

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Kristin Brinker (AfD)

vom 24. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Juli 2025)

zum Thema:

Adler Group und der Steglitzer Kreisel – Teil XII

und **Antwort** vom 24. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Juli 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Dr. Kristin Brinker (AfD)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23235

vom 24.06.2025

über Adler Group und der Steglitzer Kreisel – Teil XII

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

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Die nachfolgenden Fragen beziehen sich auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20974¹ und beinhalten Nachfragen zur weiteren Entwicklung beim Steglitzer Kreisel und der Adler Group.

Mit Schreiben vom 14.05.2025² wendet sich die Adler Group an das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf mit dem Ziel, eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Parkhaus am Steglitzer Kreisel zu erhalten. Die formale Ausgestaltung des Antrags wirft jedoch mehrere Fragen auf, die insbesondere im Hinblick auf die Klarheit der Zuständigkeiten, die Rechtsverbindlichkeit der Antragstellung sowie die Transparenz gegenüber Dritten von erheblichem öffentlichem Interesse sind.

Das eingereichte Schreiben erfolgt auf einem Briefbogen der Consus Real Estate – allerdings ohne klare Angabe der juristischen Person, ohne Handelsregistervermerk sowie ohne eindeutige Zuordnung der benannten Ansprechpartner zu einem rechtsverbindlich handlungsfähigen Unternehmen.

Explizit benannt werden bzw. sind betroffen:

- A. Mark Gierlichs als Ansprechpartner – ohne erkennbare firmenrechtliche Funktion,
- B. im Handelsregister steht jedoch Hannes Christopher Pridöhl als Consus-Geschäftsführer,
- C. im Fußbereich des Schreibens wiederum die Steglitzer Kreisel Parkhaus GmbH mit den

¹ <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-20974.pdf>

² Betreff des Schreibens: Steglitzer Kreisel Bauteil E-Parkhaus: Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung Kuhlighofstr.5,6/Schloßstr. 78 in 12165 Berlin-Steglitz

D. Geschäftsführern Sven-Christian Frank und Dr. Karl Reinitzhuber,
E. unterzeichnet wird das Schreiben schließlich von Dr. Gregor Brendel und Mark Gierlichs, diesmal
F. in der Funktion als Bereichsleitung bzw. Projektleitung der AR Development GmbH.

Diese Vielschichtigkeit an Beteiligten – ohne erkennbare Trennung von Antragsteller, Eigentümer und Zeichnungsberechtigten – macht eine rechtsverbindliche Einordnung der Absenderseite schwierig und bedarf einer eindeutigen Klärung.

Falls Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse einer Beantwortung der Fragen, die sich auf das Schreiben des Bezirksamts vom 14.05.2025 beziehen, entgegenstehen sollten, bitte ich darum, die allgemeine Vorgehensweise in einem solchen Fall darzulegen.

Vorbemerkung des Senats:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher auch den Bezirk Steglitz-Zehlendorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie bewertet das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf diesen Antrag? Geht Das Bezirksamt von einer ordnungsgemäßen und zulässigen Antragsstellung aus? Wie bewertet das Bezirksamt die Begründetheit des Antrages?

Antwort zu 1:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf geht von einer ordnungsgemäßen und zulässigen Antragstellung aus. Der Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist begründet, allerdings bedarf die eingereichte Planung einiger Änderungen/Ergänzungen. Der Antragstellerin ist aufgegeben, diese Mängel der Planung bis 01.09.2025 zu beheben.“

Frage 2:

Wie stellt die Verwaltung eindeutig fest, welche juristische Person formell als Antragstellerin gilt, wenn der Antrag auf einem Briefbogen ohne vollständige Angabe der Gesellschaftsform oder Handelsregisternummer eingereicht wurde?

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Aus dem Schreiben vom 14.05.2025 ergibt sich unmissverständlich, dass Antragstellerin für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung die

Steglitzer Kreisel Parkhaus GmbH,
mit dem Sitz in Berlin,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter
HRB 228049 B,

ist. Der Briefkopf des Schreibens vom 14.05.2025 weist oben links diese Gesellschaft als Antragstellerin aus, des Weiteren ergibt sich dies auch aus der Unterschriftenleiste. Schließlich enthält das Schreiben auf beiden Seiten im unteren Bereich die üblichen vollständigen Angaben der Gesellschaft, also

- Firma
- Anschrift
- Geschäftsführung
- Handelsregisternummer
- USt-ID-Nr.

Das Schreiben vom 14.05.2025 enthält somit sämtliche Angaben der Gesellschaft.“

Frage 3:

Wird eine Antragstellung ohne zweifelsfreie Identifizierung der antragstellenden Gesellschaft durch vollständige Handelsregisterangabe grundsätzlich als zulässig angesehen?

Antwort zu 3:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Unter Bezugnahme auf die Ausführungen zu Ziffer 2 ist eine zweifelsfreie Identifizierung der antragstellenden Gesellschaft gegeben.“

Frage 4:

Wie wird die Vertretungsbefugnis der Unterzeichner Dr. Gregor Brendel und Mark Gierlichs (AR Development GmbH) bewertet, wenn im Handelsregister der Steglitzer Kreisel Parkhaus GmbH andere Personen (Sven-Christian Frank und Dr. Karl Reinitzhuber) als Geschäftsführer geführt werden?

Antwort zu 4:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Antwort der Adler Group:

Bei der Antragstellerin handelt es sich um eine Konzerngesellschaft der Adler Group S.A. Es ist üblich, dass bei Konzerngesellschaften nicht nur die Geschäftsführer, sondern andere natürliche oder juristische - jeweils bevollmächtigte - Personen auftreten. Überdies ist Herr Dr. Gregor Brendel ausweislich der Handelsregistereintragung gesamtvertretungsberechtigter Prokurist der Steglitzer Kreisel Parkhaus GmbH. An der Legitimation der die Gesellschaft vertretenden Herren Dr. Gregor Brendel und Mark Stephen Gierlichs bestehen im Übrigen keine Zweifel, weil diese auch in der Vergangenheit gemeinsam mit der Geschäftsführung der Steglitzer Kreisel Parkhaus GmbH im Rahmen des anhängigen Baugenehmigungsverfahrens aufgetreten sind.“

Frage 5:

Wurde der Antrag von bevollmächtigten Personen unterzeichnet? Liegt der Verwaltung eine rechtsverbindliche, überprüfbare Vollmacht im Original oder in beglaubigter Form vor?

Antwort zu 5:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Antrag wurde von bevollmächtigten Personen unterzeichnet. Im konkreten Fall bedurfte es nicht der Vorlage einer Vollmacht.“

Frage 6:

Welche verwaltungsrechtlichen Folgen hätte es, wenn sich nachträglich herausstellt, dass der Antrag nicht von einer zur Antragstellung berechtigten juristischen Person oder ohne wirksame Vollmacht eingereicht wurde?

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Frage stellt sich nicht, weil Zweifel an der Wirksamkeit des mit Schreiben vom 14.05.2025 gestellten Antrags auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht bestehen.“

Frage 7:

Werden die Identität des Antragstellers und die Vertretungsbefugnis der unterzeichnenden Personen in der Verwaltungsakte geprüft und dokumentiert?

Antwort zu 7:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Eine Prüfung der Identität des Antragstellers oder der Vertretungsbefugnis der unterzeichnenden Personen erfolgt dann, wenn es daran berechtigte Zweifel gibt. Dies war nicht der Fall.“

Frage 8:

Können diese Nachweise durch Akteneinsicht Dritter (z. B. Vormerkungsgläubiger) eingesehen werden?

Antwort zu 8:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Recht auf Akteneinsicht Dritter ergibt sich aus gesetzlichen Bestimmungen.“

Frage 9:

Ist dem Senat bekannt, dass gegen die Consus Real Estate AG eine Klage (Az. 90 O 61/24) beim Landgericht Berlin anhängig ist, an der ehemalige Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder beteiligt sind?

Antwort zu 9:

Zu dieser Klage liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Frage 10:

Wird die Möglichkeit geprüft, ob sich aus dem laufenden Klageverfahren Rückschlüsse auf die Zuverlässigkeit der Antragsteller oder auf eine etwaige rechtsmissbräuchliche Antragsstellung ergeben?

Antwort zu 10:

Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Frage 11:

Ist dem Senat bekannt, dass die Adler Group als Eigentümerin des Steglitzer Kreisels seit mehreren Jahren gerichtliche Beschlüsse zur Umsetzung ihrer Pflichten nicht erfüllt? Wie bewertet das Bezirksamt vor diesem Hintergrund die Zuverlässigkeit der antragstellenden Gesellschaften im laufenden Verwaltungsverfahren?

In diesem Zusammenhang berichtet der Tagesspiegel³, „ Dass die Weigerung, diese Gerichtsbeschlüsse umzusetzen, zu Zwangsgeldern, aber am Ende auch zu einer Zwangshaft des Geschäftsführers Sven-Christian Frank führen könnte, hatte das Berliner Landgericht II bereits im März entschieden. Inzwischen ist mit Karl Reinitzhuber auch der Vorstandschef der Adler Group in die Geschäftsführung des Subunternehmens eingestiegen. Die Androhung der Zwangshaft dürfte daher am Ende auch ihn betreffen, falls die Gerichtsbeschlüsse nicht umgesetzt werden.“

Antwort zu 11:

Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Frage 12:

Kann der Senat bestätigen, dass der am 14.05.2025 gestellte Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung inhaltlich und formal mit dem Antrag vom 27.08.2018/15.02.2019 identisch ist? Falls nein, in welchen Punkten unterscheiden sich die Anträge?

Im Schreiben vom 14.05.2025 gibt die Adler Group an, sie habe „für den unterirdischen Bereich der Tiefgaragenstellplätze des Bauteils E einen Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt.“ Dieser Antrag sei identisch mit dem Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung in der Form vom 27.08.2018/15.02.2019. Grundlage ist somit der aktuelle Bauzustand.“

Antwort zu 12:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die mit Schreiben vom 14.05.2025 eingereichten Planungsunterlagen sind identisch mit den ursprünglich eingereichten Planungsunterlagen.“

Der Senat hat keinen Zugang zu den im Bezirk vorliegenden Unterlagen.

Frage 13:

Wie bewertet der Senat, dass der von der Adler Group am 14.05.2025 gestellte Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung lediglich den unterirdischen Bereich der Tiefgarage betrifft, während die im Vollstreckungsbeschluss des Landgerichts Berlin vom 03.03.2025 (Az. 20 O 55/22) gerichtlich auferlegte Verpflichtung die Aufteilung des gesamten Grundstücks umfasst – einschließlich der Bildung eines Miteigentumsanteils von 60/100.000stel für den Stellplatz Nr. 127?

Die Adler Group spricht im Schreiben selbst davon, dass „wir verpflichtet sind, der PROfinance GmbH einen Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bauteil E von 60/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 127 einzuräumen.“

Antwort zu 13:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

³ <https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-wirtschaft/verwaiste-hochhausbaustelle-in-berlin-konflikt-um-den-steglitzer-kreisel-spitzt-sich-zu-13829146.html>

„Der Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung erfasst das gesamte Grundstück, auch den oberirdischen Bereich der Tiefgarage, so wie sich dies auch aus der Teilungserklärung vom 29.06.2018 zur UR-Nr. B 931/ 2018 des Notars Dr. Erik Bettin, Berlin, ergibt. Die Bildung eines Miteigentumsanteils von 60/ 100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 127, ist darin vorgesehen.“

Frage 14:

Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass die Adler Group in ihrem Schreiben vom 14.05.2025 einräumt, den ursprünglichen Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.08.2018 sowie den Änderungsantrag vom 15.02.2019 zurückgezogen zu haben – mit dem Ziel, den oberirdischen Bauteil abzureißen und einen Neubau zu errichten –, obwohl gleichzeitig bekannt ist, dass nach 2020 weiterhin Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätze verkauft wurden, obwohl deren Umsetzung intern bereits gestrichen worden war? Wie geht das Bezirksamt mit diesem Widerspruch zwischen interner Planung und tatsächlicher Vertriebspraxis um?

Antwort zu 14:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Ohne Kenntnis aller Einzelheiten ist dem Senat eine Bewertung nicht möglich.“

Der Einschätzung des das Verwaltungsverfahren führenden Bezirks schließt sich der Senat an.

Frage 15:

Trifft es zu, dass der Baugenehmigungsantrag für den Gebäudeteil E (Parkhaus) am 15.11.2021 eingegangen ist? Wenn ja, aus welchen Gründen wurde bisher keine Baugenehmigung erteilt?

Antwort zu 15:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es trifft zu, dass der Antrag auf Baugenehmigung für den Gebäudeteil E (Parkhaus) am 15.11.2021 eingegangen ist. Aufgrund des Personalmangels konnte bislang das Baugenehmigungsverfahren nicht abgeschlossen werden.“

Frage 16:

Erhielt die Adler Group am 14.02.2025 eine verbindliche Zusage vom Bezirksstadtrat, dass die Genehmigung innerhalb von wenigen Monaten erteilt wird?

Antwort zu 16:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es trifft zu, dass anlässlich einer Besprechung am 14.02.2025 eine zügige Bearbeitung des Bauantrags für den Gebäudeteil E (Parkhaus) zugesagt und in diesem Zusammenhang die Erteilung der Baugenehmigung in einigen Monaten in Aussicht gestellt wurde. Ob dies auf Grund der Komplexität möglich ist, kann nicht bestätigt werden.“

Frage 17:

Wann plant nach Kenntnis des Senats das Bezirksamt, die Bearbeitung des Antrags aufzunehmen? Ist dem Bezirksamt bewusst, dass die Adler Group andernfalls eine Untätigkeitsklage einreichen muss?

Antwort zu 17:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung wird zügig bearbeitet, soweit es die personellen Verhältnisse und der sonstige Arbeitsanfall zulassen.“

Frage 18:

Wie bewertet der Senat die Aussage der Adler Group, sie habe bewusst auf die Erhebung einer Untätigkeitsklage verzichtet, um die „konstruktive Zusammenarbeit“ mit dem Bezirksamt nicht zu gefährden? Hält das Bezirksamt ein solches Vorgehen für üblich und rechtskonform im Umgang mit Verwaltungsverfahren, insbesondere wenn zugleich gerichtliche Vollstreckungsmaßnahmen gegen den Antragsteller laufen?

Antwort zu 18:

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Ohne Kenntnis der Einzelheiten ist es nicht möglich, zu der Aussage der Adler Group eine Stellungnahme abzugeben.“

Ohne Kenntnis der Einzelheiten ist dem Senat ebenso wie dem das Verwaltungsverfahren führenden Bezirk eine Bewertung nicht möglich.

Frage 19:

Wie stellt der Senat sicher, dass das Bezirksamt bei der Bearbeitung des Antrags der Adler Group auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung die gerichtlichen Anforderungen aus dem Vollstreckungsbeschluss des Amtsgerichts vom 03.03.2025 berücksichtigt, wonach nicht die bloße Antragstellung, sondern ausschließlich die vollständige Umsetzung der Verpflichtung – einschließlich der behördlich erteilten Bescheinigung, der notariellen Beurkundung und der grundbuchlichen Eintragung – zur Aussetzung bzw. Beendigung der Zwangsvollstreckung führt?

Antwort zu 19:

Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor. Die Bearbeitung des Antrags liegt in der Zuständigkeit und Verantwortung des Bezirks.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Bezirksamt wird ordnungsgemäß den Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung bearbeiten. Maßgebend hierfür sind allein die öffentlich-rechtlich relevanten Vorschriften.“

Frage 20:

Welche eigenen Erkenntnisse liegen der Senatsverwaltung darüber vor, dass die Adler Group – wie in der Berliner Zeitung⁴ berichtet – den Verkauf des Großprojekts „Steglitzer Kreisel“ in Form eines Share Deals strukturiert, um gezielt die Zahlung von über 5 Millionen Euro Grunderwerbsteuer zu vermeiden, und wie bewertet der Senat ein solches Vorgehen im Hinblick auf Steuergerechtigkeit und den Schutz öffentlicher Haushalte vor gezielten Umgehungsgeschäften durch Großinvestoren?

⁴ <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/streit-um-steglitzer-kreisel-eskaliert-gericht-ruegt-adler-group-und-droht-mit-zwangshaft-li.2330527>

Antwort zu 20:

Der Senat darf aufgrund des Steuergeheimnisses gemäß § 30 der Abgabenordnung keine steuerlichen Auskünfte in einem Einzelfall erteilen.

Der Senat setzt sich seit mehreren Jahren auf Bundesebene dafür ein, dass Gestaltungen zur Vermeidung von Grunderwerbsteuer mittels Share Deals erschwert werden. Die Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes zum 1. Juli 2021 waren ein wichtiger Beitrag zur Erschwerung und Verhinderung von Gestaltungsmodellen mit Share Deals. Insbesondere die Absenkung der Beteiligungsschwellen auf 90 Prozent bei den Ergänzungstatbeständen, die Verlängerung der Fristen auf zehn Jahre und die Einführung eines neuen Tatbestandes zur Besteuerung von Anteilseignerwechsel bei Kapitalgesellschaften erschweren Gestaltungen zur Vermeidung von Grunderwerbssteuer.

Frage 21:

Welche Auswirkungen hat ein solcher Share Deal auf die Einnahmen des Landes Berlin – insbesondere im Vergleich zur klassischen Grundstückstransaktion – und welche fiskalischen Konsequenzen ergeben sich daraus?

Antwort zu 21:

Der Senat darf aufgrund des Steuergeheimnisses gemäß § 30 der Abgabenordnung keine steuerlichen Auskünfte in einem Einzelfall erteilen. Daher kann eine Einschätzung zur Auswirkung des konkreten Sachverhalts nicht erfolgen.

Frage 22:

Prüft der Senat – in Anbetracht der Bundeszuständigkeit für das Grunderwerbsteuergesetz – entweder eine Bundesratsinitiative oder die Einführung landesinterner Verwaltungsvorgaben, um missbräuchliche Share-Deal-Konstruktionen bei Großprojekten künftig wirksam zu erschweren? Wenn ja, wie weit sind diese Überlegungen gediehen? Wenn keine Prüfungen stattfinden, um Shared Deals steuerlich gerechter zu behandeln, was sind die Gründe für das Nichthandeln?

Antwort zu 22:

Um die Möglichkeiten von Gestaltungen durch Share Deals einzudämmen, wurde das Grunderwerbsteuergesetz bei den Ergänzungstatbeständen in dem letzten Jahr (zehnten) immer weiter angepasst und verschärft. Der Senat setzt sich weiterhin im Rahmen des Möglichen für Regelungen gegen die Vermeidung der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals auf Bundesebene ein.

Derzeit befasst sich unter der Beteiligung von Berlin eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe mit dem Thema „Anpassungsbedarf des Grunderwerbsteuergesetzes“. Unter anderem hat die Arbeitsgruppe die Wirksamkeit der gesetzlichen Änderungen durch das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12. Mai 2021 gegen Share-Deal-Gestaltungen geprüft. Ferner wurden weiterhin bestehende Gestaltungen dargestellt und bewertet sowie mögliche Lösungsansätze erarbeitet.

Die Arbeiten sind noch nicht abgeschlossen. Der Senat wartet die Ergebnisse dieser Prüfung ab.

Berlin, den 24.07.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen