



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – 10707 Berlin

Nur elektronisch

An

Die Bezirksämter von Berlin

-Stadtentwicklung-

Zeichen

IV C 27

Felicitas Raupp

Tel. +49 30 90173-4939

felicitas.raupp@senstadt.berlin.de

elektronische Zugangsöffnung

gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

post@senstadt.berlin.de

Württembergische Straße 6,

10707 Berlin

Nachrichtlich

Die Amtsgerichte- Abteilung Grundbuch

Die Notarkammern Bund/Land Berlin

21.01.2026

Rundschreiben SenStadt IV Nr.1 /2026

§ 250 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch: kein Genehmigungserfordernis für Flächen, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird

Dieses Rundschreiben informiert über wesentliche Änderungen und notwendige Interpretation im Umgang mit dem § 250 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) neue Fassung.

§ 250 BauGB wurde mit Wirkung zum 23.06.2021 durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021, BGBl. I 1802) in das BauGB eingefügt. Die Verordnungsermächtigung gemäß § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB war zunächst bis zum 31.12.2025 befristet. Der Bundesgesetzgeber hat § 250 BauGB mit Wirkung zum 30.10.2025 geändert. Die Verordnungsermächtigung wurde bis zum 31.12.2030 verlängert. Ferner wurde in § 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB neu aufgenommen, dass das Genehmigungserfordernis des § 250 Absatz 1 Satz 1 BauGB für Flächen, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, nicht gilt.

In der Gesetzesbegründung heißt es dazu, dass „die Begründung von Wohn- oder Teileigentum daher dann nicht genehmigungspflichtig ist, 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.“ (S. 40 der Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen, 24. Ausschuss, Drucksache 21/2109 vom 08.10.2025; <https://dserver.bundestag.de/btd/21/021/2102109.pdf>)

Danach ist keine Genehmigung erforderlich, sofern neuer Wohnraum entsteht. Dies soll sich nach dem Willen des Gesetzgebers aber nicht auf den Schutz des Bestandswohnraums auswirken.

Nach dem Wortlaut des § 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB und den Erläuterungen aus der Beschlussempfehlung (a.a.O.) sind lediglich Flächen, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, vom Genehmigungserfordernis ausgenommen, nicht jedoch das gesamte Grundstück bzw. Gebäude. Der Begriff „Fläche“ ist dabei weder im Gesetz selbst noch in der Gesetzesbegründung definiert worden. Aus Sinn und Zweck der Regelung sowie aus den in der Gesetzesbegründung genannten Beispielen ergibt sich jedoch, dass damit sämtliche Nutzflächen innerhalb von bestehenden Gebäuden gemeint sind, auf denen etwa durch einen Anbau, eine Aufstockung oder einen Dachgeschossausbau (so die Beispiele in der Gesetzesbegründung, vgl. BT-Drs. 21/2109, 40) neuer Wohnraum geschaffen wird. Nicht gemeint ist gemäß dem Wortlaut, Sinn und Zweck, sowie gesetzgeberischen Willen die gesamte Grundstücksfläche. Der Gesetzgeber hätte ansonsten auf das Grundstück abstellen müssen.

Da ein Grundstück nur vollständig nach § 3 oder § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt werden kann, ergibt sich in Folge bei einem Bestandsgebäude mit der Schaffung neuer Flächen zur Wohnnutzung zum einen ein genehmigungsfreier und zum anderen ein genehmigungspflichtiger Anteil auf demselben Grundstück.

Es wird hiermit klargestellt, dass nach dem Wortlaut des § 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB n.F. und dem klaren gesetzgeberischen Willen das Genehmigungserfordernis für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes ausschließlich für die neu geschaffene Wohnfläche entfällt. Für den Bestandswohnraum verbleibt es beim Genehmigungserfordernis nach § 250 Absatz 1

Satz 1 BauGB. Nach dem Wohnungseigentumsgesetz kann jedoch ein Grundstück nur in Gänze aufgeteilt werden, weshalb es bezüglich der Umwandlung der Bestandswohnungen im Ergebnis doch einer Genehmigung bedarf. Es ist daher erforderlich, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass die Bestandswohnungen nach ihrer Umwandlung nicht einzeln abverkauft werden können. Hierfür ist insbesondere gemäß § 250 Absatz 3 Satz 2 und 3 BauGB zu bestimmen, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung entsprechend § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB bedarf. Diese Genehmigungspflicht ist in das Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch einzutragen. Die einzelne Verkehrsfähigkeit der bereits bestehenden Wohnungen ist zwingend auszuschließen. Dies kann insbesondere dadurch erreicht werden, dass eine Bestimmung aufgenommen wird, dass alle Bestandssondereigentumseinheiten an einen Miteigentumsanteil zu binden sind und mithin eine sog. Sammeleinheit bilden. Bereits durch Beschluss des Kammergerichts Berlin vom 05.03.2019 - 1 W 49/19 - wurde geklärt, dass auch die (weitere) Unterteilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz als genehmigungsbedürftig anzusehen ist, weil auch durch diesen Vorgang neue Wohnungseigentumsrechte entstehen und insofern Wohnungseigentum begründet wird. Durch den Erhalt des Bestandswohnraums als Sammeleinheit kann somit sichergestellt werden, dass eine folgende weitere Unterteilung der Genehmigung durch das Bezirksamt bedarf und der Schutzzweck des § 250 BauGB sowie der gesetzgeberische Wille nicht unterlaufen wird.

Nach § 250 Absatz 7 Satz 1 BauGB geht die Anwendung des § 250 BauGB räumlich der Anwendung des § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, also in Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung, vor. Gemäß § 250 Absatz 7 Satz 2 BauGB findet § 250 BauGB keine Anwendung, wenn die Genehmigungspflicht nach § 250 Absatz 1 Satz 1 BauGB nicht besteht. In diesen Fällen ist in sozialen Erhaltungsgebieten eine Begründung von Wohnungseigentum nach § 172 Absatz 4 BauGB zu beurteilen.

Es wird klargestellt, dass dies kein Auffangtatbestand für Grundstücke ist, auf denen neue Flächen zur Wohnnutzung entstehen. Vielmehr ergibt sich daraus keine Anwendung des § 172 BauGB, weder für das Bestandsgebäude noch für die neuen Flächen zur Wohnnutzung. Wie dargestellt, fallen nur die neuen Flächen zur Wohnnutzung, nicht jedoch das gesamte Gebäude unter die Nicht-Geltung des Genehmigungserfordernisses nach § 250 Absatz 1 Satz 1 BauGB. Für neue Flächen zur Wohnnutzung gilt weder ein Genehmigungserfordernis nach § 250 noch nach § 172 BauGB.

Die Anwendbarkeit des § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB bleibt auf Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen beschränkt.

Ich bitte Sie, dieses Rundschreiben den mit § 250 BauGB befassten Dienstkräften bekannt zu geben.

Der Versand dieses Rundschreibens erfolgt ausschließlich elektronisch. Es ist in der Rundschreibendatenbank des Landes Berlin hinterlegt und dort abrufbar:

(<https://www.berlin.de/politik-und-verwaltung/rundschreiben/>).

Im Auftrag

Schäfer