

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Mathias Schulz (SPD)

vom 17. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. November 2025)

zum Thema:

Verwahrloste Gebäude retten – Wann greift das Bezirksamt in der Kameruner Straße im Wedding endlich durch?

und **Antwort** vom 18. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Nov. 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Mathias Schulz (SPD)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24291
vom 17.10.2025
über Verwahrlose Gebäude retten - Wann greift das Bezirksamt in der Kameruner Straße im Wedding endlich durch?

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teils Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf die Fragen zukommen zu lassen und hat daher je nach Zuständigkeit die Bezirke Mitte, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Das Wohnhaus in der Kameruner Straße 5 in Berlin-Wedding steht seit seiner Räumung im April 2018 leer und verfällt. Zuvor hatte das Bezirksamt Mitte (BA Mitte) das Gebäude wegen unhaltbarer Zustände - fehlender Wasserversorgung, Überbelegung und massiver baulicher Mängel - für unbewohnbar erklärt. Trotz mehrfacher Aufforderungen und rechtlicher Möglichkeiten nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG), kam es bislang zu keiner Instandsetzung und Wiedervermietung. Im Jahr 2022 wurde das Objekt zusammen mit anderen im Land Berlin für sog. Musterverfahren ausgewählt, in denen der Senat die zuständigen Bezirke bei der Durchsetzung des geltenden Rechts unterstützen will. Die Prüfung des Bezirksamts Mitte, das Haus im Rahmen des im WoAufG vorgesehenen Treuhändermodells zwangswise instandsetzen zu lassen, dauert an. Über sieben Jahre nach der Räumung steht das Gebäude ungenutzt da und gilt vor Ort als ein Symbol für staatliches Versagen im Umgang mit problematischem Leerstand in Berlin.

Frage 1:

Welcher Verfahrensstand ist beim Wohnhaus in der Kameruner Straße 5 im Wedding erreicht worden? Welche Schritte wurden seit der Räumung des Gebäudes eingeleitet? (Bitte aufschlüsseln nach Jahr, Maßnahme sowie deren Verfahrensdauer und Ergebnis)

Antwort zu 1:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Für das Gebäude ist die Unbewohnbarkeit nach dem WoAufG Bln erklärt.

Zur Anordnung der Instandsetzung der Wohneinheiten gem. §§ 3, 4 WoAufG Bln müssen die durchzuführenden Maßnahmen (Arbeiten) detailliert und konkret benannt werden, sonst wäre eine solche Anordnung rechtswidrig.

„Detailliert und konkret“ bedeutet im Fall eines solchen Verfahrens, dass die Maßnahmen einzeln, wohnungs- und raumscharf beschrieben werden müssen.

Da diese rechtlichen (und auch praktischen Hürden) bekannt waren, hat sich das Bezirksamt zum Beginn des Verfahrens entschieden, mit Datum vom 07.09.2020 gegenüber dem Eigentümer zunächst eine Anordnung gem. § 10 Abs. 4 WoAufG Bln zu erlassen.

Dies ist eine vorgesetzte Anordnung zur Sachaufklärung. Das BA hat dem Eigentümer des Hauses Kameruner-Straße damit aufgegeben, durch eine gutachterliche Stellungnahme die Maßnahmen zu benennen, die erforderlich sind, um die Nutzungseinheiten seines Gebäudes zu Wohnzwecken zurückzuführen. Diese Anordnung ist der Gegenstand des gegen den Hauseigentümer eingeleiteten Verfahrens.

Der Hauseigentümer ist dieser Anordnung nicht nachgekommen. Daraufhin wurde der vorläufig veranschlagte Kostenaufwand für die im Rahmen der Ersatzvornahme vorzunehmende Sachverständigkeit im Februar 2024 i.H.v. 30.000 € beim Eigentümer beigetrieben.

Anschließend wurde nach einem vorgesetzten Vergabeverfahren ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden durch das BA-Mitte beauftragt (Datum der Beauftragung: 07.03.2025).

Dieser Gutachter hat das Gebäude in der Folge untersucht und dem BA mit Datum vom 23.07.2025 eine Stellungnahme übergeben (Umfang in allen Teilen ca. 1.200 Seiten). Diese wurde anschließend ausgewertet. Obwohl noch Nacharbeiten durch den Gutachter notwendig sind, kann bereits festgehalten werden, dass diese den Anforderungen des Wohnungsaufsichtsgesetzes entspricht.

In einem nächsten Schritt wird dem Eigentümer des Hauses für jede einzelne Wohnung (und zusätzlich zum gesamten Haus) im Rahmen separater Anhörungen Gelegenheit gegeben, sich zu dem detailliert beschriebenen Schadensbild und zur notwendigen Instandsetzung bzw. Herstellung der Mindestanforderungen gemäß §§ 3 f des WoAufG Bln zu äußern. Voraussichtlich handelt es sich dabei um 45 einzeln aufzustellende Anhörungen.

Es ist geplant, dem Eigentümer die ersten Anhörungen im November 2025 zukommen zu lassen. Je nachdem, ob und wie der Eigentümer auf die Anhörungen reagiert, wird die Instandsetzung der einzelnen Wohnungen anschließend gegenüber dem Eigentümer des Hauses angeordnet.

Die Einsetzung eines Treuhänders gem. § 9b WoAufG Bln ist möglich, wenn der Verfügungsberechtigte den oben genannten Anordnungen nicht nachkommt.

Während des gesamten beschriebenen Verfahrens steht dem Eigentümer der Rechtsweg offen.“

Frage 2:

In welchen Abständen finden Begehungen des Wohnhaus in der Kameruner Straße 5 statt? (Bitte aufschlüsseln nach Datum der Begehung und Ergebnis)

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es finden keine anlasslosen oder regelmäßigen Begehungen statt.“

Frage 3:

In welchen Abständen und mit welchem Ergebnis wurde der Eigentümer aufgefordert, seinen Aufgaben nachzukommen? (Bitte aufschlüsseln nach Datum der Kontaktaufnahme und Ergebnis)

Antwort zu 3:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zum Ablauf des Verfahrens siehe bitte Antwort auf Frage 1.“

Frage 4:

Wie ist der Sachstand der Ausschreibung und Vergabe des Gutachtens zur Sachverhaltsaufklärung?

Antwort zu 4:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort auf Frage 1.“

Frage 5:

Liegt dem BA Mitte bereits das Gutachten bzw. der Endbericht vor? Sofern dies bereits vorliegt: Wie bewertet das BA Mitte die Ergebnisse? Inwieweit sieht das BA Mitte auf dieser Grundlage Handlungsbedarf, insbesondere zum Erlass einer Instandsetzungsanordnung und der Einsetzung eines Treuhänders zu deren Durchsetzung? Welchen Zeitplan für diese und weitergehende Anordnungen verfolgt das BA Mitte gegenüber dem Eigentümer?

Antwort zu 5:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort auf Frage 1.“

Frage 6:

Sofern noch kein Gutachten vorliegt: Wann soll dies dem BA Mitte planmäßig vorgelegt werden?

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort auf Frage 1.“

Frage 7:

Welche Gründe stehen aus Sicht des BA Mitte einer Anwendung des Treuhändermodells nach WoAufG entgegen? Welche Voraussetzungen sind aus Sicht des BA Mitte dafür noch zu erfüllen? Welcher Zeitplan wird dafür verfolgt?

Antwort zu 7:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:
„Siehe Antwort auf Frage 1.“

Frage 8:

Wie bewertet der Senat die in der Antwort auf die Fragen Nr. 5 bis 7 vom Bezirk Mitte getätigten Ausführungen? Inwieweit stimmt der Senat den rechtlichen Ausführungen mit Blick auf die Anwendung und Auslegung des WoAufG zu?

Frage 9:

Welche Möglichkeiten und Empfehlungen zum weiteren Verfahren werden seitens des Senats gesehen?

Frage 10:

Inwieweit wurde und wird das Bezirksamt vom Senat im Rahmen des sog. Musterverfahrens unterstützt? Welche Maßnahmen sind in Zukunft diesbezüglich vorgesehen?

Antwort zu 8-10:

Der Beantwortung der Frage 1 ist zu entnehmen, dass hier derzeit die Voraussetzungen für die Einsetzung eines Treuhänders noch nicht vorliegen. Der bisherige Weg zeigt einerseits, dass derartige Vorgänge arbeits- und kostenintensiv sind. Da die Einsetzung eines Treuhänders zudem rechtliches Neuland ist, werden möglicherweise weitere Rechtsfragen für Unsicherheit sorgen. Da es sich andererseits um ein Modellprojekt handelt, gilt es diese Spannungen auszuloten und die nächsten Maßnahmen zügig voranzutreiben. Der Senat prüft, ob Änderungen des WoAufG Bln notwendig sind.

Frage 11:

Wie ist der Sachstand in den übrigen Musterverfahren? (Bitte getrennte Darstellung nach Wohnobjekt, Verfahrensstand sowie dem Umsetzungstand der seit 2022 vom Senat und den Bezirken veranlassten Maßnahmen)

Antwort zu 11:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Für das Objekt Odenwaldstraße 1, Stubenrauchstraße 69 wurde aufgrund einer Untersuchungsanordnung gemäß § 10 Abs. 4 WoAufG Bln vom Eigentümer ein Teilgutachten vorgelegt. Auf dessen Grundlage erging am 20.04.2023 eine Instandsetzungsanordnung gemäß den §§ 3, 9 WoAufG Bln. Danach soll der Eigentümer im Wesentlichen die Gebäudehülle und Gefahrenstellen im Inneren des Gebäudes instandsetzen. Für den Fall der Nichtbefolgung wurde die Einsetzung eines Treuhänders als Zwangsmittel angedroht. Nachdem die zum 30.09.2023 gesetzte Frist fruchtlos verstrich, wurde die Einsetzung eines Treuhänders vorbereitet. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen benannte dem Bezirksamt eine städtische Gesellschaft als möglichen Treuhänder und erarbeitete einen ersten Entwurf des Treuhändervertrages. Der Entwurf wurde vom Bezirksamt überarbeitet und mit dem designierten Treuhänder besprochen. Dabei ergaben sich rechtliche Fragen zur Auslegung des § 9b Abs. 4 WoAufG Bln und der Rechtsnatur des Treuhänders. Parallel hierzu wurde die Finanzierung des Einsatzes eines Treuhänders mit der Senatsverwaltung für Finanzen geklärt. Da über einen langen Zeitraum Wasser in das Objekt eindringen konnte, soll vor der Einsetzung des Treuhänders insbesondere die Statik der Holzbalkendecken überprüft werden, um eine hier von ausgehende Gefährdung der Handwerker auszuschließen.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf hat sich gemeinsam mit dem Senat entschieden, im Rahmen des Zweckentfremdungsverbots gesetzes die Wiederherstellung des Wohnraums Gardeschützenweg/Hindenburgdamm zu pilotieren. Unabhängig davon werden im Rahmen des ASOG Maßnahmen - auch im Rahmen des Wohnungsaufsichtsgesetzes - ergriffen, um ggf. von dem Grundstück ausgehende Gefahren für die öffentliche Sicherheit zu verhindern. Derzeit arbeitet das Bezirksamt in der Umsetzung der im Rückführungsbescheid nach dem Zweckentfremdungsverbots gesetz genannten Vorgaben mittels Verwaltungsverfahren oder Verwaltungzwang gegenüber dem Eigentümer. Grundsätzlich kann jedoch gesagt werden, dass die Rückführungsanordnung aus dem Jahr 2017 weiterhin Bestand hat und der Eigentümer nunmehr in der Lage ist, aufgrund einer in Ersatzvornahme beauftragten und ihm 2024 zugestellten Gutachtens entsprechende Maßnahmen zur Wiederherstellung des Wohnraums zu ergreifen. Das Bezirksamt wird weiterhin - wie bisher auch - Schritt für Schritt im Wege des Verwaltungsverfahrens bzw. des Verwaltungzwanges aus diesem bestandskräftigen Bescheid vollziehen.“

Aus dem Verfahren heraus hat sich ergeben, dass die Umsetzung auf verschiedene juristische Herausforderungen trifft und vieles lediglich im Wege der Auslegung gemutmaßt wird. Verbindliche rechtliche Hinweise zur Auslegung liegen seitens der Senatsverwaltung für Bauen, Stadtentwicklung und Wohnen nur bedingt vor, betreffen vorrangig die Musterverfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetzes und sind nur bedingt auf die Voraussetzungen nach dem Zweckentfremdungsverbots gesetzes anwendbar. Es ist daher an der Zeit, aus den bisherigen Verfahren zu lernen und das Zweckentfremdungsverbotsrecht zu novellieren. Hierzu hat das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf umfangreiche Vorschläge unterbreitet, wie z.B. den Leitfaden für einen Treuhändereinsatz fertigzustellen, diverse rechtliche Normen im Gesetz selbst zu verankern, die bisher nur in der Verordnung benannt sind, und konkrete Rechtsetzung zum Begehrungsrecht des Treuhänders, dessen Rechtstellung zur Verwaltung und zum Eigentümer der Immobilie, und der dinglichen Sicherung von Kosten im Zusammenhang damit vorzunehmen. Es macht Sinn, dies zu tun, wenn die abschließenden Erkenntnisse aus den drei Pilotvorhaben vorliegen, um dann zu klären, was genau in welchem Gesetz wie zu ändern ist, um für mehr Schlagkraft in der Verwaltung zur Durchsetzung der Rechtsgüter zu sorgen.“

Der Bezirk ist allerdings weiterhin bemüht, unter den leider weiterhin unveränderten suboptimalen gesetzlichen Rahmenbedingungen das Pilotverfahren voranzutreiben. Zu den Rahmenbedingungen gehört auch, dass der bezirkliche personelle Aufwand zur Durchführung dieses Pilotverfahrens im Rahmen der Globalsummenzuweisung nicht gedeckt wird.“

Berlin, den 18.11.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen