

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

**der Abgeordneten Julian Schwarze, Katrin Schmidberger und André Schulze
(GRÜNE)**

vom 21. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Mai 2026)

zum Thema:

Aneignung herrenloser Grundstücke durch Private in Berlin

und **Antwort** vom 4. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. Juni 2026)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Julian Schwarze,
Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger und
Herrn Abgeordneten André Schulze (Bündnis 90/Die Grünen)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26140

vom 21.05.2026

über Aneignung herrenloser Grundstücke durch Private in Berlin

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat teilweise nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, wurden das landeseigene Wohnungsunternehmen degewo AG (degewo) sowie die Bezirksämter von Berlin um Informationen gebeten, die von diesen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden.

Die zum aktuellen Stand vorliegenden Daten sind in dieser Antwort wiedergegeben.

1. Wie viele Grundstücke gelten aktuell in Berlin als herrenlos im Sinne des § 928 BGB (bitte nach Bezirken aufschlüsseln)?

Zu 1.:	Mitte	0
	Friedrichshain-Kreuzberg	0
	Pankow	2
	Charlottenburg-Wilmersdorf	0
	Spandau	6
	Steglitz-Zehlendorf	0
	Tempelhof-Schöneberg	8
	Neukölln	0
	Treptow-Köpenick	0
	Marzahn-Hellersdorf	0

Lichtenberg	0
Reinickendorf	0

2. In wie vielen Fällen ist in den letzten 10 Jahren in Berlin Eigentum an herrenlosen Grundstücken durch Private angeeignet worden (bitte jährlich und nach Bezirken darstellen)?

Zu 2.:

Jahr	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Mitte	Fehlanzeige										
Friedrichshain-Kreuzberg	Fehlanzeige										
Pankow	Fehlanzeige										
Charlottenburg-Wilmersdorf	Fehlanzeige										
Spandau	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Steglitz-Zehlendorf	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
Tempelhof-Schöneberg	Fehlanzeige										
Neukölln	Fehlanzeige										
Treptow-Köpenick	Fehlanzeige										
Marzahn-Hellersdorf	Fehlanzeige										
Lichtenberg	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Reinickendorf	Fehlanzeige										

3. Welche Kosten fallen für diejenigen an, die sich solche Grundstücke aneignen (bitte Aufschlüsseln nach Art und durchschnittlicher Höhe)? Wer entscheidet über die Höhe der Kosten und welche Rolle spielt der Wert des betreffenden Grundstücks dabei?

Zu 3.: Ein Verzicht auf das Aneignungsrecht durch den Fiskus setzt die Zahlung eines Entgeltes in Höhe des Verkehrswertes des Grundstücks voraus. Der Verkehrswert wird durch die bezirklichen Vermessungsämter ermittelt. Bei Aneignung eines Grundstücks durch Dritte gehen zudem alle Rechte und Pflichten und somit auch alle grundstücksgezogenen Kosten auf die neue Eigentum besitzende Person über.

4. Welche Rolle spielt das "Verschleuderungsverbot" bei Aneignungen durch Private und wie wird ggf. dessen Einhaltung sichergestellt?

Zu 4.: Das Verschleuderungsverbot kann nur bei Flurstücken berücksichtigt werden, die sich im Eigentum des Landes Berlins befinden.

5. In wie vielen Fällen hat das Land Berlin bzw. haben die Bezirke in den letzten 10 Jahren von ihrem Aneignungsrecht gemäß § 928 Abs. 2 BGB Gebrauch gemacht?

Zu 5.: Es wurde insgesamt in zwölf Fällen von dem Aneignungsrecht Gebrauch gemacht.

6. In wie vielen Fällen wurde auf die Ausübung des Aneignungsrechts verzichtet (Bitte um Auflistung der Gründe und betroffenen Bezirke)?

Zu 6.: Im Bezirk Lichtenberg gab es drei Fälle, in Pankow einen Fall, in Spandau sechs und in Reinickendorf einen. Gründe waren u.a., dass die im Grundbuch eingetragenen Grundschulden den Grundstückswert überstiegen, es sich um gefangene Flurstücke handelte, kein Fachbedarf vorlag oder es sich um nicht eigenständig nutzbare Splitterflächen handelte.

7. Welche systematischen Verfahren bestehen im Land Berlin zur Identifizierung herrenloser Grundstücke (z.B. Monitoring von Grundbuchveränderungen)?

Zu 7.: Ein Grundstück gilt nur als herrenlos, wenn die Herrenlosigkeit im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen ist. Die Identifizierung erfolgt daher anhand dieser Grundbucheintragung. Im amtlichen Liegenschaftskataster wird die Eigenschaft „herrenlos“ erfasst, sobald die entsprechende Fortführungsmittelteilung vom Grundbuchamt eingeht. Herrenlose Grundstücke werden im Liegenschaftskataster Berlin (ALKIS) geführt.

8. Gibt es eine zentrale oder dezentrale Erfassung herrenloser Grundstücke? Wenn nein, warum nicht und ist eine solche Erfassung geplant?

Zu 8.: Siehe Beantwortung zu Frage 7.

9. Wie wird sichergestellt, dass die Bezirke zeitnah Kenntnis über neu entstehende herrenlose Grundstücke erhalten?

Zu 9.: Eine förmliche Inkenntnissetzung über neu entstehende herrenlose Grundstücke ist prozessual nicht implementiert, da die Fallzahlen sehr gering sind.

10. Welche Fristen gelten für die Ausübung des Aneignungsrechts durch das Land bzw. die Bezirke? Nach welchen Kriterien wird entschieden, ob Bezirk oder Land es ausüben?

Zu 10.: Entsprechende Fristen sind im Bürgerlichen Gesetzbuch nicht geregelt. Sofern im Einzelfall einem Grundstück keine gesamtstädtische Bedeutung zukommt, gilt die Zuständigkeit des territorial zuständigen Bezirks. Das Aneignungsrecht gehört nicht zu den ministeriellen Leitungsaufgaben. Es ist ebenso nicht in den Vorbehaltsaufgaben der Senatsverwaltung für Finanzen aufgeführt und somit Bezirksaufgabe. Rechtsgrundlage bisher ist Nr. 6 des Zuständigkeitskatalogs zu § 4 Abs. 1 Allgemeines Zuständigkeitsgesetz, künftig § 8 Landesorganisationsgesetz in Verbindung mit dem Aufgabenkatalog.

11. Welche fachlichen, finanziellen oder rechtlichen Gründe führen typischerweise dazu, dass Bezirke auf die Aneignung herrenloser Grundstücke verzichten?

Zu 11.: Sofern an dem Grundstück ein Fachbedarf besteht, wird der Bezirk sein Aneignungsrecht ausüben, wenn nicht wirtschaftliche Gründe, wie etwa ein überschuldetes oder belastetes Grundstück, dagegensprechen. Diese wirtschaftliche Abwägung erfolgt auch bei Grundstücken, für die kein eigener Bedarf ermittelt werden konnte. Eine spätere wirtschaftliche Verwertung durch Weiterveräußerung oder entgeltliche Abtretung des Aneignungsrechtes wird dann den anfallenden einmaligen und laufenden Kosten gegenübergestellt.

12. Welche Rolle spielen dabei Haushaltszwänge, Altlastenrisiken oder fehlende Nutzungsperspektiven?

Zu 12.: Zunächst ist eine fehlende Nutzungsperspektive hierbei ausschlaggebend. Bei jeder eventuellen Aneignung entstehen dem Land Berlin Kosten für die Nutzung und Bewirtschaftung, zum Beispiel die Grundsteuer, Straßenreinigung etc. Beim Verzicht auf das Aneignungsrecht sind daher Haushaltszwänge, Altlastenrisiken oder die fehlende Nutzungsperspektive entscheidungsrelevante Faktoren.

13. Werden die Bezirke und/oder die Senatsverwaltung für Finanzen in die Entscheidung über die Aneignung oder den Verzicht darauf einbezogen? Falls nein, warum nicht?

Zu 13.: Gemäß Zuständigkeitsregelungen ist für die Aneignung der jeweilige Bezirk zuständig, in dem das Grundstück liegt. Bei Grundstücksgeschäften sind zudem die Regelungen des § 11 Grundstücksordnung i. V. m § 64 LHO zu beachten, wonach bei Erwerb eines Grundstücks der zuständige Ausschuss im Abgeordnetenhaus zu unterrichten ist.

14. Wie erhalten Private Kenntnis über herrenlose Grundstücke? Gibt es dafür einheitliche Verfahren in den Bezirken oder gehen diese unterschiedlich vor? Wie viele Anfragen durch Private haben die Bezirke oder das Land dazu in den vergangenen fünf Jahren erreicht?

Zu 14.: Anlieger von herrenlosen Grundstücken haben häufig praktische Beweggründe, nach dem Eigentümer zu suchen und erfahren über Auskünfte aus dem Liegenschaftskataster oder dem Grundbuchamt von der Herrenlosigkeit des Grundstücks.

Aufgrund regelmäßiger Presseberichte über herrenlose Grundstücke gehen Anfragen zu dazu vorhandenen „Bestandslisten“ regelmäßig auf verschiedenen Ebenen der Berliner Verwaltung ein. Vielfach wird auch das Instrument einer Auskunft nach dem IFG dazu genutzt, herrenlose Grundstücke in Erfahrung zu bringen.

Es gingen in den letzten fünf Jahren insgesamt 30 Anfragen ein.

15. Wie bewertet der Senat den aktuellen Fall eines durch eine Privatperson angeeigneten herrenlosen Grundstücks im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf in der Wiesbadener Straße?

Zu 15.: Aufgrund der bezirklichen Zuständigkeit (siehe Antwort zu Frage 13) bewertet der Senat den Fall nicht.

16. War die Senatsbaudirektorin Frau Kahlfeldt in den konkret genannten Fall in Charlottenburg-Wilmersdorf involviert - insbesondere vor dem Hintergrund, dass sie unmittelbar nach bauvorbereitenden Maßnahmen am 26.02.26 am Grundstück angetroffen wurde? Wenn ja, in welcher Form?

Zu 16.: Nein, eine Involvierung lag nicht vor.

17. Haben Termine zwischen der Senatsbaudirektorin und dem Eigentümer des Grundstückes stattgefunden? Wenn ja, zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Ergebnissen? Welche Rolle spielte die Hausverwaltung "David & Kahlfeldt GmbH" als ehemalige Hausverwaltung des Nachbargebäudes bei der Aneignung des herrenlosen Grundstücks oder bei der Planung des Bauvorhabens?

Zu 17.: Es haben keine Termine stattgefunden. Im Übrigen liegen dem Senat keine Kenntnisse vor.

18. Wann hat der zuständige Bezirk in diesem konkreten Fall Kenntnis vom herrenlosen Zustand des Grundstücks erlangt?

Zu 18.: Das bezirkliche Stadtentwicklungsamt hat über den Eingang eines Bauantrags im Jahr 2021 Kenntnis erhalten.

19. Aus welchen Gründen wurde in diesem Fall auf die Aneignung durch den Bezirk bzw. das Land verzichtet?

Zu 19.: Die Aneignung des Grundstücks wurde 2008/2009 durch den zuständigen Bezirk geprüft. Zum Zeitpunkt der bezirklichen Prüfung wurden für das Grundstück im Bezirk - insbesondere aufgrund der planerischen Ausweisung und der seinerzeitigen Haushaltsslage des Landes Berlin - keine Verwendungs- und/oder Verwertungsmöglichkeiten gesehen. Auch bestand kein Interesse eines Dritten am Grundstück, so dass das Aneignungsrecht vom Bezirk nicht ausgeübt und eine Verzichtserklärung abgegeben wurde.

20. Welche Abstimmungen zwischen Bezirk und Senat haben in diesem Fall stattgefunden (Bitte um Auflistung: wann genau, jeweils involvierte Stellen und Inhalte sowie Ergebnisse der Abstimmungen)?

Zu 20.: Es haben keine Abstimmungen stattgefunden.

21. Wurde die degewo als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft und Eigentümerin des Wohnkomplexes mit Gartendenkmal "Schlange" in direkter Nachbarschaft des Grundstücks über den herrenlosen Zustand informiert oder dieses der degewo aktiv angeboten? Fall ja, wann; falls nein, warum nicht?

Zu 21.: Nach interner Prüfung liegen der degewo keine Erkenntnisse darüber vor, dass die degewo als Eigentümerin des Wohnkomplexes "Schlange" offiziell über einen herrenlosen Zustand des benachbarten Grundstücks informiert wurde, oder dass das Grundstück der degewo aktiv zum Erwerb angeboten wurde. Eine entsprechende dokumentierte Information oder formale Angebotsunterbreitung konnte nicht festgestellt werden.

22. Inwiefern war das Landesdenkmalamt in die Entscheidung über den Umgang mit dem Grundstück in Charlottenburg-Wilmersdorf eingebunden?

23. Welche Rolle spielten Belange des Denkmalschutzes oder des städtebaulichen Umfelds in der Bewertung des Vorhabens?

Zu 22. und 23.: Das Bezirksamt musste den Bauantrag schlussendlich im Jahr 2025 genehmigen, da mit dem Vorhaben keine planungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Abweichungen verbunden waren. Auch denkmalrechtlich wurde das Vorhaben durch die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesdenkmalamt geprüft. Eine wesentliche Beeinträchtigung der umgebenden Denkmale durch die geplante Bebauung konnte nicht festgestellt werden.

24. Sieht der Senat in dem geschilderten Fall eine Steuerungsücke im Umgang mit herrenlosen Grundstücken? Wenn ja, welche?

Zu 24.: Nein, der Umgang mit herrenlosen Grundstücken ist hinreichend geregelt.

25. Welche Maßnahmen plant der Senat, um künftig zu verhindern, dass Grundstücke ohne strategische Prüfung oder öffentliche Zielsetzung in Privateigentum übergehen?

Zu 25.: Eine strategische Überprüfung entsprechender Grundstücke findet bereits statt.

26. Plant der Senat die Einführung eines systematischen Monitorings herrenloser Grundstücke oder eines entsprechenden Katasters? Wenn nein, warum nicht?

Zu 26.: Siehe Beantwortung zu Frage 7.

27. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit, Aneignungsrechte stärker zentral zu bündeln (z. B. auf Landesebene)?

Zu 27.: Aufgrund der bereits existierenden Zuständigkeitsregelungen in § 8 Landesorganisationsgesetz in Verbindung mit dem Aufgabenkatalog ist dies nicht vorgesehen.

28. Welche rechtlichen Möglichkeiten sieht der Senat, um die Aneignung durch Private stärker zu regulieren oder an Bedingungen zu knüpfen?

Zu 28.: Im Hinblick auf die geringen Fallzahlen und der bereits jetzt ausreichenden gesetzlichen Regelungen wird dies nicht für erforderlich gehalten.

29. Inwiefern könnten herrenlose Grundstücke strategisch für wohnungs- oder stadtentwicklungspolitische Ziele (z. B. gemeinwohlorientierter Wohnungsbau, Grünflächen, soziale Infrastruktur) genutzt werden?

Zu 29.: Im jeweiligen Einzelfall wird ein möglicher Fachbedarf, z. B. für Grünflächen und soziale Infrastruktur und für den Wohnungsbau, im Rahmen der Behandlung im Portfolioausschuss geprüft.

30. Welche Abstimmungen gibt es hierzu mit der Berliner Immobilienmanagement GmbH oder anderen landeseigenen Akteuren?

Zu 30.: Entsprechende Abstimmungen finden im Rahmen des Portfolioausschusses statt.

31. Welche Schlussfolgerungen zieht der Senat insgesamt aus dem aktuellen Fall in Charlottenburg-Wilmersdorf für die zukünftige Bodenpolitik in Berlin?

Zu 31.: Es wird im Ergebnis keine Veranlassung gesehen, die Bodenpolitik in Berlin infolge des in Rede stehenden Einzelfalles zu überdenken. Die bereits existierenden gesetzlichen Regelungen zur landesinternen Zuständigkeit und zum Umgang mit herrenlosen Grundstücken regeln die Thematik hinreichend.

Berlin, den 04. Juni 2026

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen