

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Stadtentwicklungsamt/Fachbereich Stadtplanung

BERLIN



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

An

Greffin & Kollegen Rechtsanwälte und Notarin

Frau Christine Greffin

Bismarckstr. 100

10625 Berlin

Vorab per Mail an:

post@kanzlei-greffin.de

Aktenzeichen (bitte angeben)

6146/7 - 2026/267

Herr Lehmann (Stadt II D7)

Tel. +49 30 9029- 15114

Lehmann02@charlottenburg-
wilmersdorf.de

(Nicht für Dokumente mit
elektronischer Signatur)

Hohenzollerndamm 174-177,
10713 Berlin

12.02.2026

Grundstück: **Berlin-Charlottenburg, Bismarckstr. 100, Weimarer Str. 1**
Flur; Flurstück: 8; 4423/305
Gemarkung: Stadt Charlottenburg
Blatt 44791
Vorhaben: Umwandlung gem. §250 BauGB
Geschäftszeichen: 6146/7 - 2026/267
Antragsteller: Christine Greffin

Antragsdatum: 10.02.2026

Eingang: 10.02.2026

Zuletzt vervollständigt: 12.02.2026

Keine Genehmigung zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum notwendig (Negativzeugnis)

Sehr geehrte Frau Greffin,

Seit erstmaligem Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ (GVBl. 2021, S. 932) am 6. August 2021 (Neuerlass der Verordnung in Kraft getreten am 01.01.2026, GVBl. 2025, S. 576), bedarf es bis zum 31. Dezember 2030 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin, als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB, einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB.

Ihr Antrag auf Negativzeugnis gemäß § 250 Abs. 3 S. 1 ist am 10.02.2026 eingegangen und wurde unter dem Aktenzeichen 6146/7 - 2026/267 bearbeitet. Die Bearbeitung konnte mit der Erteilung des Negativzeugnisses abgeschlossen werden

Grundlage der Beurteilung gem. § 250 Abs. 1 BauGB bilden:

- Antrag auf Genehmigung, eingegangen am 10.02.2026
- Beglaubigte Abschrift der Teilungserklärung vom 12.01.2026, Nr. CG 3/ 2026 der Urkundenrolle der Notarin Christine Greffin,
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.11.2025,
- Baugenehmigung Nr. 2022/1334 vom 26.10.2022.

Die Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen besteht nur für bestehende Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen. Die Genehmigungspflicht gilt nicht für Neubauten.

Da es sich bei dem o.g. Grundstück laut der Baugenehmigung Nr. 2022/1334 vom 26.10.2022 um einen Neubau handelt, bei dem laut der Teilungserklärung vom 12.01.2026, Nr. CG 3/ 2026 der Urkundenrolle der Notarin Christine Greffin 10 neue Wohneinheiten entstanden, bedarf es zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum keiner Genehmigung bezüglich der vorgenannten Rechtsgrundlagen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999, in der jeweils geltenden Fassung
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 S. 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) vom 11. November 2025 (GVBl. 2025, S. 576)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Lehmann

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Arbeitsgruppe Milieuschutz
milieuschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de
www.milieuschutz.charlottenburg-wilmersdorf.de
Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin