

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 18. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. September 2026)

zum Thema:

**Zweckentfremdung Wöhlertstraße 8, 10115 Berlin (Teil II)**

und **Antwort** vom 1. Oktober 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. Oktober 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. 19/27187  
vom 18. September 2026  
über Zweckentfremdung Wöhlertstraße 8, 10115 Berlin (Teil II)

---

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

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 Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Mitte um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

In der Antwort auf die Schriftliche Anfrage Drs. 19/25852 teilte der Bezirk Mitte mit, das Verkaufsinserat für die Dachgeschosswohnung in der Wöhlertstraße 8 sei deaktiviert worden und der Eigentümer strebe nach Rückfragen Mitte April 2026 keinen Verkauf mehr an. Inzwischen wird die Wohnung erneut zum Verkauf angeboten, u.a. auf JamesEdition (dort laut Portal seit dem 1. Juni 2026 für 2.490.000 Euro), über effi.de sowie auf worldluxuryhome.com. Ist dem Bezirksamt bekannt, dass die Wohnung erneut zum Verkauf steht? Falls ja, seit wann und auf welchem Weg hat es davon Kenntnis erlangt?

Links:

<https://worldluxuryhome.com/es/luxury-real-estate/germany/berlin/apartment-4br-for-sale-berlin-4>  
[https://www.jamesedition.com/real\\_estate/berlin-germany/exclusive-penthouse-with-private-rooftop-terrace-and-panoramic-views-over-berlin-mitte-18054334](https://www.jamesedition.com/real_estate/berlin-germany/exclusive-penthouse-with-private-rooftop-terrace-and-panoramic-views-over-berlin-mitte-18054334)  
<https://www.effi.de/immobilienkauf/immobiliensuche/penthouse-zum-kauf--mitte--49f8e7deab2f3600a070316813f798f8bff3ca51a2c8be742f5945d5e651fa01>

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Ja. Dem Bezirksamt ist bekannt, dass die Wohnung erneut zum Verkauf angeboten wird. Das Bezirksamt wurde hierüber im September 2026 durch die Fragestellerin selbst informiert.“

Frage 2:

Wurden die Amtsermittlungen nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) nach dem erneuten Erscheinen der Inserate wieder aufgenommen? Wenn ja, wann und mit welchen konkreten Ermittlungsschritten? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Ja. Die Amtsermittlungen wurden erneut aufgenommen.

Der Verfügungsberechtigte wurde erneut angehört. Darüber hinaus wurden insbesondere Verbrauchsdaten, unter anderem zu Strom und Wasser, erhoben und ausgewertet, um die tatsächliche Nutzung der Wohnung zu überprüfen.“

Frage 3:

Wie bewertet das Bezirksamt die Angaben des Eigentümers, nachdem die Wohnung nur rund sechs Wochen nach dem letzten Kontakt erneut inseriert wurde? Wurde der Eigentümer seitdem erneut kontaktiert und zu seiner Verkaufsabsicht und zur tatsächlichen Nutzung der Wohnung befragt? Falls ja, wann und mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Verkaufsabsicht des Eigentümers ist für die zweckentfremdungsrechtliche Beurteilung zunächst nicht maßgeblich. Es steht dem Eigentümer grundsätzlich frei, seine Wohnung zum Verkauf anzubieten. Auch die Frage, aus welchen Gründen oder wie häufig ein Verkaufsangebot veröffentlicht wird, ist für die Beurteilung einer möglichen Zweckentfremdung nicht entscheidend. Maßgeblich ist vielmehr die tatsächliche Nutzung der Wohnung. Die bloße Verkaufsabsicht bzw. die Veröffentlichung eines Verkaufsinserats begründet für sich genommen weder einen Leerstand noch eine anderweitige Zweckentfremdung.

Der Eigentümer wurde im Rahmen der erneut aufgenommenen Ermittlungen erneut angehört. Nach den vorliegenden Erkenntnissen wird die Wohnung weiterhin zu Wohnzwecken genutzt.“

Frage 4:

Das ursprüngliche Inserat bewarb die Wohnung als „Erstbezug nach Sanierung“ mit „Sanierung 2022“. Zugleich ist der Eigentümer laut Bezirk seit fast vier Jahren dort mit Hauptwohnsitz gemeldet. Wie bewertet das Bezirksamt diesen Widerspruch und wurde er im Rahmen der bisherigen Ermittlungen aufgeklärt?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Angaben in einem privaten Verkaufsinserat sind für sich genommen nicht Gegenstand der zweckentfremdungsrechtlichen Prüfung des Bezirksamtes. Sollte ein Eigentümer gegenüber potenziellen Kaufinteressenten Angaben machen, die sich nach einem Verkauf als unzutreffend erweisen, wäre dies gegebenenfalls zivilrechtlich zwischen den Vertragsparteien zu klären.

Für die zweckentfremdungsrechtliche Beurteilung ist hingegen die tatsächliche Nutzung der Wohnung maßgeblich.

Der Hauptwohnsitz des Eigentümers in der Wohnung stellt zunächst ein Indiz für eine Wohnnutzung dar. Die inzwischen erhobenen Verbrauchsdaten der vergangenen Jahre bestätigen die bereits im Rahmen der Vor-Ort-Ermittlungen gewonnenen Erkenntnisse, wonach die Wohnung tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt wird.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine tatsächliche Wohnnutzung nicht voraussetzt, dass sich eine Person täglich oder dauerhaft in einer Wohnung aufhält. Nach den vorliegenden Erkenntnissen hält sich der Eigentümer aus beruflichen Gründen regelmäßig in Berlin auf und nutzt die Wohnung weiterhin als einen seiner Wohnsitze. Ein lediglich zeitweiser Aufenthalt in der Wohnung führt daher nicht dazu, dass von einer Zweckentfremdung auszugehen wäre.“

Frage 5:

Wurde das wieder abrufbare Werbevideo einer Wohnungstour auf TikTok vom 23.02.2024 ausgewertet, insbesondere daraufhin, ob die Wohnung zu diesem Zeitpunkt erkennbar bewohnt war?

Link: <https://www.tiktok.com/discover/stefan-bussfeld-wohnungs-tour>

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Aus der Gestaltung bzw. dem Zustand einer Wohnung in einem solchen Video lässt sich allerdings nicht ohne Weiteres auf die tatsächliche Wohnnutzung schließen. Insbesondere eine aufgeräumte oder wenig persönlich wirkende Wohnung lässt keinen belastbaren Rückschluss darauf zu, ob eine Wohnung tatsächlich bewohnt wird. Unterschiedliche Lebens- und Wohngewohnheiten können nicht als Maßstab für das Vorliegen oder Nichtvorliegen einer Wohnnutzung herangezogen werden.

Für die Beurteilung waren daher insbesondere die weiteren Ermittlungsergebnisse, die Feststellungen bei der Vor-Ort-Prüfung sowie die erhobenen Verbrauchsdaten maßgeblich.“

Frage 6:

Wann genau fand die in Drs. 19/25852 genannte unangekündigte Besichtigung vor Ort statt, wer hat sie durchgeführt und welche konkreten Feststellungen (z.B. Möblierung, persönliche Gegenstände, sonstige Hinweise auf eine dauerhafte Wohnnutzung) wurden dabei getroffen? Ist angesichts des erneuten Verkaufsangebots eine weitere Vor-Ort-Prüfung vorgesehen?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die unangekündigte Vor-Ort-Prüfung fand im Frühjahr 2026 durch Mitarbeitende des zuständigen Fachbereichs statt. Zum Zeitpunkt der unangekündigten Prüfung wurde an der Wohnung niemand angetroffen. Entsprechend konnten bei diesem Termin keine weitergehenden Feststellungen zur tatsächlichen Nutzung der Wohnung getroffen werden.

Im Sommer 2026 erfolgte darüber hinaus eine terminierte Vor-Ort-Prüfung. Bei dieser Prüfung wurden unter anderem Möbel und persönliche Gegenstände in der Wohnung festgestellt. Die vor Ort gewonnenen Erkenntnisse deuteten auf eine tatsächliche und dauerhafte Wohnnutzung hin.

Diese Feststellungen werden durch die inzwischen erhobenen Verbrauchsdaten zusätzlich bestätigt.

Eine weitere Vor-Ort-Prüfung ist aufgrund des erneuten Verkaufsangebots derzeit nicht vorgesehen. Das erneute Angebot zum Verkauf stellt für sich genommen keinen hinreichenden Anlass für eine weitere Besichtigung dar, da sich hieraus keine neuen konkreten Anhaltspunkte für eine zweckentfremdungsrechtlich relevante Nutzung ergeben.“

Frage 7:

Warum wurden bislang keine weiteren Bewohner\*innen des Hauses befragt und ist dies nun vorgesehen? Welche weiteren Ermittlungsinstrumente nach dem ZwVbG (z.B. Auskunftsverlangen gegenüber Eigentümer, Hausverwaltung oder dem mit dem Verkauf beauftragten Maklerbüro) hat das Bezirksamt genutzt oder beabsichtigt es zu nutzen, um die tatsächliche Nutzung der Wohnung festzustellen?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Befragung weiterer Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses ist nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen nicht erforderlich.

Die tatsächliche Wohnnutzung der Wohnung konnte durch die eigenen Vor-Ort-Feststellungen sowie insbesondere durch die zwischenzeitlich erhobenen Verbrauchsdaten hinreichend bestätigt werden. Konkrete Anhaltspunkte für eine hiervon abweichende oder sonstige zweckentfremdungsrechtlich relevante Nutzung liegen dem Bezirksamt derzeit nicht vor.

Eine weitere Befragung von Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses würde daher nach gegenwärtigem Erkenntnisstand keine für die zweckentfremdungsrechtliche Beurteilung erforderlichen zusätzlichen Erkenntnisse erwarten lassen.“

Frage 8:

Laut aktuellem Inserat verfügt die rund 260 m<sup>2</sup> große Wohnung über eine integrierte Gästewohnung mit separatem Eingang, eigenen Küchenanschlüssen, Bad und Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden könne. Handelt es sich baurechtlich um eine oder um zwei Wohneinheiten? Hat das Bezirksamt geprüft, ob diese Einheit getrennt vermietet, als Ferienwohnung oder zur Kurzzeitvermietung genutzt wurde oder wird? Liegen hierfür eine Genehmigung oder eine Registriernummer nach dem ZwVbG vor?

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das Dachgeschoss in der Wöhlertstraße 8 wurde mit der Baugenehmigung Nr. 2016/1936 vom 15.2.2017 zu einer Wohneinheit ausgebaut.

Eine Nutzung der beschriebenen Einheit als Ferienwohnung oder zur sonstigen Kurzzeitvermietung wurde im Rahmen der bisherigen Ermittlungen nicht festgestellt. Nach den vorliegenden Erkenntnissen wird die Einheit im Rahmen der Wohnnutzung des Eigentümers mitgenutzt.“

Frage 9:

Welche baurechtlichen Genehmigungen wurden für den Dachgeschossausbau bzw. die Sanierung im Jahr 2022 erteilt, und für wie viele Wohneinheiten? Liegt das Grundstück in einem sozialen Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB? Falls ja, welche erhaltungsrechtlichen Genehmigungen (z.B. zur Begründung von Wohnungseigentum oder zur Zusammenlegung von Wohnungen) wurden erteilt?

Antwort zu 9:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das Dachgeschoss in der Wöhlertstraße 8 wurde mit der Baugenehmigung Nr. 2016/1936 vom 15.2.2017 zu einer Wohneinheit ausgebaut. Das Grundstück befindet sich nicht in einem soz. Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB.“

Frage 10:

Wie geht das Bezirksamt grundsätzlich vor, wenn Angaben von Verfügungsberechtigten aus laufenden oder abgeschlossenen Amtsermittlungen durch spätere Tatsachen in Frage gestellt werden? Wie wird sichergestellt, dass Hinweise auf mögliche Zweckentfremdung nicht allein auf Grundlage einer Meldebestätigung und einer einmaligen Begehung abgeschlossen werden?

Antwort zu 10:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die zweckentfremdungsrechtliche Prüfung erfolgt grundsätzlich als Einzelfallentscheidung auf Grundlage der jeweils vorliegenden Erkenntnisse.

Werden nach Abschluss oder während eines laufenden Verfahrens neue konkrete Hinweise bekannt, die auf eine möglicherweise zweckentfremdungsrechtlich relevante Nutzung hindeuten, werden diese geprüft und bei Bedarf weitere Ermittlungen durchgeführt.

Im vorliegenden Fall beruhte die Beurteilung der tatsächlichen Nutzung gerade nicht allein auf der Meldebestätigung des Eigentümers oder auf einer einmaligen Vor-Ort-Prüfung. Neben den Erkenntnissen aus den Vor-Ort-Prüfungen wurden insbesondere die zwischenzeitlich erhobenen Verbrauchsdaten ausgewertet. Diese bestätigen die Feststellung einer tatsächlichen Wohnnutzung.“

Frage 11:

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

Antwort zu 11:

Dem Bezirk Mitte wurde eine Frist zur Beantwortung bis 01.10.2026 gesetzt.

Berlin, den 01.10.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen