

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 23. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. April 2026)

zum Thema:

Trojanisches Pferd“ im § 250 BauGB zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – ist die Schließung der politischen Gesetzeslücke in der bezirklichen Praxis sichergestellt?

und **Antwort** vom 11. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Mai 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25903

vom 23. April 2026

über "Trojanisches Pferd" im § 250 BauGB zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen –
ist die Schließung der politischen Gesetzeslücke in der bezirklichen Praxis sichergestellt?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Anträge auf Umwandlung sind in den Bezirken jeweils seit dem 15.12.2025 eingegangen, die sich auf die „Schaffung zusätzlichen Wohnraums“ berufen? Bitte aufschlüsseln nach Bezirken und genauen Adressen.

Antwort zu 1:

Die Anzahl der Anträge auf Genehmigung der Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 250 Baugesetzbuch (BauGB) mit Bezug zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums seit dem 15.12.2025 sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Bezirk	Anzahl Anträge nach § 250 BauGB	Betroffene Grundstücke
Charlottenburg-Wilmersdorf	1	<ul style="list-style-type: none"> Westfälische Str. 81, Eisenbahnstr. 49
Friedrichshain-Kreuzberg	3	-
Lichtenberg	0	-
Marzahn-Hellersdorf	0	-
Mitte	5 (alle Grundstücke sind bereits in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteilt)	<ul style="list-style-type: none"> Utrechter Str. 31: zwei Dachgeschosswohnungen Torstr. 106: eine Dachgeschosswohnung Reuchlinstr. 2, 2a: zehn neue Wohneinheiten Rostocker Str. 11: sechs neue Wohneinheiten Swinemünder Str. 73: 13 neue Wohneinheiten.
Neukölln	1	<ul style="list-style-type: none"> Karl-Marx-Str. 19
Pankow	5 (nur reine Neubauten, keine Erweiterung von Bestandsbauten)	Keine Angabe
Reinickendorf	0	-
Spandau	0	-
Steglitz-Zehlendorf	6	<ul style="list-style-type: none"> Flemmingstr. 14, 14 A Schützenstr. 16 Klistostr. 12 Claszeile Kösterstr. 20 / Seibtweg 2 Tuttlinger Weg 13-15
Treptow-Köpenick	1	<ul style="list-style-type: none"> Lohmühlenstraße
Tempelhof-Schöneberg	1	<ul style="list-style-type: none"> Bautzener Str. 1, Yorckstr. 54
GESAMT		23

Frage 2:

Gibt es Fälle, bei denen Bezirke im Zuge eines Genehmigungsverfahrens nach § 250 BauGB nicht vertraglich sichergestellt haben, dass die Bestandswohnungen nach ihrer Aufteilung nicht einzeln abverkauft werden dürfen? Falls ja: Mit welcher Begründung wurde dies nicht getan?

Frage 3:

In welchen Bezirken und für welche Häuser wurden diese Verträge nicht vereinbart? Bitte um eine Auflistung nach Bezirk und genauer Adresse.

Frage 4:

Wie stellt der Senat sicher, dass die vertraglichen Absicherungen, die vorgeben, dass die Bestandswohnungen nach ihrer Aufteilung nicht einzeln abverkauft werden dürfen, im Grundbuch festgehalten werden, insbesondere bei den Einträgen der neu aufgeteilten Wohnungen? Falls nein, warum ist dies nicht der Fall?

Frage 5:

Inwiefern ist die Aufteilung in Eigentumswohnungen in Form, dass eine Sondereigentumseinheit im Dachgeschoss besteht und die andere durch die Bestandswohnungen, mit dem Wohnungseigentumsrecht vereinbar?

Frage 6:

Wie gedenken Senat und Bezirke sicherzustellen und zu kontrollieren, dass die Verträge, die den einzelnen Abverkauf der aufgeteilten Bestandswohnungen verbieten, auch eingehalten werden?

Frage 7:

Was passiert, wenn Eigentümer*innen sich nicht an den Genehmigungsvorbehalt halten, inwiefern können diese dann belangt bzw. sanktioniert werden?

Antwort zu 2 bis 7:

Zur Sicherung des Bestandswohnraums werden keine Verträge abgeschlossen. Vielmehr hat schon die Begründung von Wohnungseigentum auf eine Weise zu erfolgen, dass die Verkehrsfähigkeit der Bestandswohnungen ausgeschlossen ist und diese nicht einzeln verkauft werden können. Dies kann insbesondere dadurch erreicht werden, dass in den Bescheid eine Bestimmung aufgenommen wird, dass alle Bestandssondereigentumseinheiten an einen Miteigentumsanteil zu binden sind und mithin eine sog. Sammeleinheit bilden. Bereits durch Beschluss des Kammergerichts Berlin vom 05.03.2019 – 1 W 49/19 – wurde geklärt, dass auch die (weitere) Unterteilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz als genehmigungsbedürftig anzusehen ist, weil auch durch diesen Vorgang neue Wohnungseigentumsrechte entstehen und insofern Wohnungseigentum begründet wird. Durch den Erhalt des Bestandswohnraums als Sammeleinheit kann somit sichergestellt werden, dass eine folgende weitere Unterteilung der Genehmigung durch den Bezirk bedarf und der Schutzzweck des § 250 BauGB sowie der gesetzgeberische Wille nicht unterlaufen wird.

Darüber hinaus wird über eine Auflage im bezirklichen Genehmigungsbescheid sichergestellt, dass in die Wohnungsgrundbücher eine Veräußerungsbeschränkung bzw. ein Genehmigungsvorbehalt eingetragen wird. Der Genehmigungsvorbehalt ist mit einer Grundbuchsperrung flankiert. Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB liegt, darf danach das Grundbuchamt die Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn ihm die Genehmigung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht vom zuständigen Bezirk nachgewiesen ist. Daher ist die Umgehung des Vorbehalts durch die Eigentümer nicht möglich.

Für Einzelheiten wird auf das Rundschreiben SenStadt IV Nr.1 /2026 vom 21.01.2026 verwiesen, dass über die Rundschreibendatenbank Berlins https://www.berlin.de/politik-und-verwaltung/rundschreiben/index.php?category=SenStadt&issue_no=1&issue_year=2026&send=1 abrufbar ist.

Lediglich der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zieht eine vertragliche Lösung in Betracht. Eine solche wäre allerdings mit zahlreichen rechtlichen Unwägbarkeiten verbunden. Der Senat geht daher davon aus, dass sich diese angedachte Vorgehensweise aufgrund des genannten Rundschreibens erledigt hat.

Frage 8:

Inwiefern haben Eigentümer*innen bereits Anhörungsverfahren in den Bezirken ausgelöst oder angekündigt/angedroht, diese Vorgehensweise (Genehmigungsvorbehalt bei beabsichtigtem Verkauf) gerichtlich anzugreifen?

Antwort zu 8:

In Charlottenburg-Wilmersdorf wurde in vier Fällen Widerspruch gegen die Veräußerungsbeschränkung als Auflage in der Genehmigung erhoben. In einem Fall wurde dem Widerspruch abgeholfen. Die übrigen drei Widerspruchsverfahren sind noch nicht abgeschlossen.

Frage 9:

Falls eine oder mehrere Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung involviert waren, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 9:

Mit E-Mail vom 27.04.2026 wurden die Verbindungsstellen der Bezirke um Unterstützung bis zum 04.05.2026 Dienstschluss gebeten.

Berlin, den 11.05.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen