anrufe in der Zeit von 9.00 bis 15.00 Uhr,
Freitags bis 14.00 Uhr

Erschließungsbeitragsbescheinigung

FB Straßen- und Grünflächenverwaltung

Amtsleitung (u.a. Baumpflege)
Herr Müller-Ettler

Tel.: 90 299-52 64
Fax: 90 299-79 67

Fachbereichsleitung Frau Osteresch

Sekretariat Frau Seib

Tel.: 90 299-61 73
Fax: 90 299-63 88
E-Mail: fb-gruen@ba-sz.berlin.de

Bauaktenarchiv

Zuständig für die Ortsteile
Dahlem, Nikolassee, Wannsee und Zehlendorf
ist Herr Kunze, im Raum E 115,
Tel. 90299-5357, Fax 90299-6445

Zuständig für die Ortsteile
Lankwitz, Lichterfelde und Steglitz
ist Herr Sens, im Raum E 203,
Tel. 90299-7874, Fax 90299-6445

Bitte beachten Sie, dass eine Akteneinsicht nur
nach vorheriger Terminabsprache erfolgen
kann.

Behördenübersicht

Treptow-Köpenick

Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung

Tel.: 90297-2312
Fax: 90297-2324
E-Mail: stadtplanungsamt@ba-tk.berlin.de

Liegenschaftskataster

Fachbereich Vermessung

Tel.: 90297-0
Fax: 90297-2005
E-Mail: post.vermessung@ba-tk.berlin.de

Sprechzeiten: Di 09:00 – 12:00 Uhr, Do 14:00 – 18:00 Uhr

Auskunft aus dem Liegenschaftskataster

Frau Ulbricht

Tel.: 90297-2100
Fax: 90297-2005
E-Mail: vermessung@ba-tk.berlin.de

Frau Hoffmann

Tel.: 90297-2645
Fax: 90297-2005
E-Mail: vermessung@ba-tk.berlin.de

Baulastenverzeichnis

Fachbereich Bauaufsicht

Tel.: 90297-2450
Fax: 90297-2626
E-Mail: bauaufsicht@ba-tk.berlin.de

Frau Schöppe
Zimmer 238, RH Köpenick

Tel.: 90297-2633/2099
Fax: 90297-2626

Erschließungsbeitragsbescheinigung

FB Straßen- und Grünflächenverwaltung

Tel.: 90297-0
Fax: 90297-5859
E-Mail: gruenflaechenamt@ba-tk.berlin.de

Fachbereich Grün:
Leitung: Frau Dr. Ingrid Lehmann (Amtsleitung)
Tel.: 90297-5823
Fax: 90297-5859

Bauaktenarchiv

Tel.: 65018352
E-Mail: bwa-archiv@ba-tk.berlin.de

Termine werden nur nach telefonischer
Absprache vergeben.

Behördenübersicht

Tempelhof-Schöneberg

Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung

Sekretariat / Geschäftszimmer: 3008/3009
(3. Etage)

Tel.: 90277-2553
Fax: 90277-7852
E-Mail: stadtplanung@ba-ts.berlin.de

Sprechzeiten:
Di und Fr von 9-12 Uhr
und nach Vereinbarung

Liegenschaftskataster

Fachbereich Vermessung

John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin
Tel.: 90277-6504
Fax: 90277-7822
E-Mail: post.vermessung@ba-ts.berlin.de

Di und Fr 9-12 Uhr
und nach Vereinbarung

Auskunft aus dem Liegenschaftskataster

Gruppenleitung
Frau Schneider
Tel: 90277-2195
Zimmer 4036

Auskünfte
Frau Sommer-Kazmierski
Tel: 90277-2359
Zimmer 4025

Frau Erdogan
Tel: 90277-6504
Zimmer 4026

Baulastenverzeichnis

Fachbereich Bauaufsicht

Tel.: 90277-6448
Fax: 90277-7864
E-Mail: m.winckler@ba-ts.berlin.de

Erschließungsbeitragsbescheinigung

FB Straßen- und Grünflächenverwaltung

Frau Sachse
Tel.: 90277-2324
Fax: 90277-2601
E-Mail: birgit.sachse@ba-ts.berlin.de

Grundstücksangelegenheiten

Frau Berger
Tel.: 90277-2891
Fax: 90277-2601
E-Mail: berger@ba-ts.berlin.de

Bauaktenarchiv

Sprechzeiten:
Di und Fr 9-12 Uhr, Do 16-18 Uhr

Ansprechpersonen
Frau Starke-Jiao
Tel.: 030 90277-2805
E-Mail: ira.starke@ba-ts.berlin.de

Frau Fagien
Tel.: 90277-2142
E-Mail: manuela.fagien@ba-ts.berlin.de

Herr Green
Tel.: 90277-6524
Fax: 90277-7852
E-Mail: green@ba-ts.berlin.de

Der Miethauskompass Berlin 2018 wird
herausgegeben von

Wanderer und Partner
Rechtsanwälte PartG mbB
Bürocenter am Lützowplatz
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24
10785 Berlin

Telefon: +49 30 405 994-0
Telefax: +49 30 405 994-16
E-Mail: info@wir-wanderer.de

eingetragen im Partnerschaftsregister Berlin des
Amtsgerichts Charlottenburg unter der Nr. PR 475 B
USt-ID-Nr.: DE 244882139

Partner
Uwe Wanderer (Rechtsanwalt)
Dr. Egbert Kümmel (Rechtsanwalt und Notar)
Frank Weißenborn (Rechtsanwalt)
Malte Monje (Rechtsanwalt)
Dr. Petra Sterner, LL.M. (UCT) (Rechtsanwältin)
Stefan Villwock (Rechtsanwalt und Notar)
Dr. Sabine Engelhardt (Rechtsanwältin und Notarin)

und der

ICB GmbH Immobilien Consulting Berlin
Niebuhrstraße 72
10629 Berlin

Telefon: +49 30 797 427 99-0
Telefax: +49 30 797 427 99-29
E-Mail: info@icb-berlin.de
Internet: www.icb-berlin.de

Geschäftsführer: Norbert Roestel,
Diana Roestel, Hans-Joachim Roestel
USt-ID-Nr.: DE239223755
Amtsgericht: Charlottenburg von Berlin
Handelsregisternummer: HRB 95013 B
Gewerbeurlaubnis gem. § 34c GewO
vom 06.10.2004 des Bezirksamtes
Charlottenburg-Wilmersdorf
Heerstr. 12-14, 14052 Berlin
Gerichtsstand: Berlin

Alle Inhalte dieser Informationsbroschüre, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt. Sollten Sie Teile hiervon verwenden wollen, wenden Sie sich bitte an uns. Wir werden dann gegebenenfalls den Kontakt zum Urheber oder Nutzungsberechtigten herstellen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität des Inhalts wird keine Haftung übernommen.

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Die verlinkten Seiten wurden zum Zeitpunkt der Verlinkung auf mögliche Rechtsverstöße überprüft. Rechtswidrige Inhalte waren zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar. Eine permanente inhaltliche Kontrolle der verlinkten Seiten ist jedoch ohne konkrete Anhaltspunkte einer Rechtsverletzung nicht zumutbar. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen.