

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 22. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juni 2026)

zum Thema:

Unrechtmäßige Wohnungsumwandlungen im Milieuschutz - Wilhelmshavener Straße 64 – versagt der Bezirk Mitte bei Mieter*innenschutz?

und **Antwort** vom 6. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. Juli 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. 19/26456

vom 22. Juni 2026

über Unrechtmäßige Wohnungsumwandlungen im Milieuschutz - Wilhelmshavener Straße 64 –
versagt der Bezirk Mitte bei Mieter*innenschutz?

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 mit sozialen Erhaltungsgebieten um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Fälle sind dem Senat oder den Bezirken bekannt, in denen eine Wohnungseigentumsaufteilung in einem sozialen Erhaltungsgebiet ohne die erforderliche Genehmigung im Grundbuch vollzogen wurde, und wie schlüsselt sich dies nach Bezirk und Jahr (seit 2015) der Eintragung auf?

Frage 10:

Wie viele Fälle ungenehmigter Umwandlungen in sozialen Erhaltungsgebieten haben die Bezirke seit 2015 dem Grundbuchamt gemeldet und um Eintragung eines Amtswiderspruchs nach § 53 GBO ersucht – und welche Reaktionen hat das Grundbuchamt darauf gezeigt? Bitte nach Bezirken aufschlüsseln.

Antwort zu 1 und 10:

Es sind berlinweit vier Fälle bekannt, nämlich der hier geschilderte Fall aus dem Bezirk Mitte sowie zwei Fälle aus dem Bezirk Neukölln und ein Fall aus Charlottenburg Wilmersdorf.

Auf das Ersuchen der Eintragung eines Amtswiderspruchs wurde seitens des Bezirks Mitte verzichtet.

Der Bezirk Neukölln teilt zu den dortigen Fällen Folgendes mit:

„[Im] Fall der Tellstraße wurde der bezirkliche Widerspruch vom zuständigen Kammergericht zurückgewiesen. Hintergrund war, dass zum Zeitpunkt des Antragseingangs beim Grundbuchamt noch kein soziales Erhaltungsgebiet festgelegt war (sondern „nur“ einen Aufstellungsbeschluss). Das ist nach Ansicht des Kammergerichts nicht ausreichend für ein Genehmigungserfordernis gewesen. Die Umwandlung blieb somit bestehen.

Im Fall der Donaustraße hatte der Bezirk erst 2022 Kenntnis von der vollzogenen Aufteilung erhalten. Der Bezirk hatte dem Amtsgericht am 25.07.2016 mitgeteilt, dass ein Aufstellungsbeschluss (für das Gebiet Rixdorf) erlassen wurde und nach bezirklicher Auffassung ab sofort ein Genehmigungserfordernis besteht. Das Amtsgericht aber hat die Aufteilung dennoch vollzogen und dem Bezirk zu diesem Zeitpunkt jedoch keine Mitteilung geschickt. Aufgrund der o.g. Rechtsprechung hat der Bezirk von einem erneuten Widerspruch Abstand genommen.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt zu dem dortigen Fall aus dem Jahr 2021 Folgendes mit:

„In einem Fall [...] hat das Bezirksamt um die Eintragung von Widersprüchen gem. § 22 Abs. 6 S. 2 BauGB sowie § 53 Abs. 1 GBO gebeten. Das Ersuchen wurde durch das Amtsgericht Charlottenburg zurückgewiesen.“

Frage 2:

Erfassen die Bezirke systematisch, ob Grundbucheintragungen zur Begründung von Wohnungseigentum in Milieuschutzgebieten genehmigungspflichtig waren und ob die entsprechende Genehmigung vorlag – und wenn nein, plant der Senat hier ein standardisiertes Monitoring?

Antwort zu 2:

Aufgrund der Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) ist die Begründung von Wohnungseigentum in ganz Berlin genehmigungsbedürftig und nicht nur in sozialen Erhaltungsgebieten. Diese Verordnung wird mit Ablauf des 31. Dezember 2030 außer Kraft treten.

Es gibt ein umfassendes jährliches Monitoring zum Umwandlungsgeschehen in Berlin mit Unterstützung durch die Bezirke, beauftragt durch den Senat. Den Jahresbericht 2024 finden Sie neben weiteren Informationen hier:

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/stadterneuerung/soziales-erhaltungsrecht/>

Frage 3:

Gibt es Informationskanäle oder Verfahrensvorkehrungen zwischen Grundbuchämtern und Bezirksämtern, die sicherstellen sollen, dass Umwandlungsanträge in sozialen Erhaltungsgebieten nicht ohne Beteiligung der genehmigungspflichtigen Stelle vollzogen werden – und wie beurteilt der Senat die bisherige Praxis in dieser Hinsicht?

Antwort zu 3:

Den Grundbuchämtern sind sowohl die Verordnung nach § 250 BauGB als auch die sozialen Erhaltungsverordnungen bekannt. Die Bezirksämter teilen den Erlass von sozialen Erhaltungsverordnungen den Grundbuchämtern direkt mit. Die zuständigen Rechtspflegerinnen und Rechtspfleger wissen daher, dass es einen gesetzlichen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum gibt und die bezirkliche Genehmigung die zwingende Voraussetzung für den grundbuchlichen Vollzug bildet. Es liegt allein in der Zuständigkeit der Grundbuchämter, sich vom Eigentümer die Genehmigung oder ein Negativzeugnis vorlegen zu lassen. Ferner teilten die Bezirke mit, dass die Grundbuchämter die Bezirksämter grundsätzlich über den Vollzug von Umwandlungen mit der entsprechenden Genehmigung informieren. Sofern es im Einzelfall notwendig ist, erfolgt eine telefonische Rücksprache zwischen Grundbuchamt und Sachbearbeitung im jeweiligen Bezirk. Bis auf die genannten wenigen Ausnahmefälle verlaufen Austausch und Zusammenarbeit zwischen Bezirks- und Grundbuchämtern sehr gut. Es bedarf keiner weiteren Verfahrensvorkehrungen.

Frage 4:

In der Wilhelmshavener Straße 64 (Milieuschutzgebiet „Birkenstraße“, Bezirk Mitte) wurde am 27.12.2017 ein Haus ohne vorherige Genehmigung im Grundbuch in 17 Einheiten aufgeteilt. Das Bezirksamt Mitte hat diesen Sachverhalt in seiner Antwort auf die BVV-Anfrage Drucksache 1940/VI eingeräumt, sieht sich aber gleichwohl nicht zum Handeln veranlasst und verweist auf eine angeblich „fast abgelaufene 7-Jahres-Frist“. Teilt der Senat die Rechtsauffassung, dass die Sieben-Jahres-Regelung des § 172 Abs. 3 Nr. 6 BauGB – die eine erteilte Genehmigung mit Verkaufsbindung voraussetzt – keine Grundlage bietet, von Vollzugsmaßnahmen abzusehen, wenn nie eine Genehmigung beantragt oder erteilt wurde?

Frage 5:

Welche Rechtsauffassung vertritt der Senat zur Frage, ob Bezirksämter in solchen Fällen verpflichtet oder zumindest berechtigt sind, beim Grundbuchamt eine Anregung auf Eintragung eines Amtswiderspruchs nach § 53 GBO zu stellen?

Frage 6:

Welche konkreten Maßnahmen hat das Bezirksamt Mitte im Fall der Wilhelmshavener Straße 64 ergriffen oder beabsichtigt es zu ergreifen, um den rechtswidrigen Grundbuchstand zu korrigieren oder zumindest zu sichern?

Frage 7:

Hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Kenntnis von der in diesem Fall eingereichten Fachaufsichtsbeschwerde – und wenn ja, wann und wie hat sie reagiert oder plant sie zu reagieren?

Antwort zu 4 bis 7:

Rein abstrakt und bezogen auf das Umwandlungsverbot in sozialen Erhaltungsgebieten gilt gemäß § 172 Absatz 1 Satz 6 BauGB i.V.m. § 22 Absatz 6 Satz 1 BauGB eine Grundbuchsperre. Das Grundbuchamt darf die Umwandlung erst in das Grundbuch eintragen, wenn die

Genehmigung oder ein Negativzeugnis vorliegen. Nimmt das Grundbuchamt unter Missachtung der Grundbuchsperrung eine Eintragung ohne erforderliche Genehmigung vor, wird das Grundbuch unrichtig und das Grundbuchamt kann gemäß §§ 172 Absatz 1 Satz 6, 22 Absatz 6 Satz 2 BauGB um die Eintragung eines Widerspruchs ersucht werden. Möglich sind auch ein Widerspruch nach § 899 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und ein Amtswiderspruch nach § 53 Absatz 1 GBO. Der Widerspruch hindert einen gutgläubigen Erwerb gemäß § 892 BGB, der anderenfalls möglich wäre. Gegebenenfalls besteht auch ein Anspruch auf Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB. Eine Rechtspflicht der Behörde, gegen eine fehlerhafte Eintragung vorzugehen, dürfte nicht bestehen. Vielmehr steht dies in ihrem Ermessen.

Im Fall einer versäumten Antragsstellung durch den Eigentümer sollten die Rechtsschutz- bzw. Eingriffsmöglichkeiten seitens des Bezirksamtes grundsätzlich zugunsten des Schutzzwecks der jeweiligen Umwandlungsverordnung ausgeschöpft werden.

Im genannten Einzelfall hat das zuständige Grundbuchamt ohne Genehmigung sowie ohne Kenntnis des zuständigen Bezirksamtes Mitte die Umwandlung vollzogen.

Die darauf bezogene Aufsichtsbeschwerde vom 28. November 2025 hat die bisher zuständige Senatsverwaltung für Inneres und Sport mit E-Mail vom 30. Januar 2026 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) abgegeben. Nach Maßgabe des seit dem 1. Januar 2026 geltenden Landesorganisationsgesetzes (LOG) liegt die Aufgabe der Bezirksaufsicht bei der fachlich zuständigen Senatsverwaltung (§ 21 Abs. 1 LOG). SenStadt hat die Beschwerde abschließend bearbeitet und das Ergebnis mit Schreiben vom 1. April 2026 dem Bezirksamt Mitte mitgeteilt. Der Petent wurde ebenfalls informiert.

Das Bezirksamt Mitte hat seinerzeit nach umfassender Prüfung und Bewertung eine nachvollziehbare Ermessensentscheidung getroffen. Es ist auch zu berücksichtigen, dass es sich um einen atypischen Einzelfall handelt. Nach eingehender Prüfung der komplexen Rechtslage ist SenStadt jedoch zu der Auffassung gelangt, dass im vorliegenden Fall § 250 BauGB einschlägig ist und nicht § 172 BauGB, da zwar die Begründung des Wohnungs- bzw. Teileigentums 2017 stattgefunden hat, aber der Sachverhalt dem Bezirksamt erst 2024 zur Kenntnis gelangte und die Genehmigungsfähigkeit aufgrund der Rechtslage zu diesem Zeitpunkt hätte betrachtet werden müssen. Damit ist durch den Vollzug im Grundbuch eine Genehmigungsfiktion eingetreten (§ 250 Absatz 5 Satz 2 BauGB) und das Grundbuch nicht unrichtig. Die Eintragung eines Amtswiderspruchs war daher zu dem Zeitpunkt nicht (mehr) möglich. Eine fiktive Genehmigung kann unter Umständen jedoch nach § 48 Verwaltungsverfahrensgesetz zurückgenommen werden, solange noch kein Dritterwerb stattgefunden hat.

Es wurde daher gegenüber dem Bezirk angeregt, die Möglichkeit einer Rücknahme der fiktiven Genehmigung auf Grundlage einer erforderlichen Sachverhaltsermittlung zu prüfen. Ob eine Rücknahme vorliegend möglich ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Das Bezirksamt prüft derzeit, ob die Rücknahme oder sonstige Maßnahmen gegen den Eigentümer im

vorliegenden Fall rechtlich möglich und auch verhältnismäßig wären. Davon unabhängig wird der Bezirk das Grundbuchamt über den Fehler nochmals unterrichten. Ein diesbezügliches Schreiben des Bezirksamts Mitte vom 30. Juni 2026 liegt SenStadt vor.

Frage 8:

Welche Kündigungssperrfrist der Berliner Kündigungsschutzklausel-Verordnung gilt nach Auffassung des Senats für Mieter*innen, deren Wohnung ohne die erforderliche behördliche Genehmigung in Wohnungseigentum umgewandelt wurde – beginnt die Frist mit der tatsächlichen Grundbucheintragung, oder erst ab einer etwaigen nachträglichen Genehmigung oder nach erstmaligem Verkauf?

Frage 9:

Gilt der Schutz des § 577a BGB nach Auffassung des Senats auch dann, wenn die Begründung von Wohnungseigentum materiell fehlerhaft war, das Grundbuch aber dennoch einen entsprechenden Eintrag enthält?

Antwort zu 8 und 9:

Nach der Gesetzessystematik von § 577a BGB und der einschlägigen höchstrichterlichen Rechtsprechung bemisst sich der Beginn der sogenannten Kündigungssperrfrist nach Wohnungsumwandlung und der erstmaligen Veräußerung regelmäßig an der zivilrechtlichen Vollendung des Eigentumserwerbs und tritt deshalb grundsätzlich mit der Eintragung im Grundbuch ein. Aufgrund der Kündigungsschutzklausel-Verordnung gilt in Berlin der erweiterte Kündigungsschutz für zehn Jahre. Im Streitfall über den Beginn oder die Wirksamkeit des erweiterten Kündigungsschutzes entscheiden ausschließlich die ordentlichen Gerichte (Zivilgerichtsbarkeit), die gegebenenfalls die materielle Wirksamkeit der Wohnungseigentumsbegründung und die Rechtsfolgen der Grundbucheintragung zu prüfen haben.

Der Senat geht davon aus, dass der Schutz des § 577a BGB auch dann gilt, wenn die Begründung von Wohnungseigentum materiell fehlerhaft war. Für § 250 BauGB gibt es im dortigen Absatz 5 Satz 2 eine Klarstellung, dass mit der Eintragung die Genehmigung als erteilt gilt. Für § 172 BauGB gibt es eine solche ausdrückliche Klarstellung hingegen nicht. Es spricht jedoch einiges dafür, dass bei § 172 BauGB das Gleiche gilt. Denn wenn einerseits wegen § 892 BGB der Erwerber eines Grundstücks auf das Grundbuch vertrauen darf, gibt es andererseits keinen Grund, weshalb der Schutz des Mieters nach § 577a BGB nicht greifen sollte.

Frage 11:

Plant der Senat, den Bezirken verbindliche Handlungsanweisungen für den Umgang mit nachträglich bekannt gewordenen genehmigungslosen Umwandlungen in Milieuschutzgebieten zu erteilen?

Frage 12:

Sieht der Senat gesetzgeberischen Handlungsbedarf, um für Fälle ungenehmigter Umwandlungen im Milieuschutz eine eindeutige Schutzregelung zugunsten der betroffenen Mieter*innen zu schaffen – etwa durch eine Klarstellung im Rahmen einer Bundesratsinitiative oder auf Landesebene?

Antwort zu 11 und 12:

Nein. Das ist aufgrund der absoluten Ausnahme und Atypik solcher Fälle nicht notwendig.

Frage 13:

Wie beurteilt der Senat die Chancen der betroffenen Mieter*innen Amtshaftungsverfahren gegen das Bezirksamt Mitte oder das Grundbuchamt anzustreben, sobald sie ihre Wohnung aufgrund einer Eigenbedarfskündigung verlieren werden?

Frage 14:

Inwiefern wäre der Senat bereit, den Mieter*innen hier Ersatzwohnraum bei landeseigenen Wohnungsunternehmen zu verschaffen oder die betroffenen Mieter*innen bei ihrem juristischen Kampf um ihr Zuhause zu unterstützen?

Antwort zu 13 und 14:

Zwar erhöht die Begründung von Wohnungseigentum aufgrund des möglichen Verkaufs der Wohnungen das Risiko einer Eigenbedarfskündigung. Das heißt jedoch nicht, dass eine solche Kündigung erfolgt und die Mieterinnen und Mieter ihr Zuhause verlieren. Die Durchsetzung etwaiger Rechte aus dem Wohnraummietrecht nach BGB auf dem Zivilrechtsweg ist Sache der Mietenden. Selbstverständlich können sich Betroffene zur Unterstützung vertrauensvoll an die bezirklichen Mieterberatungen wenden.

Aufgrund des Neutralitätsgebots und der Vorgaben des Rechtsdienstleistungsgesetzes besteht das Verbot der individuellen Rechtsberatung durch die öffentliche Hand über etwaige Amtshaftungsansprüche. Davon abgesehen liegen keine Anhaltspunkte für eine Amtshaftung des Bezirksamts Mitte vor. Außerdem dürfte es schon an einer drittbezogenen Amtspflicht mangeln.

Die Bereitstellung von Wohnungen erfolgt bei landeseigenen Wohnungsunternehmen auf Basis eines klar definierten, fairen und transparenten Vermietungsprozesses, um den Anforderungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes als auch der stark gestiegenen Anzahl an Wohnungsanfragen gerecht zu werden. Zu vermietende Wohnungen sind öffentlich anzubieten. Dabei gelten klar geregelte Anforderungen an den Vermietungs- und Vergabeprozess, die sich aus dem Wohnraumversorgungsgesetz und der Kooperationsvereinbarung ergeben.

Berlin, den 06.07.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen