

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Hauptausschuss

30. Sitzung
18. Januar 2023

Beginn: 12.04 Uhr
Schluss: 17.01 Uhr
Vorsitz: Franziska Becker (SPD)
zeitweise: Stephan Schmidt (CDU)

Stellv. Vorsitzender Stephan Schmidt: Ich rufe auf

Punkt 44 der Tagesordnung

- a) Bericht SenSBW – IV A 3 – vom 28.09.2022 [0575](#)
Umsetzung von Ersatzvornahmen Haupt
(Berichtsauftrag aus der 17. Sitzung vom 18.05.2022)
(in der 29. Sitzung am 07.12.2022 vertagt)
- b) Bericht SenSBW – IV A 3 – vom 09.01.2023 [0575 A](#)
Umsetzung von Ersatzvornahmen Haupt
hier: Beantwortung der Fragen der Fraktion der
CDU
(Berichtsauftrag aus der 29. Sitzung vom 07.12.2022)

Ich begrüße Herrn Staatssekretär Gaebler und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Es wurde ebenfalls darum gebeten, dass eine Vertretung des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf anwesend ist. Stadtrat Richter, herzlich willkommen! Ich komme dann zur Aussprache und frage, ob es Wortmeldungen gibt. – Bitte schön, Herr Goiny!

Christian Goiny (CDU): Vielen Dank! – Wir haben uns ja schon mehrfach mit der Thematik beschäftigt, auch schon in früheren Jahren und Sitzungen. Wir haben bisher am Ende feststellen müssen, dass die Situation von verlassenen, verwahrlosten Häusern oder Geisterhäusern ein Phänomen ist, das wir in verschiedenen Bezirken immer mal wieder antreffen müssen. Das ist nicht nur für die Menschen auf der Straße und in der Nachbarschaft ein Umstand, der

sie zutiefst verärgert, sondern das ist auch ein Punkt, den wir alle gemeinsam, glaube ich, für politisch inakzeptabel halten. Auch die Berichterstattung, die wir zur heutigen Sitzung bekommen haben, spiegelt ein bisschen wider, dass dieser Vorgang juristisch nicht ganz trivial ist. Wir hatten heute Morgen, ohne die Vertraulichkeit des Vermögensausschusses zu verletzen, auch einen Fall, wo es um ein ähnlich gelagertes Beispiel aus einem anderen Bezirk ging. Ich glaube, wir waren uns darüber halbwegs einig, dass wir ein Verfahren brauchen, wie man künftig solche Dinge regelt, um vorhandene Missstände abzustellen und auch dafür zu sorgen, dass potenzielle Nachahmer abgeschreckt werden. Das Land Berlin, inklusive der Bezirke, zeigt, dass man sich so etwas nicht bieten lässt. Wir würden gern heute dazu einen wesentlichen Beitrag leisten, indem zwischen Senat und Bezirken möglichst zeitnah ein Verfahren entwickelt wird, das es ermöglicht, hier tätig zu werden. Wenn ich das richtig verstanden habe, sind zuvorderst die Bezirke diejenigen, die operativ tätig werden müssen.

Es wäre meine erste Frage, auch an Herrn Bezirksstadtrat Richter, welches Verfahren aus Sicht des Bezirkes, nehmen wir jetzt mal konkret den Bezirk Steglitz-Zehlendorf, möglich wäre, und wie man da herangehen sollte und müsste. Dann stellt sich natürlich auch die Frage, dass es an der Stelle eine entsprechende Unterstützung des Senats und sicherlich auch eine finanzielle Unterstützung braucht. Das war heute früh auch Thema im Vermögensausschuss. Ich glaube, da ist es nicht möglich, dass man, da es sich teilweise ja doch um beachtliche Beträge handelt, die Bezirke in Vorleistung schickt und dann sagt: Das wird am Jahresende mit der Basiskorrektur ausgeglichen. Ich glaube, kein Bezirkshaushalt ist so ausgestattet, dass das wirklich möglich ist. Das heißt, wir brauchen hier auch eine Verabredung über eine unterjährige, zeitnahe Finanzierung der entsprechenden Maßnahmen, damit die Bezirke an der Stelle tätig werden können. Hier ist auch unsere Frage an den Senat und sicherlich auch an die Finanzverwaltung, welche Möglichkeiten es hier gibt, wenn wir uns auf ein Verfahren einigen, sodass man sagt: Okay, es geht jetzt um folgende Immobilie, um folgendes Grundstück, hier wird jetzt der Bezirk aktuell tätig und verabredet mit der Fachverwaltung, der Finanzverwaltung die entsprechenden Maßnahmen und bekommt die dann zeitnah unterjährig finanziert.

Das wären die Punkte, zu denen ich gern von den anwesenden Senatsverwaltungen und vom Bezirksamt eine Stellungnahme haben möchte, wie Sie sich solch ein Verfahren vorstellen können und ob hier ein entsprechender Prozess angeschoben werden kann.

Wenn man jetzt das Beispiel Steglitz-Zehlendorf, da wir das jetzt gerade in der Berichterstattung im Hauptausschuss etwas ausführlicher dargestellt bekommen haben, als eine Art Pilotverfahren betrachtet und dann überlegt, ob vielleicht, wenn die entsprechende Expertise vorhanden ist, eine Art Pilotfunktion von anderen Bezirken wahrgenommen werden kann, dann könnten wir vielleicht alle gemeinsam einen Beitrag dazu leisten, dass in dieser Stadt solche hässlichen Ruinen künftig weniger werden. – Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender Stephan Schmidt: Vielen Dank, Herr Goiny! – Herr Rauchfuß, bitte!

Lars Rauchfuß (SPD): Vielen lieben Dank, Herr Vorsitzender! – Ich glaube, ich kann mich in der Analyse weitestgehend dem Kollegen Goiny anschließen. Denn dass wir ein klar abgegrenztes Problem – Zweckentfremdung von Wohnraum durch Vergammelnlassen von Gebäuden – haben und alle, hier im Haus, aber auch in der Stadt insgesamt, das nicht akzeptieren können, ist klar. Und wir sind uns darin einig, dass sich die Leute am Kopf kratzen, wieso das überhaupt möglich ist. Ich würde Ihnen auch in der Analyse zustimmen, dass das natür-

lich juristisches Neuland ist und damit Prozessrisiken einhergehen, gegen die man sich gegenseitig zwischen den Ebenen schützen muss. Wir haben diese Vorlage jetzt noch einmal auf die Tagesordnung genommen – das ist ja eine Vertagung aus dem Dezember –, da ich finde, dass man mit der Antwort, insbesondere des Bezirksamts, auch nicht einverstanden sein kann. Das ist ein Paradebeispiel dafür, was uns in der zweigliedrigen Berliner Verwaltung immer vorgeworfen wird, dass man gegenseitig mit dem Finger aufeinander zeigt und sagt, weshalb man selbst bislang nicht tätig werden konnte. Wenn Sie beide Berichte, also auch die Antwort auf die Fragen der CDU, dezidiert gelesen haben, dann wissen wir doch alle hier im Raum, dass seit 2018, seit die Ersatzvornahme möglich ist, die Senatsverwaltung immer wieder ihre Unterstützung angeboten hat und es hier auch noch mal aufschreibt: Wenn sich ein Bezirk auf den Weg macht, dann wird er nicht alleingelassen. Und Sie erinnern sich auch an die Haushaltsberatung, wo ich auch die Finanzverwaltung ganz explizit abgefragt habe: Sichert Ihr den Bezirken zu, dass es da eine finanzielle Vorsorge gibt und keiner im Regen stehen gelassen wird, der sich mal aus der Deckung wagt?

Jetzt sind wir fünf Jahre später, und all das zusammengenommen, kriegen wir einen wortreichen Bericht aus dem Bezirksamt, was der Senat noch alles machen muss, bis man endlich mal loslegen kann. Ich glaube, das ist kein Ruhmesblatt, und das muss man hier auch mal so deutlich benennen, weil wir sonst aus diesem Dilemma, dass uns hier mal wieder das Klischee der Berliner Verwaltung in Berichtsform vorgelegt wird, nicht rauskommen werden, und das ist schade.

Ich will Ihnen aber eine positive Botschaft mit auf den Weg geben: Da die Rahmenbedingungen so sind, dass im Grunde beide Senatsverwaltungen ja gesagt haben: Wir unterstützen, – sind wir inzwischen so weit und haben das auch anlässlich dieser Vorlage miteinander verabredet, dass sich zumindest die Bezirke Tempelhof-Schöneberg und Mitte, namentlich die Odenwaldstraße – Geisterhaus in Friedenau – und die Kameruner Straße in Mitte, auf den Weg machen wollen und das Unterstützungsangebot der Senatsverwaltung annehmen und dass – vielleicht kann der Senat dazu gleich auch noch etwas sagen – entsprechend zugesagt wurde, dass wir an diesen zwei Immobilien mal versuchen, Nägel mit Köpfen zu machen. Ich glaube, Kolleginnen und Kollegen, das ist der richtige Weg und nicht, weiter herumzulamentieren, wer sich als erstes bewegen müsste und weshalb man selbst nicht tätig werden kann. – Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender Stephan Schmidt: Vielen Dank! – Frau Kollegin Meister, bitte!

Sibylle Meister (FDP): Vielen herzlichen Dank! – Ich habe das Gefühl, das Thema ist durchaus komplex. Das muss ich fairerweise sagen. Grundsätzlich – und wir haben das ja heute früh im Vermögensausschuss auch schon mal angesprochen – gehöre ich zu den Menschen, die der Meinung sind: Eigentum verpflichtet, und ein Bauwerk, Wohnungen oder Häuser verfallen zu lassen, kann nicht im Sinne von uns allen sein. Wir wissen aber auch, das ist zumindest mein Eindruck, dass ich eben nicht sagen kann: Ich brauche einfach nur jemanden, der es zahlt, dann wird es schon gut. – Ich habe bei den Fällen, die wir jetzt diskutiert haben, ein bisschen den Eindruck, dass sie sehr unterschiedlich sind. Bei dem einen gibt es noch Nutzungsrecht, bei dem nächsten wohnt noch jemand, von dem man aber nicht genau weiß, ob der da nun wirklich wohnt oder sich eher nur, sagen wir es mal so, zeitweise aufhält, bei den anderen Objekten ist überhaupt niemand zu erreichen und und und. Das scheint mir von der Voraussetzung her schon mal sehr unterschiedlich zu sein, und ich glaube, dass man es sich

vergegenwärtigen muss, wie man damit nachher umzugehen hat, und was das, je nachdem, wie die Voraussetzungen sind, im weiteren Ablauf heißt.

Natürlich kommen dann solche Fragen, und das finde ich schon ganz interessant, die der Bezirk hier auch aufgelistet hat, in welchem Standard wir dann damit umgehen. Was heißt das nachher, wenn die Instandsetzung womöglich teurer als alles andere ist? Steht dann womöglich irgendwann mal ein Abriss zur Diskussion, weil die Instandsetzung alles andere an Kosten übertragen würde? Das scheint mir schon ein bisschen vielfältiger zu sein und nicht ganz so einfach. Ich bin grundsätzlich auch der Meinung, ich glaube da sind wir uns alle wirklich einig, dass ein Geisterhaus keine Straße schöner macht und das wirklich ein Elend ist, umso länger es steht und umso mehr Bausubstanz verfällt. Das kann nicht richtig sein.

Eine Frage habe ich noch dazu: Sie haben auf einen Fall in Hamburg verwiesen, allerdings mit dem Vorwort: das sei in Hamburg ein „atypischer“ Fall. Das würde mich noch mal genauer interessieren, warum ist er jetzt „atypisch“? Was ist da anders? Gibt es vielleicht Erfahrungen aus anderen Bundesländern, ich denke, das sind wahrscheinlich eher größere Kommunen, wie da damit umgegangen wird, und unter welchen Vorzeichen wie dort eingegriffen wird? – Vielen Dank erst mal!

Stellv. Vorsitzender Stephan Schmidt: Herr Dr. Bronson, bitte Ihre Wortmeldung!

Dr. Hugh Bronson (AfD): Die relevanten Fragen sind gestellt. – Danke!

Stellv. Vorsitzender Stephan Schmidt: Dann komme ich jetzt zu der Wortmeldung des Kollegen Lux. – Bitte schön, Herr Lux!

Benedikt Lux (GRÜNE): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Mich würde noch einmal interessieren, ob das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf an der Treuhandbestellung festhält und sich zu der bekennt. Das ist dem Bericht nicht eindeutig zu entnehmen.

Dann wäre die Frage, was das Bezirksamt daran hindert, einen Treuhänder zu bestellen oder einen Treuhandvertrag zu errichten. Die vergaberechtlichen Normen sind ja dann die allgemeinen, wenn ich das richtig sehe. – Trifft es zu, ich habe das nur vom Hörensagen, dass es bei einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft Treuhänder gibt, die so etwas übernehmen können? Gab es entsprechende Angebote – auch wegen Stichwort Kostenrisiken, vorstrecken –, dort einen Treuhänder, einen Treuhandvertrag zu bestellen? – Wäre es vielleicht noch einmal möglich, das geht ein bisschen in die Richtung meines Vorredners, bloß in fragender Form, hier vielleicht einmal eine einheitliche Linie zu bekommen, worauf sich vereinbart wurde? Die beiden Berichte lesen sich jetzt so, als wäre man da komplett unterschiedlicher Auffassung. – Ist es eine Option, erst mal einen Treuhänder zu bestellen, und dann alles Weitere zu sehen, zu ermitteln, oder muss man da gleich vorab ein fertiges Gesamtkonzept haben?

Ich erinnere mich, das ist schon ein bisschen länger her, dass Ihr Vorgänger, Herr Richter, Herr Karnetzki, gesagt hat, er will das enteignen und sogar ein Enteignungsverfahren anlaufen lassen. Vielleicht können Sie noch einmal berichten, was Sie zum Zeitpunkt Ihres Amtsantritts in der Abteilung vorgefunden haben, und wie Sie das dann zu der Frage Treuhand überleitet haben.

Stellv. Vorsitzender Stephan Schmidt: Frau Klein, bitte!

Hendrikje Klein (LINKE): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Leerstand ist ja nicht gleich Leerstand. Herr Staatssekretär, vielleicht können Sie uns im Hauptausschuss auch da noch mal ein bisschen weiterhelfen. Leerstand ist ja in der Regel eigentlich auch ein genehmigter Leerstand, nur in Ausnahmefällen oder so noch nicht genehmigt, und nicht alle leerstehenden Gebäude oder Wohnungen sind ja auch dazu geeignet, da per Ersatzvornahme oder treuhänderisch einzugreifen. Aber es gibt so viele unterschiedliche Fallkonstellationen. Vielleicht können Sie uns ein bisschen abholen, an welcher Stelle wir mit solchen Unterstützungsleistungen eingreifen können und wo nicht.

Stellv. Vorsitzender Stephan Schmidt: Vielen Dank! – Weitere Fragen sind nicht angezeigt. Dann kommen wir jetzt zu der Beantwortungsrunde. – Bitte schön, Herr Staatssekretär und gegebenenfalls Herr Bezirksstadtrat!

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW): Vielen Dank! – Wir haben uns hier gerade verständigt, dass ich noch mal etwas allgemein sage und das, was wir beigetragen haben oder beitragen können, dann werde ich konkret auf die Fragen für den Bezirk eingehen, und dann können wir sehen, ob dann alles beantwortet ist. Sonst machen wir noch eine Runde.

Also generell, weil Frau Abgeordnete Klein ja auch sagte, Leerstand ist nicht gleich Leerstand, – das ist richtig. Hier geht es natürlich um Fälle, wo es keine Genehmigungen für einen Leerstand gibt und offensichtlich dauerhaft auch keine Anstalten unternommen werden, um den Wohnraum wieder einer Vermietung zuzuführen, um das einmal so zu sagen. Frau Meister hat auch recht, dass es natürlich unterschiedliche Fälle gibt. Es gibt Eigentümer und Eigentümerinnen, die aus verschiedensten Gründen, ich sage mal, objektiv gesehen, nicht in der Lage sind, ihr Objekt richtig zu unterhalten und vermietungsfähig zu halten, es gibt welche, die machen es mutwillig aus Gründen, dass sie hoffen, dass sie es irgendwann abreißen, etwas Neues hinbauen und dann einen höheren Gewinn machen können, oder aus anderen Gründen, weil sie da erst einmal Leute raus haben wollen.

Jetzt sind wir aber bei den länger leerstehenden Immobilien, wo offensichtlich keine Anstalten unternommen werden und wo dann offensichtlich ist, dass es so ist. Das Feststellen von Leerstand, das will ich an der Stelle sagen, ist auch nicht einfach, weil es dafür keine Systematik gibt, da die Instrumente fehlen. Eigentlich sind die Bezirke darauf angewiesen, dass es Informationen über Leerstand gibt und man dann guckt: Gibt es dafür eine Genehmigung, oder gibt es dafür keine? Wenn zum Beispiel Leerstand wegen Sanierung oder wegen irgendwelcher anderen temporären Maßnahmen ist, dann ist das ja etwas anderes als ein dauerhafter Leerstand.

Ganz konkret ist es auch richtig, dass es ein längerer Prozess ist, der auch mehrere Hürden hat. Das liegt daran, dass die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes relativ hoch gewertet wird, auch bei den Gerichtsverfahren. Deswegen fehlt es aus unserer Sicht nicht unbedingt an Rechtsrahmen, durch unser Zweckentfremdungsverbotsgesetz oder die entsprechende Verordnung, sondern es fehlt tatsächlich ein bisschen daran, die Schritte exakt umzusetzen, und dann auf Gegenmaßnahmen der Eigentümerinnen oder Eigentümer immer reagieren zu können. Im Moment ist es so: Wenn der Bezirk irgendetwas anordnet, und dann der Eigentümer oder die Eigentümerin sagt: Okay, ich beauftrage jetzt mal einen Maler oder einen Handwer-

ker, – dann muss man erst mal wieder prüfen: Reicht das jetzt aus, reicht das nicht aus? – Es ist also auch für die Bezirke ein schwieriges Geschäft. Deshalb haben wir als Senatsverwaltung gesagt: Wir unterstützen die Bezirke mit den Mitteln, mit denen wir es können. Es hat 2019 auch mehrere Gespräche mit dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf zu dieser Immobilie gegeben, auch mit Hinweisen, was aus Sicht der Senatsverwaltung konkret zu tun wäre. Es gab auch immer die Aussage der Finanzverwaltung, dass die Finanzierung abgesichert wird. Dazu kann vielleicht Frau Kollegin Borkamp noch etwas sagen, weil Sie gerade so in Zweifel gezogen haben, ob die Bezirke das schultern können. Ich glaube, das Verfahren, das da gegangen wird, ist eigentlich erstens etabliert und zweitens für die Bezirke auch machbar – auch wenn es vielleicht manchmal nicht allen klar ist, aber dann muss man halt noch mal nachfragen.

Das Zweite ist, dass wir auch schon damals darauf hingewiesen haben, dass eine städtische Gesellschaft als Treuhänder infrage käme. Dann muss ich nämlich auch keine Ausschreibung und keine Vergabe mehr machen, sondern dann kann ich eine innere Vergabe machen. Es hat sich dann 2020 ganz konkret die STADT UND LAND bereiterklärt, das zu machen. Es ist dann aber im Weiteren aus unserer Sicht wenig passiert, um diese Schritte zu machen, die man machen muss, und wir sind auch im Weiteren nicht angesprochen worden bzw. konnten immer nur darauf verweisen, dass wir eigentlich alle Hinweise gegeben haben, was zu tun ist.

Wir haben jetzt aktuell gesagt, einfach, weil es diese schwierigen Konstellationen gibt, dass wir jetzt noch mal offensiv die Bezirke, die ein Interesse haben, jetzt wirklich das Ganze anzugehen und nicht sagen: Die Senatsverwaltung soll das machen, – sondern die sagen: Wir machen das, aber wir brauchen Unterstützung, – dass wir da sagen: Da setzen wir uns jetzt zusammen. – Es hat dazu ein Gespräch mit dem Bezirksamt Mitte und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg gegeben, also mit den entsprechenden Fachbereichen und den zuständigen Bezirksamtsmitgliedern, wo es um zwei Immobilien geht. Das stand ja auch in den Medien, einmal in der Odenwaldstraße in Tempelhof-Schöneberg und einmal in der Kameruner Straße im Bezirk Mitte. Das sind auch zwei etwas unterschiedlich gelagerte Fälle, was ja ganz gut ist, wenn man das Spektrum mal ein bisschen abdeckt, und wo die Bezirke jeweils auch schon erste Schritte vollzogen haben und jetzt an einem Punkt sind, wo sie sagen: Okay, erstens kommen wir jetzt in ein finanzielles Risiko, was auch Klageverfahren angeht. – Da haben wir gesagt: Wir würden die Klageverfahren jetzt in diesen beiden Musterfällen übernehmen, um den Bezirk abzusichern, damit er an der Stelle nicht finanziell unter Druck gerät. Im Zweifel werden wir uns darüber auch noch mal mit der Finanzverwaltung unterhalten, aber wir haben ja einen gewissen Etat, wo wir auch bei Rechtsfragen Unterstützung geben können. Da sehen wir jetzt kein Problem.

Das Zweite ist die Frage des Treuhänders, wo wir auch mit der STADT UND LAND im Gespräch sind, ob sie das übernehmen würde. Es hat sich außerdem die GSE als möglicher Treuhänder angeboten. Das ist ja auch eine städtische Einrichtung, die bei der Jugendverwaltung angesiedelt ist. Das werden wir uns noch einmal angucken, ob das eventuell auch hilft. Das heißt, wir hätten da eventuell sogar mehrere. Ziel ist jetzt tatsächlich, einfach zu sagen: Man muss jetzt ganz konsequent und mit relativ enger Fristsetzung die entsprechenden Schritte gehen und im Zweifel dann auch mal einen Treuhänder einsetzen, mit dem Risiko einer Klage, um dann vom Gericht vielleicht auch mal genauer gesagt zu bekommen, was aus deren Sicht erforderlich ist, bevor man quasi Ersatzvornahme macht, oder dass die sagen: Alles richtig, macht weiter so! – , sodass wir einfach mal an den Punkt kommen. Das Problem in

den Bezirken ist – neben der Frage der finanziellen Dinge und dass die auch noch andere Dinge zu tun haben und deswegen vielleicht diese Geisterimmobilien nicht die absolute Priorität genießen –, dass die Rechtsämter da immer sehr zurückhaltend sind, nach dem Motto: Risiko und vorsichtig sein und im Zweifel erst mal abwarten. – Das wir da einfach sagen: Darüber müssen wir jetzt mal hinwegkommen und das müssen wir jetzt recht konsequent einfach mal durchgehen, auch mit dem möglichen Risiko einer Klage, die man vielleicht auch verliert, aber wo man am Ende wenigstens weiß, was die Schritte jetzt sind, die man gehen muss, und was man noch machen müsste, oder ob man in den Rechtsgrundlagen noch etwas ergänzen muss, da einfach auf Verdacht in den Rechtsgrundlagen immer etwas zu ergänzen, und am Ende funktioniert es doch nicht, macht auch nicht so viel Sinn.

Lange Rede, kurzer Sinn: Unser Ziel ist tatsächlich, dass wir mit diesen sogenannten Geisterimmobilien – von denen es nach unserer Kenntnis maximal 30 bis 40 in der Stadt gibt, aber die stehen natürlich exemplarisch insgesamt für Leerstand, der uns vielleicht an anderer Stelle nicht so auffällt –, mit den beiden Musterfällen in Tempelhof-Schöneberg und in Mitte vorgehen. Wenn Steglitz-Zehlendorf da jetzt sagen kann: Wir wollen da jetzt ganz konkrete Schritte gehen, über die wir, wie gesagt, schon länger diskutieren haben, können wir uns das auch noch einmal angucken, ob man das auch noch mal mit hineinnimmt. Bisher gab es dazu keine konkrete Anfrage noch mal, aber das kann ja heute auch noch mal ein Anknüpfungspunkt sein.

Insofern glaube ich, ist gerade die Zusammenarbeit zwischen Bezirk und Hauptverwaltung das Entscheidende. Die Hauptverwaltung kann die Bezirke dabei unterstützen und wird es auch machen. Sie braucht aber die Vorarbeiten und dann die Umsetzung vor Ort, weil das sonst am Ende nicht funktioniert. Wie gesagt, die STADT UND LAND kann grundsätzlich von allen Bezirken ohne öffentliche Ausschreibung als Treuhänder eingesetzt werden, und die Finanzierungsthemen kriegen wir zusammen mit den Kolleginnen und Kollegen von der Finanzverwaltung auch abgedeckt.

So viel vielleicht erst mal von mir. Falls ich etwas vergessen habe, bitte einfach noch mal nachfragen, sonst würde ich jetzt Herrn Richter bitten, auf die an ihn konkret gerichteten Fragen zu antworten.

Stellv. Vorsitzender Stephan Schmidt: Sehr gern! – Bitte schön, Herr Stadtrat, Sie haben das Wort!

Bezirksstadtrat Tim Richter (BA Steglitz-Zehlendorf): Sehr gern, herzlichen Dank! – Ich habe mich auch über das Nicken sehr gefreut, weil tatsächlich die Frage der Finanzierung etwas ist, das uns tatsächlich umtreibt. Sie wissen, gerade in einem Bezirk wie Steglitz-Zehlendorf sind wir mit den Finanzen nicht überausgestattet, was uns vor die ein oder andere Herausforderung auch in dem Bereich des Einsatzes von Zweckentfremdungsmaßnahmen oder Zwangsmaßnahmen stellt.

Vielleicht noch ganz kurz zur Erklärung: Der Unterschied zu Hamburg ist tatsächlich darin begründet, dass es in Hamburg um eine Frau mit einer altersbedingten geistigen Einschränkung geht oder ging, und da im Einvernehmen mit der Familie ein Treuhändereinsatz gefunden werden konnte, was dazu geführt hat, dass natürlich die Konstellation, wie Sie, Frau Meister, auch schon gesagt haben, wieder eine ganz besondere, spezielle Konstellation ist.

Eigentlich ist jeder Fall – Thema Vielschichtigkeit der Grundlagen für die Zweckentfremdungsmaßnahme – auch ein sehr besonderer Spezialistenfall. Sie können also ganz selten von einem Fall auf den nächsten schließen. Insofern sind diese Maßnahmen immer sehr besonders und sehr speziell. In der Weise ist für uns nicht nur die Frage der Treuhändereinsatzung ausschlaggebend gewesen, und das ist die Frage, Herr Lux, was ich vorgefunden habe, als ich das Amt vor etwas mehr als einem Jahr übernommen habe. Wir haben dort tatsächlich die Frage gestellt: Wie kommen wir zu einer Lösung? Denn, wie Sie gesagt haben, keiner hat ein Interesse daran, dass diese Immobilien das Stadtbild weiter verschandeln. Und wir sind darin übereingekommen, dass wir nicht auf dem Weg der Treuhändereinsatzung den größtmöglichen rechtlichen Erfolg zeitigen könnten, sondern haben uns auf den Weg gemacht, das über den Weg der Ersatzvornahme in einem gestuften Verfahren vorzunehmen. Dankenswerterweise standen wir in Rücksprache mit den Arbeitsebenen der Senatsverwaltung im Jahr 2020, sogar bis Ende 2022 gab es regelmäßige Absprachen mit der Senatsverwaltung – Rechtsamt, Zweckentfremdung, also Wohnungsamt etc.–, um genau diesen Weg zu kommen und auch, um zu fragen, wie wir das dann konkret im Einzelfall umsetzen können. Wir sind da jetzt so weit, dass wir den Tenor einer Androhung der Ersatzvornahme fertiggestellt habe, und sind jetzt gerade in den letzten Prüfungen gegenüber dem Eigentümer, diese Zwangsmaßnahme anzudrohen und möglichst auch zu vollstrecken. Das ist dann der zweite Schritt, und das ist tatsächlich der Punkt, an dem wir in den nächsten Monaten vielleicht noch mal ein bisschen miteinander diskutieren werden. Ich glaube, das ist ein guter Ansatz, den wir hier gewählt haben, um dieses Thema zusammenzuführen.

Es geht auf der einen Seite darum, tatsächlich die Finanzierung sicherzustellen, aber vor allen Dingen die rechtlichen Rahmenbedingungen sicherzustellen. Dann geht es tatsächlich um die Fragestellung: einfach, praktikabel und rechtsicher. Das ist in unserer Wahrnehmung, das hatten Sie, Frau Meister, eben auch schon angedeutet, aus Bezirksamtssicht in der aktuellen Rechtslage tatsächlich sehr schwer zu leisten. Da sind die Fragestellungen zur Wiederherstellung in den ursprünglichen Zustand, was ist denn damit gemeint? Welcher ursprüngliche Zustand ist damit gemeint? Da gibt es Fragen von Gutachterstellungen, Fragen der Rückwirkung, der Definitionsgrundlagen, also: Stelle ich das Bad eines seit 20 Jahren leerstehenden Hauses auf den Stand des Jahres – was auch immer – her oder auf den aktuellen Stand?

All diese Fragestellungen leiten sich auch in der Frage ab, wie wir mit gutachterlichen Ebenen umgehen, wie wir auch vielleicht mit Betretungsgebote und -verboten umgehen. Es gibt verschiedene Rechtskreise, das Thema Wohnungsaufsicht auf der einen Seite, Zweckentfremdung auf der anderen Seite. Wer darf – Thema Eigentumsrechte, Eigentumsschutz, also Barriere des Grundgesetzes – fremde Grundstücke wann, für welche Zwecke betreten? Das sind Fragestellungen, die auch aus unserer Sicht rechtlich durchaus noch zu diskutieren sind, bzw. auch die Frage, wie wir mit der Vorauszahlungsanordnung im konkreten Einzelfall umgehen. Da ergeben sich ein paar Rechtsfolgen, die wir im Falle dieser Ersatzvornahmen – und das ist der Punkt, den wir im letzten Jahr sehr massiv angegangen sind, um da voranzukommen – parallel betreiben wollen, also auf der einen Seite: die Umsetzung einer möglichen Sanierung oder einer Wiederherstellung, Wiederzuführung in Wohnraum des Gebäudes über Ersatzvornahme in einem gestuften Verfahren, auf der anderen Seite: tatsächlich die rechtlichen Unsicherheiten zu klären, um daraus dann eventuell Lehren für andere Fälle zu ziehen, um es dort dann schneller und einfacher zu machen.

Da sind wir, das hatte ich auch geschrieben, weiterhin im politischen Willen ungebrochen dabei, das voranzubringen. Ich glaube, das hatte ich noch einmal deutlich gemacht: Wir haben kein Interesse daran, diese Räumlichkeiten dem Wohnraum nicht wieder zuzuführen. Wir müssen aber auch sehen, dass es im Idealfall – das ist vielleicht der letzte Satz, um das ganze komplexe Thema noch etwas zu verkomplizieren – gar nicht so weit kommt, weil das Thema Zweckentfremdung bzw. hier jetzt Ersatzvornahme, Treuhändereinsetzung das letzte Instrument ist. Am besten kommt es gar nicht so weit, dass leerstehender Wohnraum so verfällt, dass wir ihn als Geisterhaus bezeichnen.

Das ist auch eine Aufgabe der Wohnungsaufsicht und auch eine Aufgabe, wie wir mit der Frage von genehmigten oder auch ungenehmigten Leerständen umgehen. Da fallen also viele Fragen zusammen, um möglichst präventiv in diesen Bereichen eingreifen zu können, damit es gar nicht so weit kommt, und wir im besten Fall, diese Fragen, die wir jetzt hier in diesem Einzelfall diskutieren müssen, nicht jeden Tag neu stellen, sondern eventuell am besten gar nicht mehr beantworten müssen, weil wir so weit gar nicht kommen. Insofern ist Zweckentfremdungsrecht der „lender of last resort“ – das Ende der Fahnenstange. Am besten geht es gar nicht so weit, aber in dem Fall sind wir, glaube ich, mit der Ersatzvornahme auf einem guten Weg. Ich rechne damit, dass wir im Laufe Januar/Februar bei uns intern mit der rechtlichen Prüfung fertig sind und dann auch entsprechende Schreiben und Bescheide rechtssicher an den Eigentümer gehen können.

Stellv. Vorsitzender Stephan Schmidt: Vielen Dank, Herr Bezirksstadtrat! – Wenn die Frau Staatssekretärin für die Senatsverwaltung Finanzen ergänzen möchte, bitte schön, dann haben Sie das Wort, Frau Borkamp!

Staatssekretärin Jana Borkamp (SenFin): Vielen Dank, sehr gern! – Herr Gaebler hat schon grob ausgeführt. Es gibt bereits seit März 2019 eine Basiskorrekturzusage der Senatsverwaltung für Finanzen. Die hat damals mein Vorgänger, Staatssekretär Verrycken, ausgesprochen. Da handelnde Personen ja manchmal wechseln und die Aktenführung vielleicht auch nicht immer überall identisch ist, habe ich diese Basiskorrekturzusage Ende letzten Jahres noch einmal erneuert. Ich zitiere:

Da das politische Ziel, zweckentfremdeten Wohnraum wieder in den Wohnungsmarkt zuzuführen, unverändert fortbesteht, bestätige ich das vorgenannte Schreiben und sage zu, Ausgaben im Zusammenhang mit dem Einsatz eines Treuhänders, sowie Ausgaben zur Wiederherstellung des Wohnraums für Wohnzwecke – in Klammern – Ersatzvornahmen im Rahmen der Basiskorrektur anzuerkennen, unabhängig davon, ob die rechtliche Grundlage für die Ersatzvornahme das Wohnungsaufsichtsgesetz oder des Zweckentfremdungsverbotsgesetz ist.

Danach kommen noch einige Ausführungen zu den Prozessen, die Herr Gaebler schon skizziert hat. Die Sorge, dass Bezirke handlungsunfähig sind, wenn das Geld erst im Rahmen der Basiskorrektur und nicht unterjährig kommt, kann ich Ihnen nehmen, das ist in keinem Fall so. Die Bezirke stellen dann klassischerweise einen Antrag auf Mehrausgaben. Diese erfolgen dann ohne Ausgleich, und man kann dann auch quasi ins Minus buchen, da fallen dann keine Dispozinsen oder sonst etwas an, da werden dann auch nicht die Konten gesperrt. Das ist buchungstechnisch alles möglich, ohne dass an irgendeiner anderen Stelle das Klopapier gespart werden muss oder was auch immer. Von daher glaube ich, reicht diese Sicherheit den Bezir-

ken aus, in dem Fall handlungsfähig zu sein. Ich würde mich auch freuen, wenn mehr Bezirke diesen Weg beschreiten.

Stellv. Vorsitzender Stephan Schmidt: Vielen Dank, Frau Staatssekretärin! – Ich habe jetzt zwei Wortmeldungen, zunächst die vom Kollegen Lux und dann Herr Goiny. – Bitte schön, Herr Lux! – [Zuruf von Benedikt Lux (GRÜNE)] – Wenn Sie das so sagen. – Bitte schön, Herr Goiny!

Christian Goiny (CDU): Sehr gern! Vielen Dank, Herr Kollege! – Ich möchte mich erst mal bei den beiden Senatsverwaltungen, also bei der anwesenden Staatssekretärin und dem Staatssekretär und bei Herrn Richter für die Ausführungen bedanken! Ich glaube, das hat für uns noch mal Klarheit geschaffen, wie Verfahren laufen können, und dass auf jeden Fall auch der politische Wille erkennbar ist, hier entsprechend tätig zu werden. Insofern, Frau Staatssekretärin Borkamp, vielen Dank auch für Ihre Ausführungen! Vielleicht können wir, Herr Vorsitzender, diesen Tagesordnungspunkt in einem Wortprotokoll festhalten. Ich möchte mich dann auch noch mal ausdrücklich den Ausführungen von dem Kollegen Rauchfuß von der SPD-Fraktion anschließen, der das auch noch mal betont hat, ich habe auch den Kollegen Lux nicht anders verstanden, als dass auch dieser Wille da ist, hier etwas zu machen.

Wenn wir jetzt in anderen Bezirken, in Tempelhof-Schöneberg und in Mitte, Herr Gaebler, schon unterwegs sind, und sich der Bezirk Steglitz-Zehlendorf mit diesem wirklich eklatanten Beispiel jetzt auch auf den Weg macht – Herr Bezirksstadtrat Richter hat ja da einen Weg vorgezeichnet –, dann sollten wir hier zumindest politisch signalisieren, dass wir das begrüßen und unterstützen. Vielleicht ist dann möglich, dass uns über die drei Fälle, die jetzt hier in Rede stehen, möglicherweise in einem Vierteljahr oder so, ein Folgebericht hier ereilt, sodass man mal sagt: Sind diese Wege da jetzt besritten? Und wie sind da die Zwischenstände? Natürlich wird das in einem Vierteljahr nicht erledigt sein, das ist mir auch völlig klar, aber dass wir auch signalisieren, dass wir das von unserer Seite begleiten. Das ist, glaube ich, ein gutes Signal, dass wir so einer Form von Leerstand und Verfallenlassen von Wohnungen und Gebäuden hier gemeinsam entgegentreten. – Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender Stephan Schmidt: Vielen Dank! Folgebericht Anfang Juni. – Ich schaue mal, ob das passt. Dann halten wir das fest. – Ich habe Sie jetzt so verstanden, dass Sie ein Wortprotokoll beantragt haben. Dann ist das entsprechend vermerkt.

Ich komme jetzt zur Wortmeldung von Herrn Lux. – Bitte schön, Herr Kollege!

Benedikt Lux (GRÜNE): Vielen Dank! – Ich würde gerne noch mal die Abwägung beim Bezirksamt nachvollziehen können, was für die Ersatzvornahme gesprochen hat. Bei einem Treuhänder haben Sie den Vorteil, dass jemand Drittes – erst einmal vom personellen Umfang – die Sache übernimmt. Und Sie haben mit dem Zeitpunkt der Bestellung einen Zustand, bei dem der Eigentümer nicht mehr – im Sinne des Eigentumsrechts – vollumfänglich über sein Eigentum verfügt und damit ein deutlicheres Stoppsignal hat, als wenn er in der Presse liest, das Bezirksamt stellt sich zum zehnten Mal irgendwie was vor, und alle regen sich auf. Das war ja im Fall des Geisterhauses schon ganz lange ein Thema.

Die rechtlichen Risiken, die Sie in Ihrem Bericht bemängeln, finde ich relativ unkonkret, denn eine Treuhandbestellung ist rechtlich geregelt. Das ist jetzt vielleicht nichts, was man jeden Tag macht, aber wir haben in vielen Rechtskreisen die Bestellung von Dritten, die beauftragt werden, über den Rechtsstatus von meinetwegen Kindern oder Grundstücken oder Dritten etc. zu verfügen. Es liest sich in Ihrem Bericht so, als wäre das mit sehr spitzen Fingern angegangen worden, und dann ist man zu der Entscheidung gekommen: Dann machen wir eine Ersatzvornahme. – In Ihrem Bericht lese ich sozusagen auf der Rechtsfolgenseite – was passiert dort, wenn die Ersatzvornahme angeordnet wird bzw. in meinem Fall, wenn der Treuhänder bestellt wird? – die gleichen Probleme, die dafür sprechen, also: Wie geht man mit etwaigen Wertgrenzen um, mit Auftragsvergaben, Wertsteigerungen oder das, was Sie vorhin, ich glaube, am Beispiel eines Badezimmers von 1900 oder so benannt haben? All diese Fragen haben Sie ja sowohl bei der Ersatzvornahme als auch bei den Auswirkungen eines Treuhänders, während Sie bei einem Treuhänder allerdings Leute haben, die das ja mehr oder weniger auch freiwillig machen oder sich dazu bestellen lassen.

Da wäre meine Frage an Herrn Staatssekretär Gaebler: Sie haben vorhin gesagt, dass da jetzt irgendeine zweite Gesellschaft mit eingestiegen sei. Ich habe das akustisch nicht verstanden. – [Zuruf von Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW)] – Ach, die GSG! Okay, kenne ich, habe ich verstanden. Dann hat sich die Frage erledigt. Mich würde aber vor allem die Abwägung zwischen Treuhand und Zweckentfremdung interessieren, zumal wenn Sie jetzt zugelegt haben, Herr Stadtrat, bis Februar, März schon weiter zu sein und erste Ergebnisse zu liefern. Was meinen Sie damit? Meinen Sie damit, dass Sie bei der Ersatzvornahme schon den Umfang, die Art und Weise der Vornahmetätigkeit genau darstellen können, also: Was genau wird an diesem Haus getan? Oder haben Sie dann die Entscheidung über das Ob gefällt, nach dem Motto: Wir sind uns einig, dass wir eine Ersatzvornahme machen? –, was aus meiner Sicht unbefriedigend wäre und ich auch Ihrem Vortrag nicht ganz so entnommen habe.

Gestatten Sie mir noch eine Frage. Frau Staatssekretärin! Sie haben vorhin ein Schreiben zitiert, das rumging. Von wann war das?

Stellv. Vorsitzender Stephan Schmidt: Bitte schön, Frau Staatssekretärin!

Staatssekretärin Jana Borkamp (SenFin): Das habe ich im Dezember letzten Jahres verschickt. Aber es gibt ein ursprüngliches Schreiben – was quasi fast wortgleich ist, bis auf den ersten Absatz –, das ich wiederhole, von Staatssekretär Verrycken vom März 2019.

Benedikt Lux (GRÜNE): Und da würde mich interessieren, Herr Stadtrat, ob Sie das kannten bzw. ob es Ihrem Amt vorlag, und wenn ja, wenn Sie es erinnern können, wann Sie es kannten und ob es bei der Erstellung Ihres Berichtes vom 28. September 2022, rote Nr. 0575, vorlag und ob es bei der Berichterstellung im Prinzip diese Darlegung und einen Versuch der Klärung dieser Problematiken, die Sie geschildert haben, und auch eine mögliche Beratung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gab, oder ob das eher ein Bericht war nach dem Motto: Wir schreiben jetzt mal auf, was uns irgendwie an Problemen beschäftigt, suchen aber nicht aktiv nach einer Lösung.

Stellv. Vorsitzender Stephan Schmidt: Vielen Dank, Herr Lux! – Herr Zillich, bitte!

Steffen Zillich (LINKE): Ich bitte zunächst um Entschuldigung, dass ich dem Anfang der Diskussion nicht beiwohnen konnte. Ich hatte noch einen anderen dringenden Termin. – Dieser Vorgang interessiert mich persönlich genau deswegen so sehr, weil sowohl aus einer politischen Debatte als auch ein bisschen aus den Vorlagen, die wir vorliegen haben, der Eindruck entstanden ist, dass von Bezirksseite argumentiert wird: Ja, ihr habt da zwar vielleicht einen politischen Willen in Gesetzesform gegossen, indem dort bestimmte Instrumente verankert worden sind – von denen wir in der Tat wollen, dass sie gegen die Zweckentfremdung angewandt werden können, also tatsächlich zur Verfügung stehen –, und von Bezirksseite jetzt argumentiert wird: Ja, ja, da steht zwar ein schönes Ziel, aber dem stehen ganz viele Hindernisse, Risiken, Unklarheiten usw. gegenüber. – [Zuruf von Christian Goiny (CDU)] – Ja, ja, ist schon klar! – Ich habe die Debatte, die offensichtlich weitergegangen ist, so verstanden, dass diese Argumentation jetzt nicht mehr vorgetragen wird, was in der Tat ein großer Fortschritt wäre, dass es sozusagen eine gemeinsame Einschätzung von Bezirk und Land gibt – es ist sicherlich nicht nur ein Bezirk –, unter welchen Voraussetzungen es tatsächlich ein gangbarer Weg ist. Ich fände es ganz gut – und sei es nur meiner Verspätung geschuldet –, wenn wir das vielleicht noch mal bestätigt bekommen.

Stellv. Vorsitzender Stephan Schmidt: Vielen Dank! – Dann kommen wir jetzt zur Beantwortung der aufgelaufenen Fragen. – Bitte schön, Herr Staatssekretär!

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW): Ich habe mir vier Stichpunkte aufgeschrieben, einmal: Was ist der Zustand, der angestrebt wird? – Da es hier darum geht, einen bewohnbaren Zustand wiederherzustellen, also das Ganze wieder Wohnzwecken zuzuführen, ist der bewohnbare Zustand das Entscheidende und nicht irgendein Zustand, den man vielleicht gerne hätte, sondern: Es geht darum, dass das Gebäude wieder, sagen wir mal, wohnungsaufsichtsrechtlich zugelassen werden kann für Wohnen. Es gibt ja teilweise Leerstand, wo man sagt: Das muss erst einmal wieder hergerichtet werden, bevor man das vermieten kann. – Das ist ja bei den meisten dieser Häuser so. So, und das muss erreicht werden, und da ist aus unserer Sicht, wie gesagt, der bewohnbare Zustand entscheidend und nicht der Urzustand oder irgendein von wem auch immer aufgestellter Mindeststandard. Der Mindeststandard macht sich vielmehr daran fest, dass es baupolizeilich, bauaufsichtsrechtlich zulässig ist, dass da jemand drin wohnt, wenn ich es mal so sagen darf. Insofern reicht auch ein einfacherer Standard als er dort vorher vielleicht vorhanden war, er muss nur eben diese Bedingung erfüllen.

Das Zweite: Betretungsrechte sind sowohl nach Wohnungsaufsichtsgesetz als auch nach Zweckentfremdungsverbotsgesetz – ich hoffe das waren jetzt die richtigen Bezeichnungen – aus unserer Sicht klar geregelt. Dass das vor Ort in der Umsetzung manchmal Probleme aufwirft, kann ich jetzt nicht beurteilen, weil wir nicht die Exekutive vor Ort sind. Das müsste aber dann auch konkretisiert werden. Aus unserer Sicht ist es klar geregelt und eigentlich auch da, wo wir bisher eingeschaltet worden sind oder was wir auch mit den Bezirken diskutiert haben, kein generelles Problem.

Zur GSE noch mal; ich weiß nicht, was es ausgesprochen heißt, ich glaube, Gesellschaft für Stadterneuerung oder so etwas. – [Zuruf von Christian Goiny (CDU)] – Nein! Gustav, Siegfried, Emil! Die sind Treuhänder für die Senatsverwaltung für Bildung Jugend und Familie, die besondere Immobilien verwalten, ursprünglich mal auch mit Jugendwohnen und Ähnlichem, inzwischen aber ein etwas breiteres Feld abdecken. Es sind aber meistens tatsächlich Objekte, die in einem eher schwierigen Zustand sind und erst einmal wiederhergestellt werden müssen oder wo besonders niedrige Mieten anfallen und deswegen die Sanierungskosten nicht so hoch sein dürfen. Die haben sich erst einmal nur angeboten. Wir haben das noch nicht vertieft geprüft. Ich wollte nur sagen: Es gibt durchaus weitere – – Und die könnten auch direkt beauftragt werden – weil es sozusagen eine Treuhändergesellschaft für das Land Berlin ist – im Rahmen der Treuhänderschaft. Auch das müssen wir noch mal genau prüfen.

Die rechtlichen Grundlagen: Da kann man natürlich immer trefflich streiten, ob die ausreichen oder nicht ausreichen. Wir sind aber der Auffassung, dass wir bei den rechtlichen Grundlagen – aus dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz und der Verordnung – schon relativ weit ausgereizt haben, was unter Beachtung des Art. 14 GG – Eigentumsschutz – machbar ist, denn da gibt es Grenzen. Die Ersatzvornahme ist übrigens auch ein Teil des Zwangsvollstreckungsrechtes bzw. der Schritte, die man da geht; dazu gehören Zwangsgeld, Beugungshaft, Ersatzvornahme oder eben auch eine Treuhänderschaft. Da muss man eben auch gucken: Was ist an der Stelle das geeignete Mittel? – Was allerdings nicht ganz klar ist: Muss man das jetzt in der Abfolge abarbeiten oder nicht? –, weil es dazu noch keine Rechtsprechung gibt. Im Zweifel wollen wir jetzt aber tatsächlich bei den beiden Modellfällen, die ich vorhin genannt habe, möglichst schnell auf eine Treuhänderschaft hinarbeiten. Die Treuhänderschaft hat nämlich den Vorteil, dass sich der Treuhänder darum kümmert, die ganzen Arbeiten zu beauftragen und Ähnliches. Bei der Ersatzvornahme muss das Bezirksamt es mehr oder weniger selbst machen. Insofern ist es auch, sage ich ja, ganz gut, wenn man beides mal auf den Weg bringt und schaut: Wie weit kommt man mit welchen Sachen, und was gibt es eventuell für Hindernisse oder auch nicht? –, die man dann beseitigen kann.

Aber noch mal: Wir halten im Moment als Verwaltung relativ wenig davon, jetzt auf Verdacht hin etwas zu ändern, was dann eventuell nur neue rechtliche Angriffsmöglichkeiten bietet. Wir würden vielmehr erst einmal auf der Grundlage, die wir haben – auch durchaus mit einem gewissen Risiko einer Klage oder auch dem, vor Gericht nicht unbedingt auf voller Breite zu obsiegen –, da reingehen, um einfach Klarheit zu bekommen, damit wir nicht immer weiter in diesem Kreislauf sind: Man müsste, man könnte! Aber vielleicht auch nicht, und jetzt müsste man erst einmal das machen. Und vielleicht geht es ja auch nicht –, sondern, dass wir sagen: Wir wollen jetzt einfach mal weiterkommen über den ersten Schritt einer Modernisierungsaufforderung an den Eigentümer, wo der dann, wie gesagt, drei Maler bestellt, die

nach drei Monaten irgendwie eine Wand gestrichen haben, um es mal ganz flapsig zu sagen. Uns ist wichtig, dass wir da weiterkommen.

Und das Zweite ist – und deshalb ist das mit dem Treuhänder, glaube ich, auch gar nicht so falsch –: Dieses Beispiel aus Hamburg ist zwar ein Spezialfall, aber wir haben ja auch Eigentümer in Berlin, die bei allem, was da noch mitspielt, am Ende eigentlich auch nicht in der Lage sind, das selbst vernünftig zu steuern, die eigentlich sagen: Wenn das Land Berlin jetzt einen Treuhänder einsetzt, ist es für uns vielleicht gar nicht so doof, denn dann wird endlich mal etwas gemacht –, denn sie selbst können sich entweder nicht entscheiden oder haben teilweise auch nicht das Geld und das Know-how, das zu machen. Insofern, glaube ich, ist es wichtig, mal zu diesem Stadium zu kommen – Treuhänderschaft –, um da voranzukommen.

Es gibt jetzt im Januar einen Termin mit Finanzen und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg – wir hatten vereinbart, dass wir dazu im Januar noch Termine machen – und mit Mitte. Mit Steglitz-Zehlendorf kann es sicherlich auch ein Klärungsgespräch geben, wenn Sie soweit sind, dass Sie Ihre Vorarbeiten gemacht haben und man das auch mit Finanzen noch einmal klarstellt.

Stellv. Vorsitzender Stephan Schmidt: Vielen Dank! – Dann haben Sie, Herr Bezirksstadtrat, das Wort.

Bezirksstadtrat Tim Richter (BA Steglitz-Zehlendorf): Herzlichen Dank! – Es ist tatsächlich so, wie Sie schon gesagt haben, die Abgrenzung Treuhänder/Ersatzvornahme: Etwas untechnisch gesprochen haben wir aus Sicht des Bezirks die Möglichkeit, bei Ersatzvornahmen in einem gestuften Verfahren vorzugehen. Also ich kaufe nicht die Katze im Sack, sondern ich gucke mir erst einmal den Sack an und überlege, wie groß die Katze sein könnte, um dann zu schauen, was ich daraus für Schlüsse ziehe. Das ist jetzt natürlich sehr untechnisch ausgedrückt, bitte nicht zitieren!

Der Hintergrund dazu ist, dass wir gesagt haben: Wir sind als Bezirksamt jetzt seit drei Jahren dabei gewesen, über den Treuhänder nachzudenken. Es ist nicht zu einem Ergebnis zu kommen. Vielleicht gehen wir mal einen anderen Weg, um zum Ergebnis zu kommen. – Deswegen sind wir auf die Ersatzvornahme gekommen und haben darüber dann die Prüfungen weitergeführt. Es ist schon auch so, dass wir das über einen Generalunternehmer machen. Da gab es schon seit 2020 Gespräche – der Hinweis auf die Gesellschaft kam auch aus Ihrem Haus –, wo wir sagen: Die Kompetenzen sind im Amt schlichtweg rein personell schon gar nicht vorhanden, um eine entsprechende Fachtiefenprüfung vorzunehmen. – Sie müssen überlegen, das sind Architektenleistungen. Das muss entsprechend sachlich, fachlich richtig geprüft werden. Aber zu dieser Ersatzvornahme: Das müssen Sie so sehen, dass wir immer schrittweise entlang der Honorarordnung Architekten und Ingenieure vorgehen, um Einzelschritte der Sanierung oder hin zu dem möglichen Wiedereinführen des Wohnraums in den öffentlichen Wohnraum hinein zu gehen und dann immer schrittweise soweit vorgehen können, dass wir – ich sage mal, in dem Fall – jetzt prüfen: Welche gutachterlichen Aufgaben stehen an? – Das ist jetzt die Aufgabe, die wir haben. Dann gibt es – – Und es ist nicht die Frage, ob wir eine Ersatzvornahme machen, sondern dass wir sie machen werden und gerade einen entsprechenden Bescheid formulieren, um da entsprechend diese Gutachterstellung zu organisieren.

Die notwendigen Kosten, die dafür anfallen, werden jetzt projiziert. Die sind dann Teil des Bescheids. Entweder wird dieser Kostensatz vom Eigentümer übernommen, damit wir in der Lage sind, diese gutachterliche Stellung vorzunehmen, oder es gibt die Möglichkeit – auch das steht im Zweckentfremdungsgesetz –, dass es als Grundschuld auf dem Grundstück eingetragen wird. Und da kommt tatsächlich auch die Frage, was ich eben schon gesagt habe, die Hinwendung zu der Frage: Was ist denn, bitte, der wiederherzustellende Zustand? – Wir reden ja immer noch, auch bei einer Zweckentfremdung oder einem Treuhändereinsatz oder einer Ersatzvornahme, über das Eigentum Dritter. Das heißt, ich muss natürlich auch im Rahmen der Möglichkeiten der öffentlichen Verwaltung in dem Zusammenhang davon ausgehen können, dass ich das im Rahmen dessen tue, was ich auf der einen Seite vertreten kann, was auf der anderen Seite auch vom Eigentümer nicht mehr hinterfragt werden darf oder kann, denn ich habe auch kein Interesse daran, dass er eine Klage gegen eine zu geringe Art der Sanierung einlegt. Das heißt, da sind dann schon die Fragestellungen zu diskutieren: Mache ich Doppelkistenfenster, oder mache ich irgendwie Biberschwanzschindeln oder irgendwelche Stückgeschichten? – Das sind Kostenfragen, die erst einmal auf der öffentlichen Hand liegen, die ich aber als Grundschuld eben auch auf das Grundstück eintragen kann und die insofern natürlich wieder beklagt werden können von dem entsprechenden Eigentümer.

In diesem Rechtsverhältnis muss natürlich das Bezirksamt und müssen wir als Bezirke so rechtssicher und so erfolgsorientiert wie irgend möglich vorgehen. Das heißt für uns natürlich, dass wir nicht einfach blind loslaufen, sondern dass wir uns sehr genau überlegen, in welcher Schrittigkeit wir das machen. Das haben wir im letzten Jahr durchgearbeitet und sind dann zu diesen einzelnen Fällen und Fragestellungen gekommen.

Zum Beispiel, wenn Sie sich das tatsächlich mal klarmachen – das Beispiel haben wir eben diskutiert –: § 5 Abs. 5 Zweckentfremdungsverbotsgesetz gestattet nur den Mitarbeitenden des zuständigen Bezirksamts ein Betretungsrecht, in unserer Wahrnehmung. Und im Gegensatz zur Rechtslage anderer Bundesländer legitimiert sich das eben auf das Bundesvollstreckungsgesetz. Und das OVG Berlin-Brandenburg – ich lese es hier gerade – hat 2018 darauf hingewiesen, dass der Landesgesetzgeber eine entsprechende Regelung im Landesvollstreckungsgesetz schaffen könnte, was er aber aus unserer Sicht noch nicht hat. Das heißt, ich bewege mich da als Bezirksamt auf einem rechtlich unsicheren Terrain, und das ist natürlich nicht im Interesse derjenigen, die dann da die Arbeiten tun.

Insofern sind wir jetzt dabei, auf der einen Seite tatsächlich den Weg der Ersatzvornahme durchzuexerzieren, durchzuprüfen und dann auch entsprechend die Schritte zu gehen. Auf der anderen Seite sind wir dabei, die Lehren aus diesen ganzen Vorprüfungen zu formulieren, die wir jetzt gemacht haben, damit wir uns möglichst rechtssicher bewegen können, um daraus Lehren zu ziehen und sich dann gegebenenfalls – aber das ist die Entscheidung des Landesgesetzgebers – die Frage zu stellen, welche Rückschlüsse sich auf Landesgesetzebene wiederfinden können, damit es in Zukunft für die Bezirke noch ein bisschen einfacher wird, die entsprechenden Treuhändereinsätze oder Ersatzvornahmen vorzunehmen. Also das eine tun, ohne das andere zu lassen, und das haben wir im letzten Jahr, glaube ich, mit dem notwendigen Tempo und der Ergebnisorientierung versucht, vorzubereiten, damit wir im Ergebnis an der Stelle irgendwann möglichst kein Geisterhaus mehr stehen haben, sondern ein bewohnbares, der Öffentlichkeit zugängliches Gebäude.

Stellv. Vorsitzender Stephan Schmidt: Vielen Dank, Herr Bezirksstadtrat! – Weitere Wortmeldungen sehe ich nicht. Doch, Herr Lux! – Bitte schön!

Benedikt Lux (GRÜNE): Ich wollte noch mal an meine Frage erinnern, wo Sie im Februar, März sein wollen. Sie haben vorhin gesagt, Herr Richter, dass Sie da schon Schritte weiter sein werden. Jetzt haben Sie gesagt, ein Gutachten würde kommen. Vielleicht können Sie uns Ihren Zeitplan noch mal genauer schildern, sofern das hier taktisch tunlich ist.

Mich würde noch mal interessieren, vom Verständnis: Wie viele Bescheide haben Sie dem Eigentümer hinsichtlich der Ersatzvornahme schon zugestellt? Wie ist da Ihre Prognose? Sie haben gesagt, dass Sie als Vorteil des Ersatzvornahmeverfahrens eine schrittweise Möglichkeit sehen. Das kann ich nachvollziehen, wobei ich mir vorstellen kann: Auch mit einem Treuhänder kann man über schrittweise und stufenweise Verfahren reden. Aber das ist ja interessant, wir können es dann irgendwann vergleichen. Welche Schritte sehen Sie im Einzelnen vor? Ist es nicht auch so, dass bei jedem einzelnen Schritt eine eigene Duldungsverfügung beschieden werden muss, die jedes Mal wieder justiziabel ist? –, sodass Sie im Prinzip bei jeder einzelnen Fragestellung, die Sie hier aufgeworfen haben, damit rechnen müssen, dass – wenn, wie zu vermuten ist, der Eigentümer jemand ist, der sich rechtlich auskennt und nur darauf wartet, dass man als Land oder als Verwaltung einen Fehler macht – der sowieso in den Prozess geht. Rechnen Sie nicht ohnehin damit, dass das Land Berlin, vertreten durch den Bezirk, verklagt wird? – sodass eine gleich weitergehendere Vorstellung über den Umfang der Ersatzvornahme vielleicht der konsequentere Weg wäre, um das zu zeigen, was wir uns hier alle wünschen – so habe ich Sie auch verstanden, auch den Kollegen Goiny –, dass man hier nämlich ein deutliches Zeichen setzt und nicht – wie soll ich sagen? – aus Angst vor dem Scheitern das Verfahren prozedural so zerlegt, dass man zu langsam vorankommt und trotzdem Prozesskosten und Prozessrisiken generiert. Das scheint mir momentan – ich bin nicht so tief in den Akten drin wie Sie – meine Prognose zu sein. Aber vielleicht können Sie da noch mal für etwas Aufklärung oder zumindest für gemeinsames Lernen sorgen.

Stellv. Vorsitzender Stephan Schmidt: Vielen Dank, Herr Lux! Mit Blick auf die vor uns liegende Tagesordnung möchte ich an die Verfahrensmöglichkeit erinnern, dass Sie Fragen auch noch bis Freitag einreichen können. Aber zunächst hat Herr Bezirksstadtrat Richter die Möglichkeit, zu antworten. Das kann natürlich auch schriftlich geschehen. – Bitte schön!

Bezirksstadtrat Tim Richter (BA Steglitz-Zehlendorf): Herzlichen Dank! Ich versuche, es ganz kurz zu machen. – Vielleicht können wir auch noch mal in einem einzelnen, bilateralen Austausch darüber reden. Hintergrund ist tatsächlich, dass wir die rechtlichen Risiken in beiden Wegen ähnlich hoch einschätzen, nur für uns als Bezirksamt der Weg des Treuhänders in den letzten Jahren nicht erfolgreich gegangen wurde und wir dann den anderen Weg gewählt haben – rein pragmatischer Zugang, ganz in dem Sinne, dass wir sagen: Wir haben ein Interesse daran, dass das Problem angegangen und gelöst wird. Und dann ist es gelöst.

Über die genaue Schrittigkeit und auch über den Zeitplan würde ich in öffentlicher Sitzung ungern ganz offen reden. Es ist tatsächlich so, dass es ein rechtsstaatliches Verfahren ist, das heißt, wir werden Bescheide erlassen, gegen die dann entsprechende Fristen laufen etc., um dann voranzukommen. Das ist aber bei Treuhändern genauso wie bei der Ersatzvornahme. Prozedural ist das 100 Prozent vergleichbar, mit leicht anderen Rechtskreisen und anderen rechtlichen Möglichkeiten, aber dem Grunde nach kommt es auf dasselbe hinaus.

Vielleicht noch der Hinweis, das hatte ich eben vergessen: Die Diskussion der Frage Finanzierungsvorbehalt bzw. der Frage: Wie gehen wir mit den auf uns zukommenden Kosten in den Bezirken um? – ist etwas, was im RdB auch schon im letzten Jahr Thema war. Ich erinnere, dass seit April über einen Bezirk entsprechende Eingaben und Vorlagen gemacht wurden, die diskutiert und hin- und hergereicht wurden. Das ist bei uns in Steglitz-Zehlendorf auch reflektiert und hinterfragt worden. Was ich gehört habe, ist, dass in dem betreffenden Bezirk immer noch nicht ganz klar ist, wie damit umgegangen wird. Insofern müssen wir natürlich als ordentliche Haushälter in den Bezirken immer auch darauf achten, alle Interessen zusammenzubringen. Und in dem Fall ist es in meiner Wahrnehmung etwas komplexer als vielleicht in anderen Politikfeldern. Nichtsdestoweniger, deswegen der Punkt, glaube ich, dass wir über den Weg der Ersatzvornahme mit den gleichzeitigen Lernerfolgen über die Beschäftigung mit den verschiedenen Rechtsfolgen alle einen Lernerfolg erzielen können, den wir dann gerne auch mit allen anderen Bezirken teilen. Das ist kein Hoheitswissen, das wir ansammeln, im Gegenteil, das soll wirklich uns alle voranbringen.

Stellv. Vorsitzender Stephan Schmidt: Vielen Dank! – Da ich keine weiteren Wortmeldungen sehe, werden die Berichte zu a) und b) zur Kenntnis genommen.