



Verlängerung des § 250 BauGB bringt erfreuliche Klarstellung

Bau-Turbo: Nebenwirkungen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Der Bau-Turbo (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025) hat das Aufteilungsverbot bis 2030 zwar verlängert, aber auf der Zielgeraden noch eine wichtige Ergänzung erfahren.

§ 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB lautet nunmehr wie folgt:

„Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, oder wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden.“

Neu ist der Einschub, *„für Flächen, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird“.*

Die Formulierung wurde erst gegen Ende des Gesetzgebungsverfahrens ergänzt und dient gemäß der Beschlussempfehlung des Ausschusses vom 8. Oktober 2025 (BT-Drs. 21/2109) der Umsetzung des Schutzzwecks der Umwandlungsregelung. Zur Begründung heißt es:

„Mit der Änderung des § 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB wird zur Vereinfachung der Anwendungspraxis eine Ergänzung aufgenommen, die sich aus dem Schutzzweck der Umwandlungsregelung ergibt. § 250 BauGB schützt die im Zeitpunkt des Erlasses der Umwandlungsverordnung im jeweiligen Gebiet bestehenden Mietwohnungen in Wohngebäuden ab einer bestimmten Gebäudegröße. Die Begründung von Wohn- oder Teileigentum ist daher dann nicht genehmigungspflichtig, wenn durch eine Maßnahme nachträglich zusätzliche Wohnfläche neu entsteht. Dies gilt unabhängig davon, ob in einem Umwandlungsgebiet nach dessen Festsetzung ein neues, von Anfang an als Eigentumsanlage konzipiertes Gebäude errichtet wird oder bestehende Gebäude erweitert werden (etwa durch Anbau oder Aufstockung) oder in bestehenden Gebäuden die bisherige sonstige

Nutzfläche zu Wohnraum ertüchtigt wird (beispielsweise durch einen Dachgeschossausbau). Bei bestehenden Gebäuden ändert sich dadurch an dem Schutz der bereits existierenden Wohnungen nichts, so dass es bei Beurteilung der Genehmigungspflicht bestehender Wohnungen etwa weiterhin nicht auf deren tatsächliche Nutzung oder Nutzbarkeit, sondern auf die Bestimmung der Flächen zu Wohnzwecken ankommt.

Zum Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt hat die Gemeinde das Nicht-Bestehen der Genehmigungspflicht im Einzelfall durch Ausstellen eines Negativzeugnisses oder Negativattests nachzuweisen (§ 250 Absatz 5 BauGB).“

Damit wird der von einigen Bezirksämtern bisher geübten Praxis, z. B. bei Dachgeschossausbauten die Teilung der neu zu schaffenden Einheiten zu versagen, eine Absage erteilt. So hatte insbesondere das Bezirksamt Mitte in Fällen, in denen bei einem noch nicht aufgeteilten Bestandsgebäude das Dachgeschoss ausgebaut und dort neue Wohnungen geschaffen werden sollten, die Genehmigung nach § 250 BauGB verweigert.

In diesen Fällen kann bei der Aufteilung regelmäßig so verfahren werden, dass für die bestehenden Wohnungen, die selbst nicht verkehrsfähig werden sollen, ein gemeinsamer Miteigentumsanteil und ein einziges Grundbuchblatt gebildet wurde. Nur für die neu geschaffene Wohnung im Dachgeschoss wird ein separates Grundbuchblatt gebildet.

Gleichermaßen geklärt dürfte nun sein, dass ein Neubau auf einem bislang mit einem Bestandsgebäude bebauten Grundstück nach WEG aufgeteilt werden kann. In der Senatsverwaltung zirkulierte offenbar eine Anweisung, wonach eine Aufteilung in einem solchen Fall eine Realteilung des Grundstücks voraussetze. Auch hier wird so zu verfahren sein, dass für das Bestandsgebäude ein einzelner Miteigentumsanteil gebildet wird, während für die Wohnungen im Neubau jeweils einzelne Miteigentumsanteile gebildet und Wohnungseigentumsgrundbuchblätter angelegt werden können.

RA Dr. Cornelius Pfisterer,
SELDENECK UND PARTNER

UmwandlungsVO nach § 250 BauGB

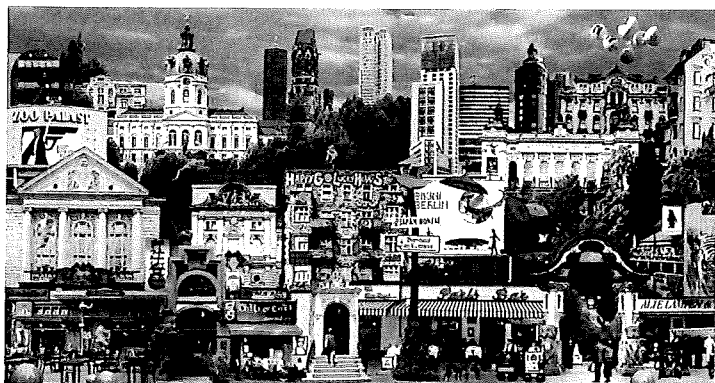
Vom 11. November 2025 (GVBl. Berlin Nr. 34 S. 576)
Auf Grund des § 250 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, verordnet der Senat:

§ 1 – Das Land Berlin ist ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 des Baugesetzbuchs, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Begründung zu dieser Verordnung wird im Amtsblatt für Berlin bekanntgegeben.

§ 2 – Die Erteilung der Genehmigung nach § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs ist bei dem für Planen zuständigen Amt des Bezirks zu beantragen, in dem das antragsgegenständliche Wohngebäude belegen ist.

§ 3 – Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2030 außer Kraft.

Preisgekrönte Berliner Stadtlandschaften von René Cassio Scholz



Die originellen Fotocollagen des Berliner Fotokünstlers bestehen aus hunderten von Einzelaufnahmen und wurden international mehrfach ausgezeichnet. Erleben Sie erstklassige Fotokunst in den Fotogalerien in den Spandau Arcaden oder den Schönhauser Allee Arcaden.

Oder besuchen Sie die Website
www.rene-cassio-scholz.com

