

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Alexander King

vom 21. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. April 2025)

zum Thema:

„Flora“ retten - gegen Verfall des Jugendstil-Altbaus Odenwaldstr.1/ Stubenrauchstr. 69 in Friedenau

und **Antwort** vom 7. Mai 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. Mai 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Alexander King
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22412

vom 21. April 2025

über „Flora“ retten - gegen Verfall des Jugendstil-Altbaus Odenwaldstr.1/ Stubenrauchstr. 69
in Friedenau

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke von Berlin um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung:

Gegen Leerstand und Verfall von Berliner Immobilien gibt es als Rechtsgrundlagen für Verwaltungsakte das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz, das Wohnungsaufsichtsgesetz und die Bauordnung für Berlin. Im Handlungsleitfaden zum Umgang mit sogenannten „Problemimmobilien“ sind die rechtlichen Möglichkeiten dargestellt. Im Dezember 2022 wurden mit drei Bezirken und der Finanzverwaltung Verabredungen getroffen: drei ausgewählte Häuser wurden als Pilotprojekte des "Treuhändermodells" ausgewählt, der Senat unterstützt demnach mit Expertise, finanziell (z. B. bei möglichen Prozesskosten) und mit Personal.

„Sollte ein Bezirk ein entsprechendes Pilotverfahren anstreben, werden die zuständigen Senatsverwaltungen unterstützen und aus den dann generierten praktischen Erfahrungen soweit möglich allgemeine Handlungshilfen für weitere Treuhändereinsätze ableiten“, heißt es in einem Schreiben vom Dezember 2022.

Frage 1:

Die „Flora“ in der Odenwaldstr./Stubenrauchstr. in Friedenau im Bezirk Tempelhof-Schöneberg (TS) als eines der drei Pilotprojekte „Treuhändermodell“ steht seit über 21 Jahren leer. Die Nachbarschaftsinitiative gegen Leerstand „Flora Nachtigall“ hat diesen Altbau im Mai 2019 unter Obhut genommen und kämpft mit vielen Aktionen und Öffentlichkeitsarbeit seitdem gegen den Verfall. Inwiefern hat der Senat Maßnahmen zur Rettung des Gebäudes unternommen und den Bezirk TS im Rahmen des Trägermodells unterstützt?

Antwort zu 1:

Wie in der Schriftlichen Anfrage Nr. 19/22280 zum Thema „Ersatzvornahmen und Einsetzung von Treuhändern“ vom Bezirk Tempelhof-Schöneberg dargestellt, unterstützt der Senat vor allem durch die Benennung eines geeigneten Treuhänders, die Erarbeitung eines Vertragsentwurfs, die Klärung der Finanzierung sowie bei der Diskussion rechtlicher Fragen.

Frage 2:

Die dort vorhandenen 16 Wohnungen könnten durch Instandsetzung und Sanierung dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Warum werden die rechtlichen Instrumente, siehe Vorbemerkungen, nicht eingesetzt und welche Rolle spielt dabei das Zuständigkeitspingpong zwischen Senatsverwaltungen und Bezirken? Bei Zuständigkeit des Bezirks ergreift der Senat keinerlei Maßnahmen, hier aber besteht seit 2022 eine Zusammenarbeit: Wie gestaltet sich diese?

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Dauer des Verfahrens erklärt sich insbesondere dadurch, dass diese Verfahren in rechtlicher wie tatsächlicher Hinsicht anspruchsvoll sind, mit dem Instrument des Treuhänders bislang keine praktische Erfahrung besteht und zur Bearbeitung nur sehr begrenzte personelle Ressourcen vorhanden sind. Ein „Zuständigkeitspingpong“ gibt es nicht; das Bezirksamt ist zuständig. Die Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung ist sehr hilfreich. Insbesondere konnte die Senatsverwaltung bei der Suche nach einem möglichen Treuhänder und bei der Erarbeitung des Entwurfs eines Treuhändervertrages unterstützen. Daneben findet ein Austausch zu auftretenden Rechtsfragen statt.“

Frage 3:

Welche Sachverständigengutachten zur Bausubstanz und Kosten der Instandsetzung liegen bereits vor, wann wurden diese erstellt? Welche zeitlichen und rechtlichen Schritte zur Instandsetzung, Sanierung und beschleunigten Bewohnbarkeit wurden seitens des Bezirks Tempelhof-Schöneberg durchgeführt?

Antwort zu 3:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In einer sachverständigen Stellungnahme vom 23.10.2019 wurden die Kosten der Sanierung des Gebäudes auf brutto 2,31 Mio. Euro geschätzt. Mit Bescheid vom 29.01.2021 wurde die Vorlage eines Gutachtens angeordnet. Da das Gutachten dem Bezirksamt nicht übergeben wurde, ist mit weiterem Bescheid vom 02.12.2021 die Vorlage angeordnet worden. Am 22.02.2022 wurde schließlich eine sachverständige Stellungnahme vom 21.02.2022 vorgelegt. Diese Stellungnahme erfüllt zwar nicht alle Anforderungen der Anordnung vom 29.01.2021. Gleichwohl entschied sich das Bezirksamt, zunächst auf dieser Grundlage weitere Schritte

einzuleiten. Nach vorheriger Anhörung erging unter dem 20.04.2023 eine Instandsetzungsanordnung mit Fristsetzung bis zum 30.09.2023.“

Frage 4:

Welche Schäden hat die Bauaufsicht seit 2019 festgestellt? Welche Maßnahmen wurden bisher ergriffen zur Rettung der Bausubstanz und Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit, z. B. Dacheinsturz, zur Standfestigkeit usw. Bitte auflisten. Wurden seitens der Bauaufsicht Gefahren für die öffentliche Sicherheit festgestellt, die ein behördliches Eingreifen erforderlich machen?

Antwort zu 4:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Folgende Schäden und Mängel wurden bislang festgestellt:

- * Tragkonstruktion des Daches im Bereich des Treppenhauskopfes und der Waschküche in der Stubenrauchstraße 69 muss ertüchtigt werden,
- * die oberste Steinreihe der drei Schornsteinköpfe ist wiederherzustellen,
- * Bauschutt ist vom Dach zu entfernen,
- * im Treppenhaus der Stubenrauchstraße 69 sind alle Absturzsicherungen zu ergänzen und defekte Treppenstufen zu erneuern,
- * in einer Wohnung der Stubenrauchstraße 69 ist der Fußboden verkehrssicher zu ergänzen,
- * am Eckrisalit sind die auskragenden Steine zu prüfen und zu stabilisieren,
- * in einer Wohnung der Odenwaldstraße 1 ist ein vertikaler Wandriss zu klammern und zu verschließen,
- * an den Balkonen ist loser Putz von den Unterseiten zu entfernen; die Absturzsicherungen sind zu überprüfen und nötigenfalls neu zu montieren,
- * alle Fensterelemente sind instand zu setzen; gebrochene Glasscheiben sind auszutauschen,
- * holligender Putz ist von den Außenfassaden abzuschlagen; alle Fehlstellen sind auszubessern,
- * alle Verblechungselemente der Fassade sind neu zu montieren oder nötigenfalls auszutauschen,
- * Perforationen im Flachdachbereich sind zu schließen,
- * Fehlstellen im Steildachbereich sind zu beseitigen,
- * hofseitig ist das Kehlblech zu montieren,
- * alle bituminösen Abdichtungen sind instand zu setzen,
- * Wasserschäden in den Wohnungen sind zu beseitigen,
- * Heizung, Wasser und Strom sind wiederherzustellen.

Daneben wurde festgestellt, dass im Fundamentbereich Abgrabungen stattgefunden haben. Nach Aufforderung durch die Bauaufsicht wurde dieser Mangel beseitigt. Darüber hinaus sind derzeit keine Gefahren für die öffentliche Sicherheit erkennbar. Das Objekt wird regelmäßig von den bezirklichen Baukontrolleuren äußerlich kontrolliert.“

Frage 5:

Welche Maßnahmen hat der Berliner Senat ergriffen, um den Bezirk zu unterstützen und den Eigentümer zur Instandsetzung der Immobilie aufzufordern?

Antwort zu 5:

Der Senat respektiert und unterstützt die Arbeit der Bezirke, soweit diese es wünschen, er leistet jedoch von sich aus keine unerbetene „Unterstützung“.

Zudem hat der Senat auch aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Kenntnis über die Daten der Eigentümerseite oder über die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Frage 6:

Wie viele Bußgelder in welcher Höhe wurden gegen den Eigentümer bisher verhängt und erhoben? Welche Gründe verhindern Bußgeldforderungen bzw. Zwangsgelder?

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Für die Bau- und Wohnungsaufsicht:

„Bußgelder wurden nicht verhängt. Zwangsgelder können vorliegend nicht angedroht und festgesetzt werden, weil es sich bei den Instandsetzungsmaßnahmen um vertretbare Handlungen im Sinne des § 11 Abs. 1 Sätze 1 und 2 VwVG i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 1 VwVfG Bln handelt. Für diese Fälle sieht das Verwaltungsvollstreckungsrecht des Landes Berlin im Regelfall nur die Ersatzvornahme und im Anwendungsbereich des Zweckentfremdungs- und des Wohnungsaufsichtsrechts ergänzend die Einsetzung eines Treuhänders vor.“

Ergänzend hat die Abteilung Bürgerdienste, Soziales und Senioren im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wie folgt geantwortet:

„Das Stadtentwicklungsamt (FB BWA) hat eine wohnungsaufsichtsrechtliche Anordnung erlassen und arbeitet in Zusammenarbeit mit dem Senat an dem Einsatz eines Treuhänders. Aus diesem Grund kann die Abteilung Bürgerdienste, Soziales und Senioren lediglich zu den Fragen 6 und 9 zuarbeiten.

Es wurden im zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren fünf Zwangsgelder mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 125.000 EUR festgesetzt. Zudem wurden zwei Bußgelder in Höhe von insgesamt 77.600 EUR festgesetzt.“

Frage 7:

Was nützt der Handlungsleitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien der Obersten Bauaufsicht bei SenSBW, wenn dieser nie umgesetzt wird? Oder gibt es Beispiele, wo dieser befolgt und erfolgreich durchgeführt wurde, bitte benennen.

Antwort zu 7:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Handlungsleitfaden ist eine sinnvolle Zusammenfassung der Thematik, die aber zum Spezialfall der Einsetzung eines Treuhänders notwendig theoretisch bleiben musste, da es bis heute noch keine praktische Erfahrung mit diesem Instrument gibt.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Bezirk Spandau fand der Handlungsleitfaden der Senatsverwaltung zum Umgang mit Problemimmobilien bisher keine praktische Anwendung.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Handlungsleitfaden definiert den Begriff der Problemimmobilie und gibt einen Überblick über die möglichen Rechtsinstrumente zum Umgang mit Problemimmobilien. Insofern kann er Verwaltungshandeln unterstützen. Im Stadtentwicklungsamt Friedrichshain-Kreuzberg werden die sogenannten Problemimmobilien insbesondere hinsichtlich der Anwendung des Wohnungsaufsichtsrecht geprüft. Dort wo das Recht angewendet werden kann, erfolgt i.d.R. eine Abstellung der Mängel nach Anhörung der Grundstückseigentümer. Damit ist keine Grundlage für weiteres Verwaltungshandeln gegeben. In der Folge gibt es keine Beispiele zu benennen.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In Neukölln gibt es bislang keinen Fall, bei dem der Leitfaden zur Anwendung gekommen ist.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Bislang gab es keinen Vorgang zu Problemimmobilien in Marzahn-Hellersdorf.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Bezirk Lichtenberg sind keine Problemimmobilien vorhanden, der Handlungsleitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien der Obersten Bauaufsicht musste bisher nicht angewendet werden.“

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Leitfaden wird als sinnvolle Hilfestellung angesehen.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Bezirk Mitte gibt es kein Beispiel für eine nach Handlungsleitfaden umgesetzte Vorgehensweise mit einer ‚Problemimmobilie‘.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Handlungsleitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zum Umgang mit Problemimmobilien aus dem Jahre 2020 müsste aktualisiert werden und wäre insoweit nützlicher. Insbesondere wäre

- eine Klarstellung zur Auslegung seitens der SenSBW sowohl für das WoAufG Bln als auch das ZwVbG nützlich, ob der Treuhänder als Vertreter der Behörde oder als Stellvertreter des Verfügungsberechtigten handelt und gegenüber wem (Behörde oder Verfügungsberechtigten) Kosten aus eingegangenen Verbindlichkeiten abzurechnen sind sowie
- einer Unterstützung seitens SenSBW einen Treuhänder insbesondere für den Fall zu finden, wenn der Treuhänder als Stellvertreter des Verfügungsberechtigten mit der Folge ihm gegenüber abrechnen zu müssen, handelt. Das Risiko gegenüber dem unzuverlässigen Verfügungsberechtigten abzurechnen, wird ein Treuhänder nicht eingehen wollen.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Handlungsleitfaden ist durchaus hilfreich und gibt für verschiedene abstrakte Fallkonstellationen unterschiedliche Handlungsempfehlungen. In den konkreten Fällen einer Problemimmobilie treten jedoch i.d.R. unterschiedliche Problembelange gemeinsam auf, die in die Zuständigkeit verschiedener Behörden fallen. Diese Behörden arbeiten zuständigkeitshalber jeweils auf Grund ihrer Rechtsgrundlage und soweit möglich zusammen. Hier haben sich so genannte Fallbesprechungen als hilfreich erwiesen, bei denen alle Ämter bzw. beteiligte Fachbereiche einbezogen werden.“

Die Bezirksämter Reinickendorf, Treptow-Köpenick haben Fehlanzeige gemeldet.

Frage 8:

Seit Dezember 2022 stellte der Senat in Aussicht, in ausgewählten Pilotprojekten mit einem Treuhandmodell gegen den Wohnungsleerstand anzugehen durch den Einsatz von Treuhändern. Ist dies erfolgt? Wenn nein, warum nicht, wie im Falle der Odenwaldstr.?

Antwort zu 8:

Die Treuhändereinsetzungen im Rahmen von Pilotprojekten sind ein mit dem Senat abgestimmtes Vorgehen von insgesamt drei Berliner Bezirken.

Vor Einsetzung einer Treuhänderin oder eines Treuhänders sind sämtliche andere mildere Zwangsmaßnahmen anzuwenden. Erst wenn diese nicht zur Durchsetzung des Wohnnutzungsgebots geführt haben, kommt die Einsetzung einer Treuhänderin oder eines Treuhänders in Betracht (Verhältnismäßigkeitsgrundsatz). Da es sich bei einer Treuhändereinsetzung um einen erheblichen Grundrechtseingriff in das Eigentum handelt, muss er wohl überlegt und geplant sein. Zudem ist er an langfristige Fristen geknüpft, da den Eigentümern Abwendungs- und Stellungnahmemöglichkeiten einzuräumen sind. Sind diese nicht angemessen, kann das Verfahren alleine an der Nichteinhaltung dieser Formalien scheitern. Die Prozesse und die Verfahren sind nicht abschließend kalkulierbar und auch nicht beschleunigungsfähig.

Bereits im Jahr 2019 wurde seitens des Senats eine städtische Wohnungsbaugesellschaft den Bezirken benannt, die bereit war, für die Bezirke die Aufgaben eines Treuhänders zu übernehmen. Im Übrigen wird auf die vorstehenden Antworten des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg verwiesen, insbesondere auf die Antwort zu Frage 2, sowie auf die Antwort zu Frage 12.

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die im Bezirk Mitte liegenden (wenigen) Problemimmobilien eignen sich nicht, um kurzfristig im Rahmen des Treuhandmodells gegen Wohnungsnotstand vorzugehen. Hier sei nur am Rande auf die grundgesetzlich verbrieften Rechte der Immobilieneigentümer verwiesen, die einer kurzfristigen Einsetzung von Treuhändern entgegenstehen.“

Frage 9:

Wird das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum angewandt, das Wohnungen vor Zweckentfremdung durch Leerstand, Abriss und der Umwandlung in Gewerberaum und Ferienwohnungen schützen soll? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 9:

Die Rechtsgrundlagen für die Treuhändereinsatzung sind sowohl im Zweckentfremdungsverbot-Gesetz als auch im Wohnungsaufsichtsgesetz enthalten. Es liegt im Ermessen der Bezirke, welche von beiden sie anwenden wollen.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Bezirksamt hat bereits am Jahr 2015 eine Wiederherstellungs- und Rückführungsanordnung nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz erlassen. Diese wird - nach einem mehrjährigen Verwaltungsstreitverfahren vor dem Verwaltungsgericht Berlin und dem Obergerverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg - mit den Mitteln des Verwaltungszwangs versucht durchzusetzen. Derzeit ist wegen eines festgesetzten Zwangsgeldes erneut ein Rechtsstreit vor dem Verwaltungsgericht Berlin anhängig.“

Frage 10:

Was unternimmt die Senatsverwaltung als auch der zuständige Bezirk um das Problem der fehlenden „Mitwirkung“ der Eigentümer, die das Treuhänder-Verfahren um Jahre verzögern, zu lösen?

Antwort zu 10:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Gründe für die Verfahrensdauer sind zur Frage Nr. 2 dargelegt. Der Treuhänder und die Ersatzvornahme sind Zwangsmittel, die gerade dazu dienen sollen, bei fehlender Mitwirkung des Eigentümers die Instandsetzungsanordnung auch gegen dessen Willen durchzusetzen.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Eine allgemeingültige Antwort ist hier nicht möglich. Grundsätzlich hat es sich bewährt, den Handlungsdruck gegenüber der Eigentümerschaft mit Verwaltungshandeln aber auch juristisch-gerichtlich über lange Zeiträume aufrecht zu erhalten.“

Der Senat hat keine Zuständigkeit, um eine fehlende „Mitwirkung“ der Verfügungspflichtigen zu lösen. Die Bezirke haben ihrerseits ein rechtsstaatliches Verfahren einzuhalten, das Fristen zur Stellungnahme und Abhilfe setzt, die rechtssicher sind. Aufgrund der Komplexität und Eingriffsintensität sind hier auch eher längere als zu kurze Fristen als angemessen zu betrachten. Zudem ist ein Rechtsschutz gegen staatliche Maßnahmen verfassungsrechtlich garantiert.

Frage 11:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg hatte nach Vorlage eines Gutachtens über die erforderlichen Maßnahmen und Kosten einer Instandsetzung in 2022 nochmal im April 2023 der Eigentümerin eine erste "Instandsetzungsanordnung" zugestellt, um u. a. Gefahrenstellen im Gebäudeinneren zu beseitigen. Die

Eigentümerin kam der Anordnung nicht nach. Welche Handhabe hat der Bezirk bzw. die Senatsverwaltung zur dringenden Gefahrenabwehr und möglichen Enteignung?

Antwort zu 11:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Fall einer dringenden Gefahrenabwehr (bspw. Einsturzgefahr) können auf der Grundlage der Bauordnung die notwendigen Maßnahmen getroffen werden. Für eine Enteignung fehlt es vorliegend an einer Rechtsgrundlage. Insoweit verweise ich auf die Ausführungen im Leitfaden ‚Umgang mit Problemimmobilien‘, Seite 22.“

Der Senat hat mangels Zuständigkeit keine Handhabe. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 5 verwiesen.

Frage 12:

Warum erfolgte bisher kein Einsatz eines Treuhänders als Zwangsmittel der Verwaltung? Gibt es einen Treuhandvertrag, der die Beauftragung z. B. einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft regelt? Wenn nein, warum nicht? Wie kann das Trägermodell beschleunigt werden?

Antwort zu 12:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Derzeit wird die genaue rechtliche Stellung des Treuhänders aufgrund des § 9b WoAufG Bln im Verhältnis zum Eigentümer und die sich hieraus ableitenden Konsequenzen für die Abwicklung des Verfahrens einschließlich des Regresses beim Eigentümer geprüft. Insoweit sind beim Bezirksamt Bedenken hinsichtlich der Rechtssicherheit aufgetreten. Ein Treuhändlervertrag liegt im Entwurf vor.“

Frage 13:

Was unternimmt der Senat, um den Leerstand und Verfall z.B. auch der im Pilotprojekt aufgeführten Immobilie Hindenburgdamm/Gardeschützenweg in Lichterfelde zu verhindern und einen Treuhänder einzusetzen?

Antwort zu 13:

Da es um eine Aufgabe der Bezirke geht, unterstützt der Senat konkrete Anfragen - wie in den Antworten zu den Fragen 1 und 5 dargestellt.

Frage 14:

Wie kann der immer wieder angeführte Personalmangel durch den Senat in diesem Treuhänder-Pilotprojekt gelöst werden?

Antwort zu 14:

Wie aus der Beantwortung der anderen Fragen deutlich wird, ist die Dauer der Verfahren bei den Pilotprojekten nicht auf Personalmangel zurückzuführen sondern vielmehr auf deren juristische Komplexität.

Frage 15:

Können die Bezirke mit der Ersatzvornahme selbst aktiv werden, um fehlende Sanierungsgutachten anzufertigen? Erhalten die Bezirke, wenn sie in Vorleistung gehen müssen, unbürokratisch finanzielle Mittel von der Landesregierung bzw. den zuständigen Senatsverwaltungen? Woran scheitern diese Unterstützungen auf Senatsebene womöglich?

Antwort zu 15:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Ja, das Bezirksamt kann nötigenfalls im Wege der Ersatzvornahme selbst ein Gutachten anfertigen lassen. Durch die Senatsverwaltung wurde finanzielle Unterstützung in Aussicht gestellt.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Bezirk Spandau sind keine Problemimmobilien bekannt. Aufgrund fehlender Erfahrung kann die Frage, ob die Landesregierung bzw. die zuständigen Senatsverwaltungen zur Unterstützung der Bezirke unbürokratisch finanzielle Mittel zur Verfügung stellt, nicht beantwortet werden.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es wird davon ausgegangen, dass sollten die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung einer Ersatzvornahme vorliegen, dies auch die Erstellung eines entsprechenden Sanierungsgutachtens beinhaltet. Die Beantwortung der anderen Fragen müsste durch den Senat erfolgen.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zu einer Ersatzvornahme (und deren Finanzierung), um fehlende Sanierungsgutachten anzufertigen, gibt es in Neukölln bislang keine Erfahrungswerte.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Über rechtliche Möglichkeiten zum Einsatz von Zwangsmitteln für die Anfertigung fehlender Sanierungsgutachten wird anhand der Sach- und Rechtslage im Einzelfall entschieden.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Durch die Wohnungsaufsicht kann die Erstellung von Sanierungsgutachten von dem Eigentümer im Anordnungsverfahren gefordert werden. Ggf. ist im Zuge einer Ersatzvornahme (Vorleistung) die Erstellung von Sanierungsgutachten durch die Wohnungsaufsicht zu beauftragen.“

Die dafür erforderlichen Mittel müssten durch den Haushalt des Fachbereiches finanziert bzw. beim Finanzservice des Bezirks als Mittelverstärkung beantragt werden. Da bisher keine Sanierungsgutachten beauftragt werden mussten, sind noch keine Mittel beantragt worden.“

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Nach Kenntnis des Bezirksamts erhalten die Bezirke keine finanziellen Mittel von der Landesebene für die Durchführung von Ersatzmaßnahmen. Insofern bleibt ein finanzielles Risiko bei den Bezirken.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es ist möglich, im Rahmen der Ersatzvornahme tätig zu werden. Notwendig ist hierfür ein ‚langer Atem‘, um in langwierigen Gerichtsverfahren gegen die entsprechenden Immobilienbesitzer vorzugehen.

Siehe Beantwortung Frage 10.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Über § 8 Abs. 1 VwVfG Bln ist das BVwVG anwendbar, das die Ersatzvornahme auf die Drittornahme (§ 10) beschränkt. Im ZwVbG müssten durch den Gesetzgeber deshalb dringend Betretungs- und Handlungsbefugnisse für Mitarbeitende des Landes Berlin erweitert und für Dritte wie z.B. Sachverständige, Ingenieure, Handwerker oder sonstige Personen geschaffen werden. Andernfalls sind keine weiteren Vollstreckungsmaßnahmen durch Ersatzvornahme zur Wiederherstellung eines Gebäudes zu Wohnzwecken möglich. Zu der Frage, ob senatsseitig unbürokratisch finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt werden, bestehen noch keine Erfahrungen.“

Die Vorgaben zur Finanzierung sind einheitlich. Mit Schreiben vom 13.12.2022 erneuerte die Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) die Deckungszusage vom 19.03.2019 gegenüber den Bezirken. Darin wurde zugesagt, Ausgaben im Zusammenhang mit dem Einsatz eines Treuhänders sowie Ausgaben zur Wiederherstellung des Wohnraums für Wohnzwecke im Rahmen der Basiskorrektur anzuerkennen, unabhängig davon, ob die Maßnahme auf Grundlage des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes oder des Wohnungsaufsichtsgesetzes erfolgte.

Zur Entkräftung der Bedenken der Bezirke, die Kosten nicht erstattet zu bekommen, hat SenFin zugesagt, dass sie den Antrag auf Basiskorrektur auch bereits vor Durchführung der Ersatzvornahme stellen können.

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Grundsätzlich hat die Senatsverwaltung für Finanzen bereits klargestellt, dass alle Maßnahmen von den Bezirken zu veranlassen sind und die Kosten bei ordnungsgemäßer Durchführung der Verfahren im Wege der Basiskorrektur ausgeglichen werden können. Allerdings muss der Bezirk in jedem Fall zunächst in "Vorleistung" gehen. Eine Durchführung der Verfahren ohne Beteiligung von SenFin und SenStadt ist wegen des Kostenrisikos keinesfalls angezeigt und auch bei Beteiligung der Senatsverwaltung werden die Maßnahmen allein wegen des teilweise enormen

Finanzbedarfs vom Bezirk nicht vorfinanziert werden können. Im Beispielfall Pankow wurden Kosten in Millionenhöhe angemeldet. Dieses Kostenrisiko kann der Bezirk nicht eingehen, zumal in anderen Fällen die Erfahrung gemacht werden musste, dass ein Dissens besteht, welche Ausgaben ggf. basiskorrigiert werden.“

Die Bezirksämter Reinickendorf und Treptow-Köpenick haben Fehlanzeige gemeldet.

Frage 16:

Wie soll zukünftig im Rahmen der Verwaltungsreform die Bekämpfung von Gebäude- und Wohnungsleerstand und die eindeutige Zuständigkeitsregelung im Beispielfall „Flora“ erfolgen?

Antwort zu 16:

Dies kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden. Kern der Reform ist ein neues Landesorganisationsgesetz, das das bisher geltende Allgemeine Zuständigkeitsgesetz (AZG) ablösen soll. Zukünftig sollen alle Aufgaben der Berliner Verwaltung in einem einheitlichen Katalog dargestellt werden und die Zuständigkeiten klar zugeordnet werden. Hierzu ist eine Verfassungsänderung notwendig.

Berlin, den 07.05.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen