



Zusätzliche Flächen für neuen Wohnraum ausgenommen

§ 250 BauGB: Praxis-Update zum Umwandlungsverbot

Das durch § 250 BauGB eingeführte Umwandlungsverbot war bereits im Jahr 2021 Gegenstand eines Beitrages an dieser Stelle¹⁾. Neue Entwicklungen geben nun Anlass für ein Update: Die ursprünglich auf fünf Jahre begrenzte Regelung ist durch die am 30. Oktober 2025 in Kraft getretene BauGB-Novelle („Bau-Turbo“) um weitere fünf Jahre bis zum 31. Dezember 2030 verlängert worden²⁾, ebenso wie die korrespondierende Berliner Umwandlungsverordnung³⁾. Die Regelung ist auch inhaltlich modifiziert worden; so sind zusätzliche Flächen für neuen Wohnraum jetzt vom Umwandlungsverbot ausgenommen. Die konkrete Umsetzung dieser Neuerung wirft noch Fragen auf, die hier näher untersucht werden sollen. Zudem gibt der Beitrag einen Überblick zu den praktischen Erfahrungen mit dem Aufteilungsverbot in Berlin, zu mittlerweile ergangener Rechtsprechung und weiterhin ungelösten Rechtsfragen.

I. Schaffung zusätzlichen Wohnraums

1. Zusätzliche Wohnfläche

Nach der Änderung durch den Bau-Turbo ist die Begründung von Wohn- oder Teileigentum dann nicht genehmigungspflichtig, wenn durch eine Maßnahme nachträglich zusätzliche Wohnfläche geschaffen wird. Das Bezirksamt muss dann ein Negativzeugnis erteilen.

Zusätzliche Wohnfläche entsteht nachträglich neu (so der Wortlaut der Gesetzesbegründung), wenn z. B. ein bislang

unausgebauter Dachboden zu Wohnungen um- und ausgebaut wird. Auch ein Anbau oder Neubau auf demselben Grundstück schafft zusätzliche Wohnfläche.

Fraglich ist, ob auch eine Nutzungsänderung von nicht zu Wohnzwecken dienenden Flächen in zu Wohnzwecken dienenden Flächen umfasst ist. Dies wäre etwa bei einem Wohngebäude denkbar, bei dem gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten zu Wohnzwecken umgenutzt werden sollen. Nach dem Wortlaut ist das ohne

Weiteres der Fall. Auch nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift muss dies umfasst sein. Durch eine geänderte Nutzungsart entsteht neue Wohnfläche.

2. Umsetzung im Grundbuch

a) Die grundbuchliche Umsetzung der weiteren Aufteilung bzw. Umwandlung ist in den Fällen unproblematisch, in denen das Grundstück bereits nach § 8 WEG geteilt ist und z. B. im bislang nicht ausgebauten Dachgeschoss neue Wohnungen entstehen sollen. Hier bedarf es einer Ergänzung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und entsprechender Aufteilungspläne, die die neuen Einheiten und geänderten Ansichten und Schnitte zeigen. Die Teilungserklärung ist im Hinblick auf die neu geschaffenen Einheiten zu ergänzen und bezüglich der Verteilung der Miteigentumsanteile zu ändern.

Sollten sich allerdings nicht mehr alle Wohneinheiten in einer Hand befinden, bedarf es zur Änderung der Teilungserklärung allerdings der Mitwirkung aller anderen Wohnungseigentümer und im Regelfall auch der dinglich Berechtigten.

b) Schwieriger ist die grundbuchliche Umsetzung, wenn das Grundstück noch ungeteilt ist. Rechtlich kann das Grundstück nur insgesamt nach WEG geteilt werden. Es entsteht ein Konflikt zwischen den Be-



Der Autor
Axel Dyroff
ist Rechtsanwalt und auf
öffentliches Baurecht
spezialisiert.

Kanzlei Seldeneck und Partner, Berlin

Der Autor
Dr. Cornelius Pfisterer
ist Rechtsanwalt und
Notar sowie Fachanwalt
für Bau- und Architekten-
recht.



1) Dyroff/Pfisterer/Gregor, „§ 250 BauGB: Wie funktioniert das neue Umwandlungsverbot in Recht und Praxis?“ GE 2021, 1181

2) BGBl. Nr. 257 vom 29.10.2025

3) Vgl. GE 2025 [23] 1181 und GE 2026 [2] 65



standswohnungen, die nach § 250 BauGB nicht aufgeteilt werden dürfen und den neu entstehenden Wohnflächen, die zur Schaffung ihrer Verkehrsfähigkeit grundbuchlich gebildet werden sollen. Folgender Lösungsansatz scheint hier vorzugswürdig: Im Grundbuch wird ein Grundbuchblatt gebildet, das einen Miteigentumsanteil in einer bestimmten Größe zum Gegenstand hat, verbunden mit dem Sondereigentum an mehreren Wohnungen. Zwar sind nach § 7 Abs. 4 WEG im Aufteilungsplan alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen. Es ist aber zulässig, mehrere Wohneinheiten einem gemeinsamen Miteigentumsanteil zuzuordnen. Für die neu zu bildenden Wohneinheiten z. B. im Dachgeschoss werden dann jeweils eigene Miteigentumsanteile gebildet, zu denen jeweils das Sondereigentum an einer der neu zu bildenden Wohneinheiten zugeordnet wird. Für jede neu geschaffene Wohnung wird ein (Wohnungs-) Grundbuch angelegt. Damit werden zwei Ziele erreicht: Die neu zu bildenden Wohneinheiten im Dachgeschoss können veräußert werden (was Grundlage des Ausbaus an sich ist). Die Verkehrsfähigkeit der Bestandswohnungen bleibt ausgeschlossen, da es keine separaten Grundbuchblätter gibt.

c) Die Berliner Senatsverwaltung scheidet dem zu folgen und hat am 21. Januar 2026 das angekündigte Rundschreiben veröffentlicht, das die Anwendung vereinheitlichen soll⁴⁾. Der Ausschluss der Verkehrsfähigkeit der bereits bestehenden Wohnungen könne dadurch erreicht werden, dass alle Bestandssondereigentums-einheiten an einen Miteigentumsanteil zu binden sind und mithin eine sogenannte „Sammeleinheit“ bilden. Eine weitere Unterteilung bedürfe danach der Genehmigung des Bezirksamts, wodurch sichergestellt sei, dass der gesetzgeberische Wille nicht unterlaufen werde. Der Senat zitiert insoweit auch den Beschluss des Kammer-

gerichts vom 5. März 2019, mit dem zu § 172 BauGB entschieden wurde, dass auch die Unterteilung von bereits bestehenden Wohnungs- und Teileigentumsrechten genehmigungsbedürftig anzusehen sei, wenn es sich nicht um die erstmalige Aufteilung eines Grundstücks nach § 3 oder § 8 WEG handle⁵⁾.

c) Eine berlinweit einheitliche Umsetzung scheint derzeit noch nicht gesichert. Dies beruht auf unterschiedlichen Auffassungen von Grundbuchämtern zur Frage, ob für die weitere Unterteilung eines Miteigentumsanteils und die Verbindung des Sondereigentums an einer Wohnung zu dem abgespaltenen Miteigentumsanteil eine Genehmigung nach § 250 BauGB erforderlich ist⁶⁾. Teilweise wird auch nach der Entscheidung des Kammergerichts noch vertreten, dass hier kein Genehmigungserfordernis bestehe⁷⁾. Überwiegend wird eine Genehmigungspflicht wohl für gegeben erachtet. Diese erste Ansicht führt bislang bei den Bezirksämtern zu der Sorge, dass die Bestandswohnungen doch verkehrsfähig werden könnten, wenn der Eigentümer später weiter unterteilt und eine Wohnung auf einen neuen Miteigentumsanteil abschreibt, und das Grundbuchamt dies ohne Genehmigung nach § 250 BauGB umsetzt. Deshalb bedürfe es zusätzlicher Schutzmechanismen:

aa) Verschiedentlich wird durch die Bezirksämter deshalb ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gefordert, mit dem sich der Eigentümer verpflichten soll, keine Wohnungen vom Sammelgrundbuchblatt abzuschreiben, diese Verpflichtung einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und beides mit einer Vertragsstrafe bewehrt wird. Es ist durchaus fraglich, ob und unter welchen Voraussetzungen derartige Verträge wirksam wären: Bei Ausgestaltung als Austauschvertrag gem. § 56 VwGO könnten sie wegen Verstoßes gegen das Verbot sachwidriger Koppelung nichtig sein, sofern der Genehmigungsanspruch auch ohne die Gegenleistung besteht. Soll hingegen ein – hinsichtlich des Koppelungsverbots unempfindlicher – Vergleichsvertrag gem. § 55 VwVfG geschlossen werden, müssten zu dessen Wirksamkeit die Voraussetzungen hierfür vorliegen, zu denen vor allem eine rechtliche oder tatsächliche „Unge-wissheit“ auf Seiten beider Parteien gehört.

bb) Ob das Unterlassen der weiteren Abtrennung von Wohnungen vom Sammelblatt durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Bezirksamts in Abteilung II des (Sammel-) Grundbuchs gesichert werden kann, ist fraglich. Diesem Vorgehen haben aktuell Grundbuchämter

eine Absage erteilt. Eine Abschreibung einer Wohneinheit von einem Sammelgrundbuchblatt ohne Genehmigung nach § 250 BauGB sei gesetzlich nicht zulässig. Für die Sicherung einer gesetzlichen Verpflichtung in Abteilung II des Grundbuches fehle es am Rechtsschutzbedürfnis.

cc) Das Rundschreiben des Senats erwähnt auch die Veräußerungsbeschränkung. Diese wäre dann wohl im Grundbuch auf dem Sammelblatt einzutragen. Bei § 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB dürfte dafür aber kein Raum sein. Denn in diesem Fall fehlt es schon am Genehmigungserfordernis und es ist ein Negativzeugnis zu erteilen. Es gibt keine Veräußerungsbeschränkung, die eingetragen werden könnte. Nur in den Fällen des § 250 Abs. 3 BauGB sieht das Gesetz die Möglichkeit einer Veräußerungsbeschränkung vor.

II. Anwendungsprobleme bei den Ausnahmen

1. Nachlassgrundstück, § 250 Abs. 3 Nr. 1 BauGB

Nach dem Wortlaut des Gesetzes ist die Genehmigung zu erteilen, wenn

- das Grundstück zum Nachlass gehörte und
- Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll.

4) 260120_rundschreiben250flaechenwohnnutzung_finalfassung_.pdf

5) KG, Beschluss vom 5.3.2019 - 1 W 49/19.

6) Für die Unterteilung in Milieuschutzgebieten ist die Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB einzuholen und dem Grundbuchamt vorzulegen, Schönher/Stöber, 16. Aufl., Rn. 2975, 3846.

7) Diese Ansicht beruht auf einem falsch interpretierten Satz in der Kommentierung bei Schönher/Stöber 16. Aufl. 2020, Rn. 2851a zur Genehmigungspflicht von Teilungserklärungen. Dort heißt es sehr klar:

„Erfasst von der Genehmigungspflicht ist daneben auch die weitere Unterteilung von Wohnungs- und Teileigentum, vgl. Rn. 3846. In beiden Fällen (vollständige Neuaufteilung bzw. weitere Unterteilung) gebietet der Schutzzweck der Norm eine Genehmigungspflicht.“

Sodann: „Nicht erfasst sind hingegen Änderungen der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung, die kein neues Sondereigentum schaffen. Entsprechende Änderungen bedürfen keiner Genehmigung nach § 172 BauGB.“

Zwar existieren die einem Miteigentumsanteil verbundenen Sondereigentume begrifflich schon, werden also nicht neu geschaffen. Verkehrsfähig werden sie aber erst durch die genehmigungspflichtige Unterteilung. Zudem ist dieser Vorgang gar nicht Gegenstand der Kommentierung. Diese bezieht sich auf sonstige Änderungen der Teilungserklärung bzw. auch der Gemeinschaftsordnung, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander wie etwa die Kostentragung, Beschlussfassung oder auch Sondernutzungsrechte betreffen können. Es ist nicht nachvollziehbar, wie die damit zwingend verbundene, dingliche Unterteilung von Miteigentumsanteilen deshalb nicht genehmigungsbedürftig sein sollte.



Die Erbengemeinschaft ist nach ihrem Zweck nicht auf Dauer angelegt und soll auseinandergesetzt werden. Das Grundstück kann im Ganzen veräußert werden oder es kann aufgeteilt und die entstehenden Miteigentumsanteile/Wohnungen können unter den Miterben verteilt werden. Veräußerungsdruck besteht häufig dann, wenn das Grundstück der einzige Nachlasswert ist und Erbschaftsteuern bezahlt werden müssen.

Die Praxis der Bezirksämter geht dahin, von der Ermessensregelung in § 250 Abs. 3 Satz 3 BauGB Gebrauch zu machen und eine Veräußerungsbeschränkung in die Wohnungsgrundbücher eintragen zu lassen. Von erheblicher Bedeutung für die Miterben ist dann die Frage, ob die Veräußerungsbeschränkung nur für die erste Veräußerung (von der Erbengemeinschaft an die Miterben oder Vermächtnisnehmer) oder auch für jede weitere Veräußerung gilt⁸⁾.

Die Auffassung des Berliner Senats geht dahin, eine allgemeine Veräußerungsbeschränkung, die auch nachfolgende Veräußerungen während der Geltungsdauer der Rechtsverordnung einschließt, anzunehmen. Der Gesetzgeber habe die ausreichende Versorgung des Wohnungsmarktes mit Mietwohnungen vor Augen gehabt, was durch die Möglichkeit der allgemeinen Veräußerungsbeschränkung gewährleistet werden könne.

Dem ist entgegenzuhalten, dass § 250 BauGB – anders als § 172 Abs. 4 Satz 4 BauGB – in Satz 2 keine Regelung der Dauer der Verpflichtung enthält. Die Gesetzesbegründung nennt – im Singular – nur „die nachfolgende Veräußerung“ (BT-Drs. 19/24838, S. 33 = BR-Drs. 686/20, S. 33), nicht die Genehmigungspflicht sämtlicher Veräußerungen während des Geltungszeitraums der Rechtsverordnung. Dies bedeutet, dass der Gesetzgeber lediglich einen zweiaktigen Vorgang vor Augen hatte. Schritt 1 ist die Begründung von Wohnungseigentum und die Bildung von Wohnungsgrundbüchern, in denen die Erbengemeinschaft als Eigentümer eingetragen ist. Schritt 2 ist die Veräußerung des geschaffenen Sondereigentums von der Erbengemeinschaft an die Erben oder Vermächtnisnehmer. Entsprechend wollte der Gesetzgeber auch bei § 250 Abs. 3 BauGB spätere bzw. weitere Veräußerungen durch den privilegierten Personenkreis nicht einbeziehen. Die Veräußerungsbeschränkung sichert ab, dass von der Erbengemeinschaft nur an Miterben veräußert werden kann. Diese entspricht der Stellung des Mieters im Fall des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB.

Auch bei § 172 Abs. 4 BauGB betrifft die Veräußerungsbeschränkung nur eine Veräußerung, nämlich die an den Mieter. Es ist einhellige Auffassung, dass der Mieter frei darin ist, die Wohnung weiter zu veräußern. Auch hat die zeitliche Beschränkung nichts mit dem Geltungszeitraum der Verordnung zu tun. Der Zeitraum ergibt sich aus der Verpflichtungserklärung des Eigentümers. Es bliebe auch völlig offen, welche Kriterien die Behörde bei der Entscheidung über die Genehmigung der Veräußerung zugrunde legen sollte. Die Veräußerungsbeschränkung im Fall des § 172 BauGB sichert ab, dass nur an den Mieter veräußert werden kann. Es gibt ein eindeutiges Kriterium. Der Erwerber muss der Mieter sein. Auch deshalb kann es bei § 250 Abs. 3 Nr. 1 BauGB nur auf die erste Veräußerung ankommen. Nur dann steht fest, ob der Erwerber – privilegierter – Erbe oder Vermächtnisnehmer ist. Die Regelung liefe leer, wenn die Miterben in ihrer wirtschaftlichen Verfügungsfreiheit genauso eingeschränkt blieben, wie beim ungeteilten Grundstück. Die Aufteilung allein schafft noch keine Liquidität z. B. zur Zahlung von Erbschaftsteuer. Mangels eines Katalogs an konkreten und gerichtlich überprüfbaren Genehmigungskriterien hätte der Miterbe auch keine Möglichkeit, die Behörde erfolgreich auf Erteilung der Genehmigung in Anspruch zu nehmen. Wenn für den § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB ein eigener Anwendungsbereich verbleiben soll, kann nur die erste Veräußerung von der Erbengemeinschaft an den Miterben von der Veräußerungsbeschränkung betroffen sein.

2. Familienangehörige, § 250 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

In Heranziehung der Kommentierung zu

§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 3 dürfte der Genehmigungsanspruch auf eine Wohnung für den Eigentümer und eine Wohnung für jeden selbstnutzenden Angehörigen beschränkt sein. Erfasst ist auch die unentgeltliche Übertragung des Wohnungseigentums.

a) Umstritten ist, wie der Kreis der Angehörigen zu bestimmen ist. Denkbar ist, für die Definition des Haushaltsangehörigen den § 5 Abs. 1 WoGG in Bezug zu nehmen⁹⁾. Teilweise wird auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB Bezug genommen¹⁰⁾. Überzeugender und vor allem praktikabler dürfte es sein, die Definition des Angehörigen in § 15 AO zu verwenden. Auch wenn nach dem Gesetzeszweck grundsätzlich die mieterschützenden Vorschriften des § 573 BGB sachnäher erscheinen, spricht die Klarheit für § 15 AO. Der begünstigte Personenkreis lässt sich der Regelung unmittelbar entnehmen. Allerdings entfällt dann die Möglichkeit, die Wohnungen an Angehörige des Haushaltes zu übertragen.

b) Umstritten ist weiter, ob die Ausnahme auf eine Wohnung für jeden Angehörigen beschränkt ist. Das könnte man aus dem Erfordernis der eigenen Nutzung ableiten. Zu § 250 BauGB wird teilweise eine weitere Auffassung vertreten. Insbesondere sei die eigene Nutzung nicht auf die eigene Wohnnutzung beschränkt. Dazu gehöre auch der Gebrauchsvorteil, also z. B. Mieteinnah-

8) Für die Beschränkung auf die erste Veräußerung: Grziwotz in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 160. EL, § 250 Rn. 92. Couzinet in BeckOK, BauGB, 69. Edition, § 250, Rn. 36.2 sieht auch die zweite Veräußerung an nicht privilegierte Personen als genehmigungspflichtig an.

9) GE 2021, 1144, 1148

10) Grziwotz in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 160. EL August 2025, § 250 BauGB, Rn. 69



men¹¹⁾. Das ist überzeugend. Im Regelfall werden die Wohnungen vermietet sein. Es kann also nicht Voraussetzung sein, dass die Familienangehörigen die Wohnungen selbst bewohnen müssen.

3. Veräußerung an Mieter, § 250 Abs. 3 Nr. 3 BauGB

Nach § 250 Abs. 3 Nr. 3 BauGB besteht ein Anspruch auf Genehmigung der Aufteilung, wenn „das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll“.

Das Gesetz legt jedoch nicht eindeutig fest, welche Voraussetzungen hierfür erfüllt sein müssen. Insbesondere bleibt unklar, wie konkret das zukünftige Vorhaben der Veräußerung („soll“) bereits ausgestaltet sein muss. Die Gesetzgebungshistorie – insbesondere die Abkehr vom insoweit eindeutigen Referentenentwurf – könnte dafür sprechen, eine bloße Absichts- und Verpflichtungserklärung des Verkäufers genügen zu lassen, ähnlich wie in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB. Eine solche Erklärung ließe sich anschließend durch die Eintragung einer entsprechenden Genehmigungspflicht – wie in § 250 Abs. 3 Satz 3 BauGB vorgesehen – im Grundbuch absichern¹²⁾.

Das Verwaltungsgericht Berlin hat dieser Auslegung jedoch mit Urteil vom 7. September 2023 eine klare Absage erteilt¹³⁾. Nach Auffassung des Gerichts ist die Genehmigungsvoraussetzung des § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB so zu verstehen, dass aufgrund einer Prognose im konkreten Einzelfall „hinreichend sicher feststehen“ müsse, dass das Wohnungseigentum tatsächlich an das erforderliche Mieterquorum veräußert wird. In der Regel seien daher bereits vor der Aufteilung notariell beurkundete Kaufverträge vorzulegen; eine bloße Verpflichtungserklärung des Eigentümers reiche nicht aus.

Bei Anlegung dieses Maßstabs wird § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Praxis kaum Bedeutung erlangen. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich ein Eigentümer mit zwei Dritteln der Mieter im Vorfeld einer Aufteilung bereits auf notariell beurkundete Kaufverträge einigen kann, dürfte gegen Null gehen.

4. Vormerkung, § 250 Abs. 3 Nr. 5 BauGB

Das VG Berlin hat für den Fall des § 250 Abs. 3 Nr. 5 BauGB entschieden, dass ein Anspruch auf Bildung von Wohnungseigentum nur für die eine durch Vormerkung gesicherte Wohnung besteht. In dem möglicherweise etwas besonders gelagerten Fall war die

Teilungserklärung vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung beurkundet worden. Auch die Abgeschlossenheitsbescheinigung lag vor. Der Antrag wurde jedoch erst nach Inkrafttreten beim Grundbuchamt gestellt. Zu diesem Zeitpunkt war ein Kaufvertrag abgeschlossen und eine Vormerkung zur Eintragung bewilligt.

Das Verwaltungsgericht hat entschieden, dass die Teilungserklärung so angepasst werden muss, dass nur für die eine, durch Vormerkung gesicherte Wohneinheit ein Grundbuchblatt anzulegen ist und alle anderen Einheiten als Sammeleinheit zusammengefasst werden müssen¹⁴⁾.

5. Genehmigungstatbestand nach § 250 Abs. 4 BauGB

Nicht abschließend geklärte Fragen bestehen nach wie vor zum Anwendungsbereich des § 250 Abs. 4 BauGB. Danach darf „unbeschadet des Absatzes 3“ die Genehmigung „nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist“. Die Formulierung spricht vom Wortlaut her („darf nur versagt werden, wenn“) für einen gebundenen Anspruch auf Genehmigung, sobald die Voraussetzung (keine Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum) erfüllt ist¹⁵⁾. Demgegenüber könnte man u. U. die Gesetzesbegründung so verstehen, dass es sich grundsätzlich nur um eine Ermessensnorm handeln soll. So heißt es dort¹⁶⁾ wörtlich (Hervorhebungen durch den Verf.):

„§ 250 Abs. 4 stellt klar, dass die zuständige Behörde bei dem konkreten Vorhaben zu prüfen hat, ob es tatsächlich die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im nach Abs. 1 festgelegten Gebiet gefährdet. Daran magesz. B. fehlen, wenn – etwa wegen der Größe des aufzuteilenden Objekts oder Leerstands wegen Unvermietbarkeit – keine nachteiligen Auswirkungen auf das Mietwohnungsangebot insgesamt zu befürchten sind. **Ist der Tatbestand erfüllt, verbleibt der zuständigen Stelle ein Ermessen für atypische Fallgestaltungen, um im Einzelfall von der Versagung abzusehen.**“

Während die 13. Kammer des VG Berlin diese Frage in ihrer Entscheidung aus 2023 noch ausdrücklich offengelassen hat¹⁷⁾, tendiert die 19. Kammer in einer Entscheidung vom Juni 2025 offenbar dazu, hier unter Berufung auf die Gesetzesbegründung lediglich eine „Entscheidung im Ermessenswege“ für „atypische Fälle“ anzunehmen¹⁸⁾. Wörtlich heißt es in der Begründung:

„Die Regelung stellt sich als klarstellende Be-

tonung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes bei einer Versagung von Genehmigungen dar (BT-Drs. 19/29396, S. 62). Nach dieser Vorschrift darf eine Genehmigung unbeschadet des Absatzes 3 nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist. Daraus folgt umgekehrt: Bedarf es der Versagung der Genehmigung für den benannten Zweck nicht, kommt jedenfalls im Ermessenswege (BT-Drs. 19/24838, S. 33; ...) deren Erteilung in Betracht.“

Angesichts des eindeutigen Gesetzeswortlauts überzeugt diese Auffassung nicht und könnte ggf. auf einer Fehlinterpretation der – zugegebenermaßen missverständlichen – Gesetzesbegründung beruhen. So kommt das dort angesprochene „Restermessen“ für „atypische Fallgestaltungen“ tatsächlich dann – aber auch nur dann – in Betracht, wenn weder die Genehmigungsvoraussetzungen nach Abs. 3 noch nach Abs. 4 vorliegen und eigentlich eine Versagung auszusprechen wäre. In einem solchen Fall bietet sich der Rückgriff auf die Rechtsprechung des BVerwG zu § 172 Abs. 4 BauGB an, die ein „Restermessen für atypische Fallgestaltungen“ dann annimmt, wenn die Genehmigungsvoraussetzungen für einen gebundenen Anspruch nicht vorliegen¹⁹⁾. Die Parallele zu § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird im Übrigen in den Gesetzesmaterialien²⁰⁾ bestätigt, wo es wörtlich heißt:

„Der neue Absatz 4 Satz 1 dient – **vergleichbar dem § 172 Absatz 4 Satz 1** – der klarstellenden Betonung des Verhältnismäßigkeitsprinzips bei einer Versagung von Genehmigungen.“

Es spricht daher vieles dafür, dass sich die Formulierung in der Gesetzesbegründung „ist der Tatbestand erfüllt“ (s.o.) nicht auf den Genehmigungstatbestand, sondern vielmehr auf den „Versagungstatbestand“ bezieht. Das bedeutet: Wenn der Versagungstatbestand nicht erfüllt ist, besteht ein Anspruch auf Genehmigung, der weder durch einen Ermessensspielraum der

11) Grziwotz, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 250 Rn. 68.

12) Dyroff/Pfisterer/Gregor aaO. S. 1248 f.

13) VG Berlin 13 K 368/22, GE 2024, 302

14) VG Berlin, Urteil vom 23.12.2025 - VG 19 K 211/22

15) So auch Dyroff/Pfisterer/Gregor aaO. S. 1249f.

Schmidt-Eichstädt in Brügelmann, BauGB, Stand Oktober 2025, § 250 Rn. 19; Uechtritz, BauR 2021, 1385, 1393; Couziniet in BeckOK BauGB, Stand November 2025, § 250 Rn. 40

16) BT-Drs. 19/24838, S. 33

17) VG Berlin, Urteil vom 7.9.2023 - VG 13 K 368/22 - juris Rn. 41

18) VG Berlin, Urteil vom 3.6.2025 - VG 19 K 5/25

19) BVerwG, Urteil vom 30.6.2004 - 4 C 1/03 - juris

20) BT-Drs. 19/29396, S. 62



Behörde noch auf atypische Sonderfälle beschränkt ist²¹⁾.

Ein praktisches Beispiel zur Erläuterung: Wenn in einem Wohn- und Geschäftshaus einige Gewerbeeinheiten vorhanden sind, dann dürfte die „Herausteilung“ dieser Gewerbeeinheiten bei gleichzeitigem Verbleib der bestehenden Wohnungen als ungeteiltes „Restpaket“ keinerlei Nachteil für die „Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum“ darstellen. Insofern spricht vieles dafür, dass sich für dieses Vorhaben aus § 250 Abs. 4 Satz 1 BauGB ein gebundener Anspruch ergibt, auch wenn es sich bei einem gemischt genutzten Gebäude nicht um einen „atypischen Einzelfall“ handelt.

III. § 878 BGB und Nachreichung der Abgeschlossenheitsbescheinigung

In zahlreichen Fällen wurden Anträge auf Aufteilung zwar noch vor Inkrafttreten der Verordnung (schließlich am 7. Oktober 2021) beim Grundbuchamt eingereicht. Allerdings waren diese Anträge häufig unvollständig, weil es insbesondere noch an der Abgeschlossenheitsbescheinigung

fehlte. Bei den Bezirksämtern gab es diesbezüglich enorme Bearbeitungszeiten. Die Grundbuchämter erließen im Regelfall Zwischenverfügungen nach § 18 GBO und setzten Fristen zur Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung. Ab ca. 2023 hatte sich der BGH mit Fällen zu befassen, in denen das Grundbuchamt Antrag auf Teilung zurückgewiesen hatte, weil die Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht vorgelegt worden war. Eine umfassende Klärung dieser Fälle erfolgte durch Beschluss vom 21. März 2024 - V ZB 10/23 = GE 2024, 752. Der BGH stellt klar, dass § 878 BGB grundsätzlich auch in den Fällen einer Verordnung nach § 250 BauGB gilt. Der BGH lässt dann offen, ob die Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Gegenstand einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO sein kann. Jedenfalls könne nach Ablauf einer angemessenen Frist ein Antrag zurückgewiesen werden.

IV. Zusammenfassung/Ausblick

Die Ergänzung in § 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist positiv zu bewerten, weil so neuer Wohn-

raum entstehen kann. Zudem klären sich verschiedene Anwendungsfragen. Zu wünschen ist, dass die Grundbuchämter den § 250 BauGB berlinweit einheitlich anwenden, um zusätzlichen Gestaltungsaufwand z. B. durch Vergleichsverträge zu vermeiden. Der im Gesetzgebungsverfahren umfangreich diskutierte Fall der Veräußerung an Mieter ist mit den durch das Verwaltungsgericht gestellten Anforderungen in der Praxis ohne Anwendungsbereich. Auch der Umgang mit § 250 Abs. 4 BauGB kann nicht überzeugen. Für die Ausnahmeregelungen in den Nachlass- und Familienfällen sollte angesichts der hohen praktischen Relevanz zügig geklärt werden, wie weit die Genehmigungspflicht reicht.

21) So auch Couzinet aaO., wo es wörtlich heißt: „Ein Ermessen hinsichtlich der Genehmigungserteilung scheidet jedenfalls dann aus, wenn die Versagung der Genehmigung i. S. v. Abs. 4 Satz 1 Hs. 2 nicht erforderlich ist, weil eine Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum nicht zu befürchten ist, da Abs. 4 Satz 1 Hs. 1 ausdrücklich anordnet, dass die Genehmigung in einem solchen Fall nicht versagt werden darf.“