

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 09. Mai 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Mai 2022)

zum Thema:

Wie wird die „Umwandlungsbremse“ in den Bezirken angewendet?

und **Antwort** vom 24. Mai 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Mai 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Die Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/11802
vom 09.05.2022

über Wie wird die Umwandlungsbremse in den Bezirken angewendet?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten. Diese wurde dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Die übermittelten Angaben bilden die Grundlage für die Antworten zu den Fragen 1, 1a und b, 2 und 3.

Frage 1:

Wie viele Anträge auf Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum bezogen auf wie viele Wohneinheiten wurden seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach §250 BauGB gestellt (Falls möglich, bitte einzeln nach Monaten und Bezirken aufschlüsseln)?

- a.) Wie viele davon wurden a) positiv, b) negativ oder c) noch nicht beschieden (Bitte einzeln nach Bezirken aufschlüsseln.)?
- b.) Wie viele der Anträge wurden aufgrund welcher Begründungen für eine Genehmigung nach § 250 (Abs. 3) gestellt und wie viele wurden a) positiv, b) negativ oder c) noch nicht beschieden?
- c.) Wie viele Umwandlungen hat es seit 2015 in Wohnhäusern gegeben, in denen sich weniger als fünf Wohnungen befinden (Bitte einzeln nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 1:

Im Zeitraum 06.08.2021 bis 30.04.2022 wurden nach Angabe der Bezirke insgesamt 32 Anträge für die Umwandlung von 485 Wohnungen gestellt. Für zwei Anträge sind die Anzahl der Wohnungen derzeit nicht bekannt. In der folgenden Übersicht sind die beantragten Umwandlungen mit Angabe der Anzahl der Wohnungen nach Monaten und Bezirken aufgeschlüsselt dargestellt.

beantragte Umwandlungen nach § 250 BauGB Anzahl WE	2021					2022				Gesamt
	08.	09.	10.	11.	12.	01.	02.	03.	04.	
Mitte	15	-	26	-	-	-	-	-	-	41
Friedrichshain-Kreuzberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pankow	-	35	-	-	-	-	-	-	-	35
Charlottenburg-Wilmersdorf	28	6	-	26	-	7	-	17	27	111
Spandau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Steglitz-Zehlendorf	-	20	-	15	-	-	-	-	-	35
Tempelhof-Schöneberg	-	20	25	-	-	18	-	-	-	63
Neukölln	34	-	37	-	7	8	-	19	44	149
Treptow-Köpenick	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marzahn-Hellersdorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lichtenberg	-	-	-	-	6	6	-	29	-	41
Reinickendorf	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-
Berlin	77	91	88	41	13	39	0	65	71	485

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung SenSBW, Stichtag 30.04.2022

Im Betrachtungszeitraum wurde die Umwandlung von 164 Wohnungen genehmigt und von 113 Wohnungen untersagt. Entscheidungen für 208 Wohnungen stehen noch aus. Die Verteilung nach Bezirken ist in der folgenden Übersicht dargestellt.

Umwandlungen nach § 250 BauGB 06.08.2021-30.04.2022, Anzahl WE	Genehmigung	Untersagung	noch offen	Gesamt
Mitte	15	-	26	41
Friedrichshain-Kreuzberg	-	-	-	-
Pankow	19	-	16	35
Charlottenburg-Wilmersdorf	33	27	51	111
Spandau	-	-	-	-
Steglitz-Zehlendorf	-	15	20	35
Tempelhof-Schöneberg	36	19	8	63
Neukölln	51	52	46	149
Treptow-Köpenick	-	-	-	-
Marzahn-Hellersdorf	-	-	-	-
Lichtenberg	-	-	41	41
Reinickendorf	10	-	-	10
Berlin	164	113	208	485

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung SenSBW, Stichtag 30.04.2022

Bei den Antragsbegründungen nach § 250 Abs. 3 BauGB dominiert der Tatbestand Nr. 5 deutlich. Beantragte Umwandlungen für 161 Wohnungen beziehen sich darauf. Der Tatbestand begründet eine Genehmigungspflicht, da 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. Ein weiterer vergleichsweise bedeutsamer Tatbestand ist Nr. 1 (80 beantragte Wohnungen). Dieser besagt, dass eine Genehmigung zu erteilen ist, wenn das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll. Die Verteilung aller Antragsbegründungen nach § 250 Abs. 3 BauGB ist folgend aufgeschlüsselt.

Umwandlungen nach § 250 BauGB 06.08.2021-30.04.2022, Anzahl WE	Genehmigung	Untersagung	noch offen	Gesamt
§ 250 Abs. 3 Nr. ... BauGB				
Nr. 1 Nachlassgrundstück	51	-	29	80
Nr. 2 Veräußerung an Familienangehörige	-	8	48	56
Nr. 3 Veräußerung zu 2/3 an Mieter	25	15	-	40
Nr. 4 Nicht mehr zumutbar	-	-	17	17
Nr. 5 Grundbuchvormerkung	78	83	-	161
Anderes / keine Begründung	10	7	114	131
Summe	164	113	208	485

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung SenSBW, Stichtag 30.04.2022

Der Genehmigungsvorbehalt nach § 250 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum gilt nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Im Zeitraum 2015 bis 2021 wurden in Berlin in Wohngebäuden mit fünf und weniger Wohnungen 1.442 Wohnungen umgewandelt. Dies entspricht 1,2 Prozent aller in diesem Zeitraum in Berlin umgewandelten 119.992 Wohnungen. In der folgenden Übersicht sind die umgewandelten Wohnungen in Wohngebäuden mit bis zu fünf Wohnungen nach Jahren und Bezirken aufgeschlüsselt.

vollzogene Umwandlungen (Anzahl WE)	Gebäude mit ... WE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2015-2021
Mitte	1	2	1	-	-	--	-	-	3
	2	2	2	-	-	-	2	-	6
	3	3	3	-	-	6	3	-	15
	4	-	-	4	-	-	4	-	8
	5	5	-	15	5	-	-	-	25
	Summe	12	6	19	5	6	9	-	57
Friedrichshain-Kreuzberg	1	-	-	-	1	-	-	-	1
	2	-	-	-	-	-	-	-	-
	3	3	3	9	-	3	-	-	18
	4	-	-	8	4	-	-	-	12
	5	-	-	5	-	5	-	-	10
	Summe	3	3	22	5	8	-	-	41

Pankow	1	-	-	1	-	-	-	-	1
	2	4	4	2	4	2	6	6	28
	3	6	-	-	3	6	3	12	30
	4	-	-	8	8	-	-	16	32
	5	15	10	5	5	10	-	20	65
	Summe	25	14	16	20	18	9	54	156
Charlottenburg- Wilmersdorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	2	2	2	4	2	2	-	2	14
	3	-	3	3	3	3	3	3	18
	4	8	8	8	4	4	4	16	52
	5	5	15	0	25	10	10	0	65
	Summe	15	28	15	34	19	17	21	149
Spandau	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	2	-	-	-	1	-	1	-	2
	3	6	2	4	4	4	8	4	32
	4	3	3	-	-	-	6	3	15
	5	-	-	4	-	4	4	12	24
	Summe	9	5	8	5	8	19	19	73
Steglitz- Zehlendorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	2	8	8	4	4	12	8	6	50
	3	9	6	6	6	3	18	18	66
	4	12	12	12	12	12	8	16	84
	5	10	20	10	20	20	35	30	145
	Summe	39	46	32	42	47	69	70	345
Tempelhof- Schöneberg	1	-	-	1	-	-	-	-	1
	2	2	4	-	4	2	4	8	24
	3	-	3	-	-	-	3	9	15
	4	-	4	-	4	-	8	16	32
	5	-	5	-	-	5	-	5	15
	Summe	2	16	1	8	7	15	38	87
Neukölln	1	1	-	1	-	1	-	-	3
	2	4	6	6	2	2	8	6	34
	3	-	-	-	-	-	-	-	-
	4	8	4	-	4	8	-	8	32
	5	-	5	-	-	-	-	5	10
	Summe	13	15	7	6	11	8	19	79
Treptow- Köpenick	1	1	3	2	2	1	-	1	10
	2	2	6	-	4	8	4	2	26
	3	3	-	6	-	6	3	6	24
	4	-	4	4	12	8	-	8	36
	5	-	10	5	-	10	15	20	60
	Summe	6	23	17	18	33	22	37	156
Marzahn- Hellersdorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	2	12	8	6	4	4	8	-	42
	3	-	3	3	-	9	3	6	24
	4	4	4	-	-	-	12	4	24
	5	-	-	-	-	5	5	-	10
	Summe	16	15	9	4	18	28	10	100

Lichtenberg	1	-	-	-	-	-	-	--	-
	2	2	-	4	2	-	-	2	10
	3	3	-	-	-	6	6	-	15
	4	8	-	-	4	-	-	8	20
	5	10	-	-	5	5	5	5	30
	Summe	23	-	4	11	11	11	15	75
Reinickendorf	1	-	-	1	1	-	-	1	3
	2	-	4	4	4	2	2	12	28
	3	6	6	6	3	-	3	3	27
	4	4	-	-	-	4	12	16	36
	5	-	-	-	5	-	-	5	10
	Summe	10	10	11	13	6	17	37	104
Berlin	1	4	4	6	5	2	1	2	24
	2	44	46	34	34	38	50	48	294
	3	36	30	33	15	42	51	60	267
	4	44	36	48	52	40	52	120	392
	5	45	65	45	70	70	70	100	465
	Summe	173	181	166	176	192	224	330	1.442

Quelle: Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung SenSBW

Frage 2:

Wie viele Widerspruchsverfahren und bezogen auf wie viele Wohneinheiten laufen aktuell aufgrund von abgelehnten Anträgen auf Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum (Bitte nach Bezirken auflisten.)?

a.) Zu wie vielen Widerspruchsverfahren sind Klagen anhängig?

Antwort zu 2:

Aktuell läuft ein Widerspruchsverfahren im Bezirk Tempelhof-Schöneberg im Rahmen der Antragstellung auf Umwandlung nach § 250 BauGB, das sich auf 19 Wohnungen bezieht. Klagen sind nach Angaben der Bezirke nicht anhängig.

Frage 3:

Wie viele Vollzeitäquivalente (VZÄ) sind pro Bezirk für die Bearbeitung, Prüfung und Kontrolle der Einhaltung der Umwandlungsverordnung (nach §250 BauGB) vorgesehen und wie viele Mitarbeiter*innen wurden pro Bezirk bereits eingestellt (Bitte einzeln nach Bezirken auflisten)?

a.) In welche Entgeltgruppe wurden die Sachbearbeiter*innen und Gruppenleiter*innen eingruppiert (Bitte einzeln nach Bezirken auflisten)?

b.) Welche Abteilungen sind für die Bearbeitung, Prüfung und Kontrolle der Einhaltung der Umwandlungsverordnung in den Bezirken zuständig (Bitte einzeln nach Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 3:

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

Die Bearbeitung der Anträge gem. § 250 BauGB werden von den Kolleginnen und Kollegen zusätzlich neben den bereits übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Es handelt sich um 3 VZÄ. Neueinstellungen gab es nicht.

- a.) Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter E11, Gruppenleiterinnen und Gruppenleiter E13.
- b.) Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management – Stadtentwicklungsamt.

Bezirk Lichtenberg:

Der Bezirk hat für die Bearbeitung der Vorgänge nach § 250 BauGB eine Stelle (VZÄ) von SenSBW (Mietendeckel) übernommen.

- a.) Die Stelle wird nach E 9 TVL vergütet.
- b.) Abteilung Stadtentwicklung, Bürgerdienste und Arbeit – Stadtentwicklungsamt.

Bezirk Mitte:

Im Bezirk Mitte ist eine VZÄ für die Sachbearbeitung im Rahmen § 250 BauGB zuständig. Es wurden keine Neueinstellungen für diese Aufgabe realisiert.

- a.) Es handelt sich um eine verbeamtete Dienstkraft der Besoldungsgruppe A10.
- b.) Die Zuständigkeit im Bezirk Mitte liegt in der Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management.

Bezirk Neukölln:

Dem Bezirksamt Neukölln wurde eine Dienstkraft der Entgeltgruppe E9B TV-L bis zum 22.02.2025 im Rahmen einer Abordnung aus einem Pool von Mitarbeiter/innen der SenStadtWohn zur Verfügung gestellt. Die Dienstkraft wünschte die Beibehaltung des Beschäftigungsverhältnisses bei der SenStadtWohn, so dass sie bis zum 25.02.2025 befristet beim BA Neukölln, tätig ist.

- a.) 1 SB = E9B der EGO zum TV-L.
- b.) Zuständig ist der Geschäftsbereich 4 "Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr".

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist ein Mitarbeiter zurzeit zu ca. 75 % mit dieser Aufgabe ausgelastet, wobei ein Großteil der Arbeitszeit nicht für die Sachbearbeitung, sondern für konzeptionelle Fragen rund um die Verordnungen aufgewendet wird.

- a.) Der Sachbearbeiter, der anteilig mit Genehmigungsverfahren nach § 250 BauGB betraut ist, ist in EG 11 eingruppiert.
- b.) Zuständig ist die Abteilung Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

Der Bezirk hat für die Aufgabe keine zusätzlichen VZÄ erhalten oder Mitarbeiter*innen einstellen können.

- a.) s.o.
- b.) Die Aufgabe muss vom „Bestandspersonal“ der Abteilung Stadtentwicklung (Stadtentwicklungsamt) mit übernommen werden.

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat den Bedarf von zwei VZÄ für die Umsetzung der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB beantragt. Derzeit nimmt nur eine Dienstkraft diese Aufgaben wahr, die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zum BA Marzahn-Hellersdorf abgeordnet ist. Es ist zum 01.07.2022 geplant, mit dieser Dienstkraft einen zeitlich befristeten Vertrag zu schließen.

- a.) Die Dienstkraft ist im Rahmen der Abordnung derzeit in die Entgeltgruppe 9b TV-L als Sachbearbeitung eingruppiert. Die Beschreibung und Bewertung des Aufgabengebietes im BA Marzahn-Hellersdorf sind noch in Prüfung, da es sich um ein neues Aufgabengebiet handelt. Das BA kann bei der Bewertung des Aufgabengebietes zu einem anderen Ergebnis kommen.
- b.) Zuständig ist das Stadtentwicklungsamt aus der Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen.

Bezirk Reinickendorf:

Im Bezirk Reinickendorf gibt es keine eigenen VZÄ für diese Aufgabe, wohl aber eine vorhandene Dienstkraft, die im Rahmen einer Abordnung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen tätig ist.

- a.) Die abgeordnete Dienstkraft hat eine Vergütung nach E 9.
- b.) Zuständig ist die Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr, Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz.

Bezirk Pankow:

Hier sind derzeit fünf VZÄ mit den entsprechenden Aufgaben betreut. Eine zusätzliche VZÄ ist seit dem 15.11.2021 für diese Zwecke von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen abgeordnet.

- a.) Fünf VZÄ sind in der EG 11 eingruppiert, eine in EG 9.
- b.) Die Anträge zur Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB werden durch die Gruppe "Soziales Erhaltungsrecht" im Fachbereich Stadterneuerung bearbeitet.

Bezirk Treptow-Köpenick:

Es sind zwei Stellen vorgesehen. Beide Stellen sind bislang unbesetzt.

- a.) Die Eingruppierung der Sachbearbeitung erfolgte im BA Treptow-Köpenick in die Entgeltgruppe 9b. Eine gesonderte Gruppenleitung ist nicht vorgesehen. Die Stellen sind in die bestehende Gruppe der Durchführung der Planung im Fachbereich Stadtplanung integriert.
- b.) Im BA Treptow-Köpenick ist das die Abteilung Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt; das Stadtentwicklungsamt mit dem Fachbereich Stadtplanung.

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Zwei Mitarbeiter*innen

- a.) E9b – für die Aufgabe gibt es keine Gruppenleitung.
- b.) Abteilung Stadtentwicklung.

Bezirk Spandau:

Es sind zwei Vollzeitäquivalente (VZÄ) vorgesehen. Es fand jedoch keine Einstellung statt, da bis zum heutigen Zeitpunkt keine Anträge gestellt worden sind und die vorläufig abgeordnete Mitarbeiterin ausschließlich für die Bearbeitung, Prüfung und Kontrolle der Einhaltung der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB eingesetzt werden konnte.

a.) Es gibt bislang keine Sachbearbeiter*innen, welche ausschließlich für die Prüfung und Kontrolle der Einhaltung der Umwandlungsverordnung nach § 250 Bau GB eingesetzt werden. Eine Eingruppierung war nach E9b vorgesehen.

b.). Abteilung: Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz, Stadtentwicklungsamt - Allgemeine Verwaltung.

Der Senat weist darauf hin, dass der Personalbedarf bei den Bezirken zur Umsetzung des § 250 BauGB unter Abfrage der Bezirke ermittelt wurde und den Bezirken die Möglichkeit eröffnet wurde, Personal, das für den sog. Mietendeckel eingestellt wurde, dafür auszuwählen und einzusetzen.

Dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf waren auf seine Bedarfsanmeldung zwei VZÄ zugesagt, diese wurden jedoch nicht vom Bezirk angenommen. Nach Aussage des Fachbereichs des Bezirks kann die Bearbeitung der zusätzlichen Tätigkeiten derzeit mit dem vorhandenen Personal bewältigt werden.

Frage 4:

Wurde bereits Ausführungsvorschriften des Senats zur Umsetzung der Umwandlungsverordnung (nach §250 BauGB) erarbeitet? Falls ja, welchen Inhalt hat sie? Falls nein, wann ist voraussichtlich mit einer Veröffentlichung zu rechnen?

Antwort zu 4:

Der Senat erarbeitet derzeit die erste Fassung einer Arbeitshilfe zur Anwendung und Umsetzung des § 250 BauGB. Die Bereitstellung für die Bezirke ist für Juni/Juli 2022 avisiert.

Bei dieser Gelegenheit ist darauf hinzuweisen, dass zur Umsetzung des § 250 BauGB regelmäßig konkrete Anwendungshinweise in Form von Rundbriefen und Videokonferenzen mit den Bezirken ergehen.

Frage 5:

Liegt bereits eine vom Senat erstellte Vorlage für ein zu bekundendes (und notariell beurkundetes) Kaufinteresse der Mieter*innen vor und wenn ja, was ist ihr Inhalt?

a.) Inwiefern wird die Vorlage in den Bezirken angewendet (bitte einzeln nach Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 5:

Der Senat empfiehlt die Voraussetzungen des § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch Vorlage eines – unter der Bedingung der Erteilung der Genehmigung stehenden – notariell beurkundeten Kaufvertrages (gem. der Formvorschrift des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB)

nachzuweisen. Entsprechende Verträge erstellen ausschließlich die damit jeweils beauftragten
Notarinnen und Notaren.

Berlin, den 24.05.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen