



Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

An  
die Senatsverwaltungen (einschließlich der  
Senatskanzlei)  
die Bezirksämter  
die BIM GmbH

nachrichtlich an  
die Präsidentin des Rechnungshofes

- nur per E-Mail -

Geschäftszeichen (bitte angeben)

I G 12- VV 2070-3/2023-5-1

Frau Tomitzny

Tel. +49 30 9020 1710

Katharina.Tomitzny@senfin.berlin.de

[www.berlin.de/sen/finanzen](http://www.berlin.de/sen/finanzen)

elektronische Zugangseröffnung

gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

[poststelle@senfin.berlin.de](mailto:poststelle@senfin.berlin.de)

De-Mails richten Sie bitte an

[post@senfin.berlin.de-mail.de](mailto:post@senfin.berlin.de-mail.de)

Klosterstraße 59, 10179 Berlin

30.10.2025

## **Rundschreiben SenFin I Nr. 40/2025 über das Verfahren bei Grundstücksgeschäften des Landes Berlin, insbesondere Ankäufe, einschließlich Finanzierungshinweisen**

Bei Grundstücksgeschäften des Landes Berlin sind die im Folgenden dargestellten Verfahrensweisen einzuhalten:

### **I. Erwerb von Liegenschaften für Fachvermögen der Hauptverwaltungen**

#### **1. Ankaufsantrag**

Die Senatsverwaltung für Finanzen ist nach § 4 Abs. 1 S. 1 Gesetz über die Zuständigkeiten in der Allgemeinen Berliner Verwaltung (AZG) i.V.m. Nr. 6 Abs. 2 Allgemeiner Zuständigkeitskatalog (ZustKat AZG) für den Erwerb von Grundstücken für (fachliche) Zwecke der Hauptverwaltung zuständig. Soll ein Grundstück in diesem Rahmen angekauft werden, ist ein **Ankaufsantrag** an die Senatsverwaltung für Finanzen - Referat I G - zu stellen. Diesem ist eine **Bedarfsbegründung** beizufügen, die mindestens folgende Informationen enthalten muss:

- Angaben zum Grundstück: Grundbuchauszug, Lageplan, ggf. vorhandene weitere Informationen,
- eine Begründung des Fachbedarfs,
- eine standortbezogene Begründung,
- ein Konzept zur fachlichen Nutzung durch das Fachressort,
- die Benennung des zukünftigen Vermögensträgers,

- ein Nachweis gemäß § 12 Abs. 3 Grundstücksordnung (GrO)<sup>1</sup>, dass kein anderes, geeignetes, landeseigenes Grundstück verfügbar ist,
- eine Zeitschiene, in welcher der Ankauf erfolgen soll,
- gegebenenfalls eine Begründung entsprechend der jeweils gültigen Verbilligungsrichtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben oder des Bundeseisenbahnvermögens,
- bereits bei Antragsstellung die Bestätigung der Bereitschaft zur unmittelbaren Übernahme der Verantwortung und aller damit verbundenen Pflichten (insbesondere der Verkehrssicherungspflicht) für die Liegenschaft im Falle eines Ankaufs nach Nutzen-Lasten-Wechsel, auch wenn dieser zeitlich vor einer Eigentumsübertragung auf das Land Berlin erfolgt (vgl. auch Abschnitt III Nr. 4) und
- eine Darstellung der Finanzierung.

## **2. Finanzierung**

Soll ein Grundstück für Fachzwecke einer Hauptverwaltung erworben werden, verantwortet diese Dienststelle die Finanzierung aller damit zusammenhängender Kosten (vgl. § 12 Abs. 2 GrO). Die Finanzierung sämtlicher mit dem Grunderwerb anfallender Kosten hat daher im Wege einer Veranschlagung im eigenen Einzelplan zu erfolgen. Sofern der Finanzierungsbedarf zur Haushaltsaufstellung nicht vorhersehbar gewesen ist oder dieser unterjährig entsteht, sind außer- oder überplanmäßige Mittel nach den Vorschriften der Landeshaushaltsordnung (LHO) zu beantragen. Hat dies keinen Erfolg, kann ein **Finanzierungsantrag** an die Senatsverwaltung für Finanzen – Referat I G – gestellt werden, um eine Finanzierung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel über den Ankaufsfonds<sup>2</sup> oder die BBF Berliner Bodenfonds GmbH (BBF GmbH) zu prüfen. Diese beinhaltet die unmittelbaren Grunderwerbsnebenkosten von höchstens 8 % des Kaufpreises. Ist eine Maklercourtage erforderlich, wird diese zusätzlich den Grunderwerbsnebenkosten zugerechnet. Der Finanzierungsantrag ist zeitgleich mit Abgabe der Bedarfsbegründung zu stellen und muss folgende Informationen enthalten:

- Eine Begründung, die nachvollziehbar darlegt, weshalb eine Veranschlagung im eigenen Einzelplan nicht möglich war,
- einen Nachweis darüber, dass die Beantragung außer- oder überplanmäßiger Mittel abgelehnt worden ist sowie
- eine Begründung der Dringlichkeit des Ankaufs.

Ist ein über den Kernhaushalt zu finanzierender Erwerbsbedarf für Grundstücke im Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung absehbar, sind entsprechende Bedarfe zur Fortschreibung

---

<sup>1</sup> Die Grundstücke des SILB und SODA werden von der BIM GmbH (BIM) verwaltet.

<sup>2</sup> Der Ankaufsfonds besteht aus im Haushalt der Senatsverwaltung für Finanzen veranschlagten Mitteln.

des Investitionsprogramms anzumelden. Einzelheiten dazu sind dem jeweiligen Aufstellungsroundschreiben zum Investitionsprogramm zu entnehmen.

### **3. Operative Durchführung**

#### **a) Beauftragung der BIM und Ankaufsprozess**

Nach Einreichen der vollständigen Unterlagen prüft das Referat I G den Ankaufsantrag und gegebenenfalls den Finanzierungsantrag. Wird dem Antrag bzw. den Anträgen stattgegeben, setzt das Referat I G die antragstellende Behörde darüber in Kenntnis und beauftragt die BIM mit der operativen Durchführung des Ankaufs. Diese wird zunächst prüfen, ob das Ankaufsobjekt nach erster Einschätzung geeignet ist und im Folgenden grundsätzlich eine sog. Ankaufsvorprüfung, bei der insbesondere eine portfoliostrategische und wirtschaftliche Bewertung erfolgt, durchführen. Nach Vorliegen des Ergebnisses dieser Prüfung entscheidet die Leitung der Senatsverwaltung für Finanzen, ob der BIM ein sog. Prüf- und Verhandlungsmandat erteilt wird und damit eine vertiefte Ankaufsprüfung erfolgt, im Rahmen derer insbesondere eine Wertermittlung, eine Sorgfaltsprüfung (Due-Diligence-Prüfung), insbesondere der rechtlichen und technischen Risiken, sowie Verhandlungen über den Kaufpreis und den Kaufvertragsentwurf stattfinden. Im Anschluss fertigt die BIM einen Ankaufsbericht an, auf dessen Grundlage eine finale Leitungsentscheidung der Senatsverwaltung für Finanzen getroffen wird und im Falle eines positiven Bescheidens die BIM mit dem Ankauf und Vertragsabschluss beauftragt wird.

Bei Geeignetheit kann die den Antrag stellende Senatsverwaltung oder eine ihr nachgeordnete Behörde die Erwerbsverhandlung oder Teile davon selbst durchführen.

Ein Ankaufsprozess kann auch dadurch initiiert werden, dass die BIM im Rahmen einer Ankaufsvorprüfung an eine Fachverwaltung herantritt und den Bedarf für eine ihr vorliegende Ankaufsoption einer für die Verwaltungszwecke grundsätzlich geeigneten Liegenschaft abfragt. Besteht ein Bedarf, so ist durch die Fachverwaltung ebenfalls ein Ankaufs- sowie gegebenenfalls ein Finanzierungsantrag an die Senatsverwaltung für Finanzen zu stellen, wobei auf die Mitteilung der Angaben zum Grundstück grundsätzlich verzichtet werden kann, da diese der Senatsverwaltung für Finanzen in dem Verfahrensstadium bzw. in dieser Sachverhaltskonstellation bereits vorliegen.

Die Vergütung der BIM richtet sich nach dem Managementvertrag, dem Projektvertrag oder der Dienstleistungsvereinbarung in der jeweils gültigen Fassung, der bzw. die zwischen der BIM und dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, geschlossen worden ist und wird durch diese entrichtet.

## **b) Finanzierung durch die BBF GmbH**

Bei einer Finanzierung durch die BBF GmbH erfolgt die operative Durchführung stets durch die BIM. Da die BBF GmbH Eigentümerin des zu erwerbenden Grundstücks wird, vergütet diese die Leistungen der BIM. Es ist zu beachten, dass dafür mit der BBF GmbH ein entgeltlicher Nutzungs- oder Erbbaurechtsvertrag für das erworbene Grundstück abzuschließen ist.

## **II. Erwerb von Liegenschaften für das Fachvermögen der Bezirksverwaltungen**

Die Bezirksverwaltungen führen die Ankäufe von Liegenschaften entsprechend ihrer Zuständigkeit in eigener Verantwortung durch. Sofern sie dabei die BIM in Anspruch nehmen, schließt die Bezirksverwaltung mit dieser einen Geschäftsbesorgungsvertrag ab. Eine Abrechnung über den oben bezeichneten Managementvertrag, den Projektvertrag oder die Dienstleistungsvereinbarung ist nicht möglich. Die Finanzierung der Vergütung erfolgt über den Bezirkshaushalt.

Sofern die Finanzierung eines Ankaufs über den Ankaufsfonds oder die BBF GmbH beantragt wird, sind die Ausführungen unter Abschnitt I Nummer 2 sowie Nummer 3 Buchstabe b zu beachten. Dem Finanzierungsantrag ist eine Bedarfsbegründung mit den bei Abschnitt I Nummer 1 beschriebenen Anforderungen beizufügen.

## **III. Allgemeine Hinweise**

### **1. Vertragsentwürfe**

Vertragsentwürfe können durch die vertragsschließende Stelle oder durch den später beurkundenden Notar angefertigt werden, wobei je nach Vertrag zu beachten ist, dass die Rechtsposition des Landes im Vergleich zu einem durch die vertragsschließende Stelle angefertigten Vertragsentwurf nicht geschwächt werden darf. Für die Anfertigung eines Vertragsentwurfs durch einen Notar fallen Kosten grundsätzlich nur an, wenn auf Grundlage des Entwurfs nicht demnächst ein Beurkundungsverfahren durchgeführt wird, vgl. Anlage 1 zu § 3 Abs. 2 Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare (GNotKG) Teil 2, Hauptabschnitt 4, Abschnitt 1, Vorbemerkung 2.4.1 Abs. 3 S. 1 und Abs. 6. Vor einer Beauftragung sollte mit dem Notar dennoch Rücksprache über die entstehenden Kosten gehalten werden.

### **2. Berichtswesen nach § 64 Abs. 9 LHO, sog. Listenbefassung**

Der Vollständigkeit halber soll an dieser Stelle auf den § 64 Abs. 9 LHO hingewiesen werden. Er regelt, dass der zuständige Ausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin über alle beabsichtigten Grundstücksgeschäfte vorab zu unterrichten ist. Die Unterrichtung erfolgt durch die Senatsverwaltung für Finanzen – Referat I G. Ihr ist zu diesem Zweck rechtzeitig vor

Abschluss eines jeden dinglichen Rechtsgeschäfts über Grundstücke oder die beabsichtigte Ausübung von Rechten, die ein solches zur Folge haben, entsprechende Mitteilung zu machen (siehe AV 1.7 zu § 64 LHO). Näheres zum Verfahren ist dem § 11 Abs. 1 GrO zu entnehmen.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auch ausdrücklich auf § 64 Abs. 2 S. 1 Nr. 7 LHO (städtebauliche Verträge oder ähnliche Geschäfte) im Zusammenhang mit § 64 Abs. 9 LHO.

Ist die BIM mit der operativen Durchführung des Grundstücksgeschäfts beauftragt, übernimmt diese die beschriebene Mitteilung an die Senatsverwaltung für Finanzen.

### **3. Einwilligungen nach § 64 Absatz 1 und 2 LHO und Vermögensvorlage**

Die durch den § 64 LHO einschließlich seiner Ausführungsvorschriften geregelten Grundsätze zur Einholung von Einwilligungen der Senatsverwaltung für Finanzen und des Abgeordnetenhauses sind weiterhin zu beachten.

Zum Abschluss der Erwerbsverhandlungen ist dem Referat I G der endverhandelte und mit dem Notariat abgestimmte Vertrag zur Erteilung der Einwilligung nach § 64 Abs. 1 LHO durch die vertragsschließende Stelle mindestens 15 Arbeitstage vor einem beabsichtigten Beurkundungstermin vorzulegen. Der Kaufvertrag ist mit dem genauen Wortlaut zu beurkunden, in den das Referat I G eingewilligt hat. Durch jede im Rahmen der Beurkundung durchgeführte Änderung des Wortlauts erlischt die erteilte Einwilligung und muss erneut eingeholt werden. Der beurkundete Vertrag ist der Senatsverwaltung für Finanzen (gerne elektronisch) zu übersenden. Die Einholung der Einwilligung der Senatsverwaltung für Finanzen ist nach § 4 Abs. 1 S. 1 AZG i. V. m. Nr. 6 Abs. 2 vorletzter Halbsatz ZustKat AZG bei allen Vorgängen erforderlich, die nach § 64 LHO der Einwilligung des Abgeordnetenhauses bedürfen, also auch dann, wenn nach § 64 Abs. 1 LHO i. V. m. § 4 Abs. 1 AZG die Zuständigkeit der Bezirke gegeben ist.

Erfolgt die Beurkundung aufseiten des Landes Berlin durch eine Vertreterin oder einen Vertreter ohne Vertretungsbefugnis, ist der beurkundete Vertrag zusätzlich durch die Senatsverwaltung für Finanzen - I G - im Nachgang zu genehmigen.

Bedarf ein Vermögensgeschäft nach § 64 Absatz 2 Satz 1 LHO der Einwilligung des Abgeordnetenhauses oder nach Absatz 4 der Beteiligung des zuständigen Ausschusses des Abgeordnetenhauses, werden die erforderlichen Vorlagen an den Senat und das Abgeordnetenhaus von der Senatsverwaltung für Finanzen vorbereitet, sog. Vermögensvorlage (vgl. AV Nr. 1.1 zu § 64 LHO). Dies erfolgt nach Beurkundung des Kaufvertrages, der unter der aufschiebenden Bedingung des Zustimmungsvorbehalts des Abgeordnetenhauses zu schließen ist.

Ob die Einholung einer Einwilligung des Abgeordnetenhauses erforderlich ist, ist von der vertragsschließenden Stelle in eigener Verantwortung zu prüfen. In Zweifelsfällen sollte mit der Senatsverwaltung für Finanzen – I G – Rücksprache gehalten werden. Es ist zu beachten, dass die Erstellung der Vermögensvorlage sowie die Einholung der Zustimmungen mittels der Vermögensvorlage Zeit beanspruchen, die sich vor allem an den Sitzungsterminen des Senats, des Unterausschusses Vermögensverwaltung sowie des Abgeordnetenhauses orientiert.

Für die Erstellung der Vermögensvorlage bedarf es einer Zuarbeit der Haupt- oder Bezirksverwaltung. Erforderlich ist in jedem Fall die Übersendung einer Sachstandszusammenfassung sowie der in § 11 Abs. 2 GrO aufzählten Unterlagen.

Die Senatsverwaltung für Finanzen informiert die zuständige Dienststelle bzw. Gesellschaft des Landes Berlin über den Beschluss des Abgeordnetenhauses und übersendet den gesiegelten Beschluss grundsätzlich an diese zur Übermittlung an den beurkundenden Notar.

Aufgrund der kürzlich in Kraft getretenen Änderung des § 112 Absatz 2 Satz 3 LHO sind künftig Veräußerungen von Grundstücken eines Landesunternehmens an ein anderes Landesunternehmen oder an das Land Berlin ohne Berücksichtigung der Regelungen des § 64 LHO, insbesondere die dort geregelten Zustimmungserfordernisse des Abgeordnetenhauses, möglich. Weiterhin gelten jedoch die vollen Beteiligungsrechte und Zustimmungserfordernisse des § 64 LHO, wenn ein Grundstück den Einflussbereich des Landes Berlin verlassen soll. Bei Veräußerungen an Dritte außerhalb des „Konzerns Berlin“ gelten insoweit weiterhin gemäß § 112 Absatz 2 Satz 3 LHO i. V. m. § 64 LHO vollumfänglich das Zustimmungserfordernis der Senatsverwaltung für Finanzen (§ 64 Absatz 1 LHO), die Unterrichtung des Unterausschusses Vermögensverwaltung (Listenbefassung; § 64 Absatz 9 LHO) und, sofern die Vorlagevoraussetzungen gegeben sind, die Zustimmungspflicht des Abgeordnetenhauses (§ 64 Absatz 2 Satz 1 LHO) oder die Beteiligung des zuständigen Ausschusses des Abgeordnetenhauses (§ 64 Absatz 4 LHO).

#### **4. Vermögenszuordnung**

Ist das Eigentum an einer Liegenschaft auf das Land Berlin übergegangen, ist auf Veranlassung des zukünftigen Vermögensträgers eine Änderungsmitteilung unter Verwendung des von der Senatsverwaltung für Finanzen herausgegebenen Vordrucks (Formular Fin 430)<sup>3</sup> zu machen und diese an die im Bezirksamt zuständige Stelle sowie an

---

<sup>3</sup> Das Formular finden Sie aktuell im Formularverzeichnis, das über das Beschäftigtenportal der Berliner Verwaltung erreichbar ist.

die für Finanzen zuständige Senatsverwaltung - Abteilung II - zu senden. Näheres kann der Nr. 1.8 ff. in Anlage 5 zu § 73 LHO entnommen werden.

Da die Vermögenszuordnung erst erfolgen kann, wenn das Land Berlin Eigentümer der Liegenschaft ist, der Nutzen-Lasten-Wechsel jedoch unter Umständen früher erfolgt, kann ein Ankauf stets nur unter der Bedingung durchgeführt werden, dass der zukünftige Vermögensträger bereits vor der Vermögenszuordnung den Nutzen und die Lasten trägt sowie die Bereitschaft dazu im Vorfeld erklärt (vgl. oben Abschnitt I Nummer 1). Übernimmt die BIM die operative Durchführung des Erwerbs, so setzt diese den zukünftigen Vermögensträger und die Senatsverwaltung für Finanzen über den Zeitpunkt des Nutzen- und Lastenwechsels in Kenntnis.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat die Kompetenz, verbindliche Entscheidungen bei grundstücksbezogenen Zuordnungsschwierigkeiten zwischen verschiedenen Vermögensträgern zu treffen, § 4 Abs. 1 S. 1 i. V. m. Nr. 6 Abs. 2 letzter Halbsatz ZustKat AZG. Dabei werden Vorgänge im Zusammenhang mit den Sondervermögen und dem Treuhandvermögen von dem Referat I D und alle anderen vom Referat I G der Senatsverwaltung für Finanzen bearbeitet.

#### **IV. Weitere Hinweise**

##### **1. Dienstbarkeiten**

Es gilt weiterhin der Grundsatz, dass landeseigene Grundstücke regelmäßig nicht mit Dienstbarkeiten belastet sein sollen. Für die Belastung eines Grundstücks ist die Einwilligung der Senatsverwaltung für Finanzen – Referat I G – einzuholen, soweit nicht die Bezirke nach § 4 Abs. 1 AZG zuständig sind. Das Referat I G prüft, nach Zulieferung, grundsätzlich durch den Fachvermögensträger, einer prägnanten Sachverhaltsdarstellung sowie einer nachvollziehbaren Begründung, ob die Voraussetzungen des Ausnahmetatbestandes nach § 4 Abs. 2 GrO vorliegen. Danach soll eine Belastung mit dinglichen Rechten nur erfolgen, wenn es objektiv erforderlich oder für das Land Berlin von besonderem Interesse ist. Es ist zu beachten, dass dingliche Rechte an Grundstücken Berlins nur gegen angemessenes Entgelt bestellt werden dürfen, vgl. § 64 Abs. 8 LHO.

Landesgrundstücke sollen nicht mit dinglichen Sicherungen zugunsten von Landesunternehmen oder -betrieben belastet werden, da es dabei an der objektiven Erforderlichkeit der Sicherung fehlt. Um anhaltende Sicherheit zu gewährleisten, kann beispielsweise in einem Nutzungsvertrag eine Vereinbarung darüber getroffen werden, dass im Falle einer etwaigen Veräußerung des Grundstücks rechtzeitig vorher eine dingliche Sicherung erfolgt und das Landesgrundstück erst dann mit der Sicherung zugunsten des Landesunternehmens oder -betriebes verkauft wird.

## **2. Beihilfe**

Veräußert das Land Berlin ein Grundstück oder bestellt ein Erbbaurecht unter Wert, ist durch die vertragsschließende Stelle in eigener Verantwortung zu prüfen, ob es sich dabei um die Gewährung einer Zuwendung handelt, bei der das EU-Beihilferecht zu beachten ist.<sup>4</sup>

## **3. Kontaktaufnahme mit dem Referat I G für Grundsatzangelegenheiten für Liegenschaften der Senatsverwaltung für Finanzen**

Rechtliche Fragestellungen von grundsätzlicher Bedeutung können unter den folgenden Voraussetzungen an das Referat I G für Grundsatzangelegenheiten für Liegenschaften der Senatsverwaltung für Finanzen gestellt werden:

- Die rechtliche Frage konnte innerhalb der jeweiligen fachlich zuständigen Dienststelle, bei den Bezirksverwaltungen einschließlich der Inanspruchnahme des Rechtsamts, nicht beantwortet werden.
- Bezieht sich das Anliegen auf einen Einzelfall, ist die Mitteilung und Darstellung des dafür relevanten Sachverhalts sowie eine Eigeneinschätzung einschließlich der Ergebnisse der bisher erfolgten rechtlichen Prüfung erforderlich. Die Darstellung des Sachverhalts soll aus sich heraus verständlich sein, alle relevanten Informationen enthalten und die Übersendung von Anlagen auf das zwingend notwendige Maß reduziert werden.
- Die Rechtsfrage ist eindeutig zu formulieren und im Falle einer Fristgebundenheit des Vorgangs rechtzeitig zu stellen.

## **4. Ergänzung der Arbeitshilfe zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA)**

Die Arbeitshilfe zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (2. Auflage, Stand Januar 2024) wird hinsichtlich der Ausführungen über das Verfahren bei Ankäufen (Seite 27 bis 29), die durch das SIWA finanziert werden, mit diesem Rundschreiben ergänzt und aktualisiert.

Im Auftrag  
Frauenstein (elektronisch gezeichnet)

Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin  
barrierefreier Zugang über Rolandufer, Hof 1  
Verkehrsverbindungen:

---

<sup>4</sup> Weiterführende Informationen sind aktuell auf der Homepage der für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltung zu finden.

U-Bahnlinie 2 Klosterstraße

U-Bahnlinie 8 und S-Bahnlínien 3, 5, 7, 9 Jannowitzbrücke

Die Datenschutzerklärung nach Art. 13 und 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) finden Sie unter dem Link [www.berlin.de/finanzen/datenschutz](http://www.berlin.de/finanzen/datenschutz). Sollten Sie keine Möglichkeit des Abrufs haben, bitten wir um kurze Nachricht; die Datenschutzerklärung wird Ihnen dann per E-Mail oder auf dem Postweg zugesandt.