

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)**

vom 4. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. April 2025)

zum Thema:

**Ersatzvornahmen und Einsetzung von Treuhändern**

und **Antwort** vom 24. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. April 2025)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22280  
vom 4. April 2025  
über Ersatzvornahmen und Einsetzung von Treuhändern

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht allein 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 um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Welche „Geisterhäuser“ bzw. „Problemimmobilien“ (wie z.B. in der Kameruner Straße 5/ Ecke Liebenwalderstraße 22, Odenwaldstraße/ Ecke Stubenrauchstraße, Hindenburgdamm/ Ecke Gardeschützenweg, ...) sind dem Senat bekannt? (Bitte getrennt nach Bezirk und Dauer des Leerstands auflisten!)

- a. Wie ist der aktuelle Verfahrensstand? Welche Buß- und Zwangsgelder wurden verhängt und festgesetzt? Wie viele wurden beigetrieben?
- b. Wann wurden Eigentümer\*innen zuletzt aufgefordert die leerstehenden Wohnungen dem Wohnungsmarkt zurückzuführen und mit welcher Fristsetzung?

Antwort zu 1:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Eine Statistik wird nicht geführt, da die Begrifflichkeiten Geisterhäuser und/oder Problemimmobilien unterschiedlich ausgelegt werden. Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

geht von einer ein- bis niedrigen zweistelligen Anzahl an Immobilien aus, die mehrere Merkmale von sogenannten Problemimmobilien aufweisen.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Stadtentwicklungsamt erfolgt keine Selektion hinsichtlich der hier genannt Gruppierungen. Auch ist dem Bezirksamt keine offizielle Definition bekannt. Wenn bauaufsichtliche und/oder wohnungsaufsichtliche Mängel bekannt werden, wird entsprechend ein Verwaltungsverfahren eingeleitet. Für Häuser mit multipler Problemlage in der Zuständigkeit mehrerer Ämter, wird derzeit an einer weiteren Optimierung der zwischenamtlichen Zusammenarbeit gearbeitet.

Die AG Zweckentfremdung:

Hier kann keine Auskunft gegeben werden, da nicht definiert ist, wann ein Haus als ‚Problemimmobilie‘ zu zählen ist. Zu den o.g. Häusern kann mangels Zuständigkeit keine Aussage getroffen werden. Gleiches gilt für die Teilfragen a) und b).“

Für eine praxisorientierte Auseinandersetzung mit diesem Phänomen wurde durch den Senat unter Beteiligung der Bezirke im Rahmen des Arbeitskreises Problemimmobilien eine eindeutig abgrenzbare Arbeitsdefinition entwickelt. Unter einer Problemimmobilie wird im Land Berlin danach ein nicht angemessen genutztes und/oder bauliche Missstände (Verwahrlosung) aufweisendes Wohngebäude verstanden, das negative Ausstrahlungseffekte auf sein Umfeld verursachen kann und das eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt oder den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung oder städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht entspricht.

Diese Definition und vor allem aber auch Ansätze, wie diesen in der Verwaltung effektiv begegnet werden kann, sind im Handlungsleitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien dargestellt. Dieser kann seit November 2020 auf der Website der Obersten Bauaufsicht abgerufen werden: <https://www.berlin.de/sen/bauen/baurecht-und-bauplanung/bauaufsicht/wohnungsaufsicht/>.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Alfred-Kowalke-Straße 42 (Leerstand seit 2015); Manetstraße 36 (Leerstand seit 2020)

Zu a:

Alfred-Kowalke-Straße 42: Gebäude wurde bereits verkauft, neue Eigentümer wird das Haus nun sanieren; es wurden mehrere Zwangsgelder festgesetzt, welche nicht beigetrieben werden konnten aufgrund des Verkaufes

Manetstraße: steht kurz vor Verkauf bzw. Übertrag auf neuen Eigentümer, bisher nur Zwangsgeldandrohungen

Zu b:

Alfred-Kowalke-Straße 42: Anschreiben in 05/23 mit Frist 06/23

Manetstraße: Anschreiben in 6/24 mit Frist 7/24“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sind keine Immobilien bekannt, die der Definition ‚Geisterhäuser‘ oder ‚Problemimmobilien‘ zuzuordnen sind.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„ - Kameruner Straße 5/Cornelius Fredericks-Straße 22 in 13351 Berlin:

- Für das Gebäude ist die Unbewohnbarkeit nach dem WoAufG Bln erklärt.
- Die Anordnung zur Instandsetzung der Wohneinheiten gem. §§3,4 WoAufG 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.
- Derzeit kann das Bezirksamt diese Maßnahmen bzw. Arbeiten nicht konkret bezeichnen, da bisher nicht detailliert ermittelt wurde, was genau an dem Gebäude und an den Nutzungseinheiten instandgesetzt und gemacht werden muss.
- Da diese rechtlichen (und auch praktischen Hürden) bekannt waren, hat sich das Bezirksamt zum Beginn des Verfahrens entschieden, zunächst eine Anordnung gem. §10 Abs. 4 WoAufG zu erlassen. Dies ist eine vorgeschaltete Anordnung zur Sachaufklärung. Sie hat dem Eigentümer des Hauses Kameruner-Straße 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. Da der Hauseigentümer dieser Anordnung nicht nachgekommen ist, wurde im Wege der Ersatzvornahme ein Gutachter beauftragt. Erst nachdem dem Bezirksamt das Gutachten mit allen durchzuführenden Maßnahmen vorliegt, kann das Bezirksamt eine weitere Anordnung gem. §3 WoAufG erlassen.

- Perleberger Straße 50 in 10559 Berlin:

- Bei der ‚Problemimmobilie‘ Perleberger Straße 50 in 10559 Berlin soll die Staatsanwaltschaft Berlin die Mehrzahl der im Gebäude befindlichen Wohneinheiten beschlagnahmt haben; zudem sind andere Eigentümer einzelner Wohnungen im Ausland ansässig. Aufgrund der unklaren Lage, welche Wohnung tatsächlich rechtmäßig beschlagnahmt ist (Zuständigkeit von SenJustV), sowie der Tatsache einer diversen Wohnungseigentümerstruktur ist ein einheitlicher Umgang mit der Immobilie als Ganzes nicht möglich. Zu Details: vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 19/18261, Antwort auf Schriftliche Anfrage vom 14. Februar 2024.

- Burgsdorfstr. 1 in 13353 Berlin:

- Zurzeit läuft eine Ausschreibung zum Abriss des Gebäudes.

Zu b:

Siehe Antwort zu Frage 1a.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Sogenannte Geisterhäuser, unter denen langfristig leerstehende Immobilien in einem schlechten baulichen Zustand zu verstehen sind, gibt es in Neukölln nach Kenntnis des Bezirksamtes nicht. Insbesondere zwei Mietshäuser werden durch das Bezirksamt dagegen bislang als Problemimmobilien geführt. Dabei handelt es sich um bewohnte Häuser mit erheblichen baulichen Mängeln, die negative Ausstrahlungseffekte auf ihr Umfeld verursachen. Dabei handelt es sich um die Häuser Nogatstr. 1 / Kirchhofstr. 14 sowie Braunschweiger Str. 33 / Elster Str. 7.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dem Fachbereich Wohnen des Bezirks Reinickendorf sind aktuell keine „Geisterhäuser“ bzw. ‚Problemimmobilien‘ wie die beispielhaft angeführten Wohnhäuser bekannt.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dem Bezirk Spandau sind keine Geisterhäuser bzw. Problemimmobilien im Bezirk bekannt.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In Steglitz-Zehlendorf wird lediglich ein Verfahren geführt, das die obigen Kriterien erfüllt. Aus prozessualen Gründen kann lediglich mitgeteilt werden, dass das Wohnungsamt aus einem bestandskräftigen Bescheid vollstreckt. Die damit verbundenen Einnahmen werden erzielt. Der Eigentümer wird regelmäßig jeweils nach dem Vollstreckungsstand aufgefordert, die leerstehenden Wohnungen dem Wohnungsmarkt zurückzuführen und die dafür notwendigen Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Ersatzvornahmen werden bei jedem Schritt geprüft.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist derzeit nur das Objekt Odenwaldstraße Ecke Stubenrauchstraße im Ortsteil Friedenau bekannt. Die genaue Dauer des vollständigen Leerstandes ist nicht bekannt, beläuft sich aber auf mehrere Jahre.“

Zu a:

Es wurde eine erste Instandsetzungsanordnung erlassen, die sich vor allem auf die Gebäudehülle und auf Gefahrenstellen im Gebäude bezieht. Die für die Durchführung der Maßnahmen eingeräumte Frist ist abgelaufen. Derzeit wird die Umsetzung mittels Verwaltungszwang geprüft. In Betracht kommen hierfür die Ersatzvornahme und die Einsetzung eines Treuhänders. Für die eventuelle Einsetzung eines Treuhänders besteht Kontakt zu einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft und es wurde ein erster Vertragsentwurf erarbeitet. Bislang ist aber noch keine abschließende Entscheidung über das anzuwendende Zwangsmittel getroffen worden. Buß- oder Zwangsgelder wurden nicht festgesetzt. Die Androhung eines Zwangsgeldes scheidet hier aus, weil es sich bei der Instandsetzung um eine sogenannte vertretbare Handlung geht, bei der das Zwangsgeld nach derzeitiger Gesetzeslage regelmäßig ausscheidet.

Zu b:

Die Wiedervermietung ist nicht Gegenstand einer wohnungsaufsichtlichen Anordnung. Hier geht es in erster Linie um die bauliche Instandsetzung.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dem Fachbereich Wohnen ist seit Ende 2021 das Objekt in der Bölschestr. 12, 12587 Berlin bekannt. Der Einsatz eines Treuhänders kommt hier nicht zur Anwendung, da der Eigentümer seiner Mitwirkungspflicht im Rahmen einer Wiederzuführung der Wohnungen zu Wohnzwecken nachkommt. Die Festsetzung von Buß- bzw. Zwangsgelder war bisher nicht notwendig. Dem Fachbereich Wohnen liegt ein Leerstands Antrag für o.g. Objekt vor, der sich derzeit in der Prüfung befindet.“

Frage 2:

In wie vielen und in welchen Fällen wurde seit 2018 die Anwendung des Treuhändermodells nach dem Zweckentfremdungsverbotgesetz und für Ersatzvornahmen im Rahmen der Wohnungs- und Bauaufsicht geprüft? (Bitte getrennt nach Bezirken und konkrete Fälle auflisten!)

- a. Wie ist jeweils der aktuelle Verfahrensstand?
- b. Welche konkreten Probleme bestehen in den oben genannten Fällen bzgl. der Einsetzung eines Treuhänders?
- c. In welchen Fällen laufen aktuell Vorgänge zum Treuhändermodell und/ oder der Ersatzvornahme und wie ist der jeweilige Verfahrensstand?

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Treuhändermodell kam bei der Arbeitsgruppe Zweckentfremdung und dem Fachbereich Bauaufsicht bislang nicht zum Einsatz.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Einsetzung eines Treuhänders ist bisher nicht erfolgt. Im Rahmen der betriebenen Verwaltungsverfahren war dieser Schritt nicht erforderlich bzw. lagen auch die erforderlichen Voraussetzungen gem. § 9 WoAufG Bln nicht vor. I.d.R. werden bauaufsichtliche und/oder wohnungsaufsichtliche Mängel nach Anhörung der Eigentümer von diesen abgestellt.“

Zuarbeit AG Zweckentfremdung:

Dies wird statistisch nicht erfasst. Eine konkrete Auflistung der Fälle ist daher nicht möglich.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Eine Einsetzung eines Treuhänders wurde nur bei Immobilie Alfred-Kowalke-Straße geprüft.“

Zu a:

Immobilie hat seit letztem Jahr neuen Eigentümer, welcher diese nun sanieren möchte.

Zu b:

Der Versuch, das Einsetzen eines Treuhänders gestaltete sich äußerst schwierig, da kein konkreter Verfahrensablauf vorhanden ist. So war zum einem nicht geklärt, wer die Kosten der

Sanierung trägt (BA oder Senat) und was passiert, wenn Eigentümer diese nicht zurückzahlen kann. Zum anderen gibt es keine klare Regelung, was passiert, sofern der Eigentümer doch wieder anzeigt, tätig zu werden und somit der Treuhänder wieder abbestellt werden muss. Würde nun der Eigentümer doch keine Handlungen vornehmen (lassen), müsste wieder ein Treuhänder eingesetzt werden. Dies könnte zu einem ständigen hin- und herführen, wodurch viele möglichen Treuhänder abgeschreckt werden. Sofern sich doch ein Treuhänder findet, gab es keinen Vertragsentwurf diesbezüglich.

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, auf den Kosten sitzen zu bleiben, wurde mit SenFin vereinbart, dass sie den Antrag auf Basiskorrektur auch bereits vor Durchführung der Ersatzvornahme stellen können.

Um die Allgemeinheit nach Möglichkeit nicht dauerhaft mit Kosten von Maßnahmen im Zusammenhang mit Problemimmobilien zu belasten, sind die Bezirke gehalten, die verauslagten Kosten im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung wieder beizutreiben, ggf. durch Zwangsversteigerung des Objekts. Damit geht in der Regel auch ein Wechsel des Eigentümers einher, was sich positiv auf die weitere Entwicklung der Immobilie auswirken kann. Dieser Umstand wurde im Gesetzgebungsverfahren zur Novellierung des WoAufG bereits berücksichtigt, indem die Position der Bezirke im Fall von Zwangsversteigerungen dadurch gestärkt wurde, dass die Kosten für Ersatzvornahmen und für die Treuhänderschaft als öffentliche Last qualifiziert wurden.

An einem Vertragsentwurf zwischen Treuhänder und Wohnungsaufsichtsbehörde wird im Rahmen der Modellprojekte gearbeitet.

Es ist richtig, dass der Treuhänder wieder abbestellt werden muss, wenn die Eigentümerseite doch wieder anzeigt, tätig zu werden. Die oder der Verfügungsberechtigte über das betroffene Gebäude kann unter bestimmten Voraussetzungen die Erfüllung der ergangenen Anordnung wieder an sich ziehen (§ 9b Abs. 7 WoAufG bzw. § 4a Abs. 4 und § 4b Abs. 2 ZwVbG). Diese Regelungen sind zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit des Instruments des Treuhänders und damit zur Wahrung eines rechtsstaatlichen Verfahrens zwingend erforderlich.

Zu c:

Aktuell nicht geplant“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In der Wohnungsaufsichtsbehörde des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf waren und sind aktuell keine Vorgänge in Bearbeitung, bei denen das Treuhändermodell zur Anwendung kommen muss.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In keinem Fall. Um einen Treuhänder gem. § 9b WoAufG einsetzen zu können, muss die Wohnungsaufsicht zunächst den Eigentümer per Anordnung gem. §3 bzw. §4 WoAufG auffordern, die Nutzungseinheiten seines Wohngebäudes instand zu setzen. Erst wenn er dieser Aufforderung nicht innerhalb der gesetzten Frist nachkommt, darf ein Treuhänder gem. § 9b WoAufG eingesetzt werden. Diese Voraussetzungen liegen beim Grundstück Kameruner Straße 5 (noch) nicht vor, vgl. Frage 1.

Zu a:

Siehe oben.

Zu b:

Rechtlich ist das Treuhändermodell nur die ultima ratio, so dass andere Maßnahmen vorrangig geprüft und durchgeführt werden müssen.

Jedes Verfahren wird zudem durch Gerichtsverfahren jahrelang in die Länge gezogen, da die Eigentümer meist gegen jeden einzelnen Verfahrensschritt gerichtlich durch alle Instanzen gehen.

Zu c:

Siehe oben.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Treuhändermodell nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz wurde in Neukölln in den Jahren 2022/2023 in einem Fall geprüft. Die Bau- und Wohnungsaufsicht hat in der Problemimmobilie Nogatstr. 1 / Kirchhofstr. 14 alle Mängel in einer Gesamtbegehung systematisch erfasst. Da der Eigentümer die angeordneten Arbeiten zwar sehr langsam, aber dennoch eigenständig durchführen ließ, war die Anwendung des Treuhändermodells nicht möglich. Dieser Stand ist unverändert.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Bezirk Reinickendorf hat das Treuhändermodell im Fachbereich Wohnen bisher noch nicht angewendet oder dessen Anwendung geprüft, da Leerstände bisher mit anderen Mitteln, wie z.B. Zwangsgeldern, beendet werden konnten.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Bezirk Spandau gibt es keine Objekte bei denen eine treuhänderische Verwaltung auf Grundlage des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes geplant bzw. durchgeführt wurde.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zu a:

In Steglitz-Zehlendorf wird derzeit der Einsatz eines Treuhänders auf dem Wege der Ersatzvornahme nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz auf das unter 1. benannte anhängige Verfahren geprüft. Das Ergebnis steht noch aus.

Zu b:

Die wesentlichen Probleme in der Umsetzung des Treuhändermodells im Rahmen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes sind:

- Problemaufriss „Begehungsrecht im ZwVbG“

§ 5 Abs. 5 ZwVbG gestattet die Inaugenscheinnahme, ob eine Zweckentfremdung im Sinne des ZwVbG vorliegt. Aus der Vorschrift geht jedoch nicht hervor, dass davon auch die Befugnis zum Betreten von Grundstücken, Gebäuden, Wohnungen und Wohnräumen erfasst wird, um die für die Wiederherstellung zu Wohnzwecken erforderlichen und geeigneten Maßnahmen durchführen zu lassen sowie die betreffenden Wohnräume Wohnzwecken zuzuführen.

- Problemaufriss „Treuhänder als Vertreter des Verfügungsberechtigten“

Der Treuhänder wird nach derzeitiger Einschätzung des Bezirks anstelle des Verfügungsberechtigten, nicht des Bezirks, tätig und übernimmt quasi ein „privates Amt“. Er verpflichtet sich, Aufgaben vergleichbar eines Projektsteuerers/Generalübernehmers zu erfüllen. Eine dingliche Sicherung ist also, sollte sich die Auslegung nicht ändern, gegenüber dem Verfügungsberechtigten nicht möglich. Anders sähe es aus, wenn der Treuhänder als Vertreter der Behörde handeln würde.

- Problemaufriss „Treuhänder als Vertreter des Verfügungsberechtigten“

Der Treuhänder wird nach derzeitiger Einschätzung des Bezirks anstelle des Verfügungsberechtigten, nicht des Bezirks, tätig und übernimmt quasi ein „privates Amt“. Er verpflichtet sich, Aufgaben vergleichbar eines Projektsteuerers/Generalübernehmers zu erfüllen. Eine dingliche Sicherung ist also, sollte sich die Auslegung nicht ändern, gegenüber dem Verfügungsberechtigten nicht möglich. Anders sähe es aus, wenn der Treuhänder als Vertreter der Behörde handeln würde.

- Problemaufriss „Pflicht zur Kontrolle des Treuhänders“

Im Rahmen von Vollstreckungsverfahren des Treuhändermodells sind Fürsorgepflichten gegenüber dem Verfügungsberechtigten zu beachten. Die Behörde hat dafür zu sorgen, dass der Kostenaufwand bei Durchführung der Vollstreckungsmaßnahme nur sachgemäße, wirtschaftlich angemessen kalkulierte und sorgfältig ausgeführte Arbeiten zur Erreichung der Ziele des Grundbescheides umfasst. Personelle sowie fachliche Kapazitäten bestehen weder im Wohnungsamt noch in der Wohnungsaufsicht.

Zu c:

Hierzu siehe Antwort zu 2a. und in Bezug auf die Ersatzvornahmen siehe Antwort zu 1.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Bau- und Wohnungsaufsicht hat bislang nur im Fall der Odenwaldstraße Ecke Stubenrauchstraße die Einsetzung eines Treuhänders bzw. die Anordnung der Ersatzvornahme geprüft.

Zu a:

Siehe hierzu meine Antwort zu Nr. 1 Buchst. a.

Zu b:

Geprüft wird derzeit 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.

Zu c:

Siehe hierzu meine Antwort zu Nr. 1 Buchst. a.“

Das Problem ist seit Sommer 2024 bekannt. Der Senat hat im Oktober 2024 klargestellt, dass der Treuhänder zwar mit Wirkung für und gegen den Verfügungsberechtigten handelt, aber nicht in dessen, sondern im eigenen Namen. Deshalb steht dem Treuhänder auch ein Erstattungsanspruch gegen den Bezirk zu, § 9b Abs. 4 Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG). Zuletzt wurde am 1. April 2025 unter Angabe eines Zitats aus einem BGB-Kommentar erläutert, dass keine Stellvertretung vorliegt, wenn im eigenen Namen – und nicht im Namen eines Vertretenen – gehandelt wird, so wie dies in der Regel bei Treuhändern der Fall ist (HK-BGB/Dörner, 12. Aufl. 2023, BGB vor § 164, Beck-online). Damit ist klar, dass der Treuhänder mit Wirkung für den Eigentümer handelt, im eigenen Namen Aufträge erteilt, und der Rückgriff beim Bezirk erfolgt.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In drei Fällen (Mandrellaplatz 3, 12555 Berlin, Scharnweberstr. 2, 12459 Berlin, Edisonstr. 59, 12458 Berlin) wurde der Treuhändereinsatz geprüft. Der Einsatz eines Treuhänders wurde jedoch nicht notwendig, da mildere Mittel zum beabsichtigten Erfolg führten.

Die Bau- und Wohnungsaufsicht Treptow-Köpenick hat in keinem Fall den Einsatz eines Treuhänders zur Durchführung von Ersatzvornahmen geprüft.“

Frage 3:

Laut Ankündigungen des Senats vom Dezember 2022 wollte der Senat in Musterverfahren die Anwendung des Treuhändermodells in den Fällen Kameruner Straße 5 und an der Odenwaldstraße/ Ecke Stubenrauchstraße in Friedenau forcieren. Wie ist jeweils der aktuelle Verfahrensstand?

Antwort zu 3:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe hierzu meine Antwort zu Nr. 1 Buchst. a.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Ausführungen Stadt zu Frage 1: Die rechtlichen Voraussetzungen zur Einsetzung eines Treuhänders liegen bisher (noch) nicht vor. Diese Einschätzung ist dem Senat bekannt.“

Frage 4:

Welche Schwierigkeiten gibt es aus Sicht der Bezirke und aus Sicht des Senats bei der Anwendung des Treuhändermodells nach dem Zweckentfremdungsverbotgesetz und für Ersatzvornahmen im Rahmen der Wohnungs- und Bauaufsicht?

- a. Inwiefern unterstützt der Senat die Bezirke bei der Anwendung des Treuhändermodells und der Ersatzvornahme?
- b. Inwiefern wird sichergestellt, dass Bezirke bei der Anwendung des Treuhänderverfahrens mit möglichen Prozessrisiken vom Senat unterstützt werden?
- c. Welche Vorschläge gibt es aus Sicht der Bezirke und des Senats, um das Instrument praktikabler und damit wirkungsvoller zu gestalten?

Antwort zu 4:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe hierzu meine Antwort zu Nr. 1 Buchst. a.“

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Bei der Einsetzung eines Treuhänders sind zunächst sämtliche potentielle Gerichtsentscheidungen (einstweiliger Rechtsschutz, Hauptsache vor dem VG Berlin und ggf. vor dem OVG Berlin-Brandenburg mit jeweils vorgeschalteten Widerspruchsverfahren) abzuwarten, bevor überhaupt erwogen werden kann, ob ein Treuhänder einzusetzen ist. Auch die Aussage der Senatsverwaltung für Finanzen vom 19.03.2019 bezieht sich darauf, dass vor der Einsetzung eines Treuhänders sämtliche mildereren Zwangsmittel anzuwenden sind.“

Zu c:

Ggf. wäre eine einheitliche Stelle, die nach dem ZwVbG und dem WoAufG Bln handelt, die bei SenStadt angesiedelt sein könnte, sinnvoll.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Keine. Vgl. hierzu die Beantwortung der Frage 2.“

Zuarbeit AG Zweckentfremdung:

Die konkrete Umsetzung sowie Finanzierung bzw. Absicherung der Finanzierung sind weiterhin nicht abschließend geklärt, z. B. die Frage, wer die Kosten zur Ermittlung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen trägt. Zudem ist das Verfahren sehr aufwendig. Sobald Eigentümer minimale Baumaßnahmen wieder selbst vornehmen, ist der Treuhänder wieder abzusetzen.

Zuarbeit AG Zweckentfremdung zu 4c:

- Klare Darstellung der erforderlichen Unterlagen, die dem Verfahren vorliegen müssen, damit eine etwaige Kostenübernahme durch den Senat erfolgen kann.
- Verbindliche Regelungen zur Übernahme sowie zur Absicherung der Kosten für die Ermittlung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen, da diese nicht im Rahmen des Treuhändereinsatzes auf die Eigentümer übertragen werden können.

- Erstellung einer Auflistung möglicher Treuhänder, die durch den Bezirk eingesetzt werden können.
- Prüfung, ob im Verfahren entstehende Kosten als öffentliche Last im Grundbuch gesichert werden können; hierfür wäre eine gesetzliche Grundlage erforderlich.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Zu a:

„In dem einen Fall war kaum eine Unterstützung des Senates zu spüren, da Fragen nur zeitverzögert beantwortet wurden und dann auch meist nicht ausreichend. So war nicht erkennbar, dass der Senat ein Konzept zum Thema Treuhänder hat.

Zu b:

Keine Aussage möglich.

Zu c:

Konkrete Vorgaben, Vertragsentwürfe, Vorlagen, Anwendungsschritte und eine Liste von potenziellen Treuhändern sollten vorhanden sein, damit alle Bezirke gleichermaßen arbeiten. Dadurch könnten Treuhänder einfacher und schneller eingesetzt werden. Hier stellt sich die Frage, ob nicht städtische Wohnungsbaugesellschaften stets als Treuhänder eingesetzt werden können.“

Der Kontakt zum Bezirk kann nicht mehr in jeder Einzelheit nachvollzogen werden. Die Anfrage des Bezirkes datierte aus dem Herbst 2022. Unter anderem wegen solcher Nachfragen wurde die Finanzierungszusage seitens SenFin im Dezember 2022 bestätigt. Nach Bekanntgabe, dass es Pilotprojekte geben wird, durch deren Erfahrungen man einen Leitfaden, Muster etc. ziehen könne, kam aus dem Bezirk keine Meldung, dass man dazugehören wolle. Es gehört zum Konzept der Pilotprojekte, dass eine städtische Wohnungsbaugesellschaft zur ausschreibungsfreien und damit schnelleren Einsetzung zum Zuge kommen soll.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antworten zu den Fragen 2 und 5.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Zu a und b:

„Siehe Ausführungen Stadt zu Frage 1: Die rechtlichen Voraussetzungen zur Einsetzung eines Treuhänders liegen bisher (noch) nicht vor. Diese Einschätzung ist dem Senat bekannt.

Zu c:

Keine. Das Problem mit dem Umgang mit verwahrlosten Immobilien ist seit Jahrzehnten bekannt. Es gibt mehrere Möglichkeiten zum Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien (vgl. dazu z. B. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien (Schrottimmobilien), Hrsg. Bundesministerium für Verkehr,

Bau und Stadtentwicklung, 2009, Verwaarloste Immobilien, Hrsg. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2014). Das Treuhändermodell ist dabei nur eine Möglichkeit. Die Instrumente haben aber immer gemeinsam, dass die Reaktivierung des Wohnpotentials gegen den Willen des Eigentümers aufgrund der verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsgarantie und der Möglichkeit des Eigentümers, sich gerichtlich zur Wehr zu setzen, schwierig durchzusetzen und verfahrenstechnisch sehr aufwändig ist. Zeigt sich ein Grundstückseigentümer, aus welchen Gründen auch immer, nicht einsichtig und ist beratungs- und unterstützungsresistent, sind lange Verfahren daher nach geltendem Recht nicht zu vermeiden.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es bestehen nach wie vor rechtliche Unsicherheiten zur Anwendung des Treuhändermodells, da leider weiterhin eine diesbezügliche Ausführungsvorschrift für das Wohnungsaufsichtsgesetz fehlt. Leider ist es trotz des vorhandenen Leitfadens schwer einzuschätzen, ab wann eine Immobilie als Problemimmobilie einzustufen ist. Nicht immer liegen dem Bezirksamt Unterlagen vor, da sich Mieter:innen mutmaßlich nicht trauen, von den Möglichkeiten einer Mängelanzeige Gebrauch zu machen.

Wesentliche Gründe sind nach Erfahrungen des Bezirksamtes die Angst vor einem Wohnungsverlust trotz prekärer Wohnverhältnisse aufgrund der schwierigen Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Somit lässt sich schwer eingrenzen, ab wann eine Immobilie eine Problemimmobilie ist. Es könnten insofern Immobilien, sogar Siedlungen, als weitere Problemimmobilien im Bezirk eingestuft werden.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu kann nichts ausgeführt werden, da das Treuhändermodell im Fachbereich Wohnen noch nicht angewendet wurde, sodass es dazu noch keine Erfahrungen gibt.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Bezirk Spandau hat bislang nicht vom Treuhändermodell nach dem WoAufG Bln Gebrauch machen müssen, da es keine Objekte gibt, für die diese Regelung in Frage kämen. Maßnahmen zur Unterstützung der Bezirke wurden im „Handlungsleitfaden Problemimmobilien“ vom Oktober 2020, den die Oberste Bauaufsicht der Senatsverwaltung herausgegeben hatte, beschrieben. Grundsätzlich wird die Umsetzung des Treuhändermodells in jedem einzelnen Bezirk kritisch gesehen. Mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und den Bezirken fanden angesichts der Novellierung des WoAufG Bln Besprechungen im „Arbeitskreis zu Problemimmobilien“ statt. Dort wurde diskutiert, eine zentrale Stelle zur Betreuung von treuhänderischen Projekten bei der Senatsverwaltung oder einem federführenden Bezirk anzusiedeln. Vom Bezirk Spandau wird die Idee einer „gebündelten Expertise“ in einer zentralen Stelle bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen oder einem federführenden Bezirk, der möglicherweise die meiste Erfahrung mit diesem Thema hat, befürwortet. Diese „Treuhänderzuständigkeit“ könnte sowohl Maßnahmen nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz als auch nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz umfassen. Eine

starke Zunahme der Vorhaben, die eine treuhänderische Verwaltung erforderlich machten, ist im Bezirk Spandau nicht zu erwarten. Es dürfte sich somit nur um vereinzelte, seltene Projekte handeln, mit denen der Bezirk zu tun hätte. Daraus ließe sich nur schwer eine Arbeitsroutine entwickeln. Es ist absehbar, dass jedes neue Verfahren, das erst nach dem Verstreichen eines längeren Zeitraumes begänne – auch aufgrund sich ändernder Rechtsvorschriften – wieder neu zu erarbeiten wäre. Mit der Schaffung einer zentralen Stelle entfielen für die Senatsverwaltung die Abstimmungen mit allen Bezirken zu Ersatzvornahmen, auch ließen sich die Vorgaben der Senatsverwaltung für Finanzen direkter umsetzen.“

Die möglichen Treuhändereinsetzungen im Rahmen von Pilotprojekten sind ein mit SenStadt abgestimmtes Vorgehen von insgesamt drei Berliner Bezirken. Das bisherige Handeln beeinträchtigt keine dringenden Gesamtinteressen Berlins. Zudem ist auch eine Verständigung mit den drei Bezirken gegeben. Die Durchführung des Verfahrens dort birgt daher auch keine anderen Risiken oder Vorteile wie bei einer zentralen Durchführung, die aufgrund der fehlenden Gesamtinteressen auch nicht umsetzbar wäre.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Zu a und b:

„Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf befindet sich in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Bauen, Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Senatsverwaltung für Finanzen, um u.a. diese Fragen zu klären. Eine Beantwortung ist zu diesem Zeitpunkt nicht möglich.“

Zu c:

Folgende Änderungen wären aus Sicht des Bezirks Steglitz-Zehlendorf wünschenswert, um den Gesetzesvollzug zu erleichtern:

- Änderung des § 4 Abs. 2 Satz 1 ZwVbG (Wiederherzustellender Zustand). Die Wiederherstellung des „geeigneten Zustands“ statt des „früheren Zustands“ oder der „Schaffung eines gleichwertigen Zustands“ lässt den Rückgriff auf bereits durch die Rechtsprechung definierte Kriterien zu.
- Präzisierung der Ziffern 28.2, 28.4 und 29.2 AV – ZwVbG: Es wären Präzisierungen wünschenswert, in denen vertretbare und unvertretbare Handlungen sowie die Rangfolge der in Betracht kommenden Zwangsmittel deutlicher voneinander abgegrenzt werden. Derzeit besteht Rechtsunsicherheit, ob die Wiederherstellung von Wohnraum zu Wohnzwecken als eine unvertretbare oder vertretbare Handlung angesehen wird. Sollte dies unvertretbar sein, scheidet die Ersatzvornahme als Zwangsmittel grundsätzlich aus.
- Betretungs- und Handlungsbefugnisse: Die Betretungs- und Handlungsbefugnisse im ZwVbG sollten um für vom zuständigen Bezirksamt Beauftragte wie z. B. Sachverständige, Prüf-Ingenieure, Architekten, Handwerker oder sonstige Personen zur Wahrnehmung der im Einzelnen darzulegenden Aufgaben nach dem ZwVbG erweitert werden (Art. 13 Abs. 7 GG, Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Auch hinsichtlich der Treuhändereinsetzung sollte dies noch einmal einer Prüfung unterzogen werden.

- Vorauszahlungsanordnung: Es sollte im ZwVbG eine dem § 3 Abs. 4 Satz 1 WoAufG entsprechende oder im Landesvollstreckungsrecht eine wie in anderen Bundesländern (z.B. § 36 Abs. 4 Satz 2 VwZVG BY) bereits vorhandene vollstreckungsrechtliche Regelung geschaffen werden, wonach der zur Durchführung einer Ersatzvornahme nach § 13 Abs. 4 VwVG i.V.m. § 8 Abs. 1 VwVfG Bin vorläufig zu veranschlagende Kostenbetrag bereits vor der Durchführung der Ersatzvornahme fällig wird (sog. Vorauszahlungsanordnung).
- Verzinsung der Kosten der Ersatzvornahme bei Zahlungsverzug: Es sollte eine dem § 3 Abs. 5 WoAufG entsprechende Vorschrift im ZwVbG oder im Landesvollstreckungsrecht wie beispielsweise in Art. 41a VwZVG BY geschaffen werden.
- Ausschreibung Ersatzvornahme und Treuhändereinsatzung: Über Ziffer 29.5 der 2. Änderung AV- ZwVbG hinaus, sollte klarer vorgegeben werden, ob Ersatzvornahmen und Treuhändereinsatzungen ausschreibungspflichtig sind. Für den Fall, dass die Angemessenheit der Kosten einer Ersatzvornahme vom Verfügungsberechtigten beanstandet wird, ist eine vorherige Ausschreibung zur Begründung der Angemessenheit der Kosten und Wirtschaftlichkeit jedenfalls sinnvoll. Die ständige Rechtsprechung grenzt die Handlungsmöglichkeiten derzeit ein.
- Treuhändereinsatzung zur Wiederherstellung von Wohnraum zu Wohnzwecken: Die Treuhänderin bzw. der Treuhänder wird anstelle des Verfügungsberechtigten tätig und übernimmt quasi ein „privates Amt“. Sie bzw. er verpflichtet sich, Aufgaben, vergleichbar einer bzw. eines Projektsteuernden/Generalübernehmenden, zu erfüllen. Zentrale Vertragsmuster für einen Treuhändervertrag sollten zur Verfügung gestellt werden die den besonderen Bedingungen des öffentlichen Bauens wie z.B. Kontrollklauseln oder Wirtschaftlichkeitsvorgaben nach den gesetzlichen Regelungen für öffentliches Bauen Rechnung tragen. Ziffer 29.4 der 2. Änderung AV ZwVbG müsste, ggfs. durch eine gesetzliche Klarstellung, dahingehend geändert werden, dass der Verfügungsberechtigte keineswegs jederzeit durch eigenes Tätigwerden die Aufhebung der Treuhänderschaft veranlassen kann.
- Wünschenswert wären einheitliche Vorgaben, unter welchen Voraussetzungen den Bezirksämtern finanzielle Mittel bereitgestellt werden. Dadurch wird in der Praxis rechtliche und finanzielle Sicherheit geschaffen.“

Wie der Bezirk selber ausführt, handelt es sich um „Erleichterungen des Gesetzesvollzuges“. Bis auf die neuaufgekommene Frage bezüglich der Stellvertretung des Treuhänders wurde dem Bezirk zu all diesen Fragen sowohl schriftlich im November 2023 als auch bei einem Treffen des zuständigen Bezirksstadtrates mit dem Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz Anfang 2024 mitgeteilt, dass diese Erleichterungen bei späteren Novellierungen geprüft werden, jedoch nicht dem Vollzug der Treuhändereinsatzung entgegenstehen. Trotz dem Bezirk mitgeteilter Freigabe des Projektes im November 2023 seitens SenStadt wurde seit dieser Freigabe kein Kontakt zu SenFin für das weitere Vorgehen mehr aufgenommen, sondern der letzte Kontakt stammt aus Ende 2020 (Stand 10.04.2025).

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zu a:

Die Senatsverwaltung unterstützte bislang vor allem durch die Benennung eines geeigneten Treuhänders, die Erarbeitung eines Vertragsentwurfs, die Klärung der Finanzierung und bei der Diskussion rechtlicher Fragen.

Zu b:

Aus bezirklicher Sicht käme neben einer finanziellen Absicherung von Prozessrisiken auch eine Übernahme der Prozessführung durch SenStadt in Betracht.

Zu c:

Aus bezirklicher Sicht wurden Vorschläge für gesetzliche Änderungen unterbreitet, die der Klarstellung dienen sollen. Insbesondere sollten in § 9b Abs. 3 WoAufG Bln die Worte „mit Wirkung für und gegen den Verfügungsberechtigten“ gestrichen werden.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Fachbereich Wohnen kann hierzu keine Aussage treffen, da die Anwendung des Treuhänderverfahrens bisher nicht zur Anwendung kam.

Gleiches gilt für die Bau- und Wohnungsaufsicht Treptow-Köpenick.“

Frage 5:

In welchen Fällen wurden in den vergangenen 5 Jahren Ersatzvornahmen vorgenommen? (Bitte getrennt nach Jahren, Bezirken und unter Darstellung der finanziellen Aufwendungen auflisten!)

Antwort zu 5:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es wurden keine Ersatzvornahmen von der Arbeitsgruppe Zweckentfremdung vorgenommen. Im Fachbereich Bauaufsicht erfolgt keine systematische Erfassung.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Eine solche Übersicht ist für den Bezirk Friedrichshain Kreuzberg nicht herstellbar, da weder über Ersatzvornahmen noch über deren Kosten Statistiken geführt werden.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In Lichtenberg wurde keine Ersatzvornahmen vorgenommen.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurden in den vergangenen fünf Jahren keine Ersatzvornahmen auf Grundlage des WoAufG Bln vorgenommen.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Frage wird dahingehend verstanden, dass sie sich nur auf die ‚Problemimmobilien‘ bezieht.

In den letzten fünf Jahren wurde eine Ersatzvornahme (AO Beauftragung Sachverständiger) durchgeführt. Die Kosten wurden vorläufig veranschlagt mit 30.000,00 €.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In Anwendung des Treuhändermodells erfolgten in Neukölln bislang keine Ersatzvornahmen. Auf Grundlage des Wohnungsaufsichtsgesetzes erfolgten in Neukölln zahlreiche Ersatzvornahmen. Eine Aufstellung der einzelnen in den letzten fünf Jahren vorgenommenen Ersatzvornahmen mit Darstellung der finanziellen Aufwendungen ist weder in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit noch mit vertretbarem Personalaufwand leistbar.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Durch den Fachbereich Wohnen sind in den vergangenen 5 Jahren keine Ersatzvornahmen erfolgt.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In Steglitz-Zehlendorf wurde im unter 1. benannten Verfahren in 2024 eine Ersatzvornahme zur Erstellung eines Gutachtens über den Zustand des Gebäudes im Rahmen der Vollstreckung eines bestandskräftigen Rückführungsbescheides beauftragt.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In den letzten fünf Jahren wurden von der Bau- und Wohnungsaufsicht keine Ersatzvornahmen durchgeführt.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Sämtliche Vorgänge, sowohl Beschwerden als auch Vorgänge der Mängelbeseitigung, werden mit dem eBG bearbeitet. Die Software ermöglicht eine digitale Aktenführung und somit eine Dokumentation im Sinne der GGO I, jedoch keine statistische Auswertung hinsichtlich der Art der Ordnungsmaßnahmen.“

Frage 6:

Wie viele Personalstellen stehen den Bezirken in der Bau- und Wohnungsaufsicht in den Bezirken zur Verfügung und wie viele sind davon tatsächlich besetzt? (Bitte getrennt nach Bezirken sowie Bauaufsicht und Wohnungsaufsicht auflisten!)

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf steht 1 VZÄ für entsprechende Aufgaben in der Bau- und Wohnungsaufsicht zur Verfügung. Die Stelle ist besetzt.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Bauaufsicht: 23 Stellen (grundsätzlich alle besetzt, 1-2 Stellen befinden sich i.d.R. immer im Nachbesetzungsverfahren)

Wohnungsaufsicht: 4 Stellen (alle besetzt)“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf hat insgesamt 41 Stellen. Hiervon sind 31 Stellen besetzt und 10 nicht besetzt.

Für die Bearbeitung der Ersatzvornahmen ist die Gruppe "Generelle Angelegenheiten" verantwortlich. In diesem Bereich sind insgesamt 15 Stellen verortet. Davon unbesetzt ist eine Stelle.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Für die „Koordination und Durchführung von Ordnungsaufgaben, insbes. zu Problem- und Schrottimmobilien“ stehen in der Bau- und Wohnungsaufsicht des BA-Mitte 40% einer Personalstelle zur Verfügung.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In der Neuköllner Bau- und Wohnungsaufsicht - Arbeitsgruppe C, zuständig für Gefahrenabwehr nach BauO Bln, Mängelbeseitigung nach WoAufG, Schornsteinfegerwesen und Baulasten - sind 11 Stellen angesiedelt. Davon sind aktuell 10 Stellen besetzt. Zwei Beschäftigte befinden sich derzeit längerfristig nicht im Dienst. Drei der 10 besetzten Stellen wurden im November bzw. Dezember 2024 neu besetzt; die Beschäftigten befinden sich derzeit noch in der Einarbeitungsphase.

Aktuell stehen somit einschließlich der Gruppenleitung lediglich vier erfahrene Verwaltungskräfte sowie ein:e technische:r Beschäftigte:r zur Verfügung.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In der Bau- und Wohnungsaufsicht sah der Stellenplan für 2024 42 Stellen vor, im Jahr 2025 sind es ebenfalls 42 Personalstellen.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dem Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht stehen insgesamt 32 Stellen zur Verfügung. Davon ist eine Stelle unbesetzt. Der Wohnungsaufsicht stehen 1,5 Stellen zur Verfügung.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In der Arbeitsgruppe Zweckentfremdung des Wohnungsamts Steglitz-Zehlendorf sind seit November 2024 drei Vollzeitäquivalente im Einsatz.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Mit dem Verfahren zur Instandsetzung des Objektes Odenwaldstraße Ecke Stubenrauchstraße ist ausschließlich die Wohnungsaufsicht befasst, die im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von der Bauaufsicht personell getrennt ist. In der Wohnungsaufsicht werden aktuell zwei Stellen vorgehalten, von denen jedoch derzeit eine Stelle aufgrund personalvertretungsrechtlicher

Freistellung nicht besetzt ist. Das Verfahren wird aktuell durch die kommissarische Fachbereichsleitung betreut.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Bau- und Wohnungsaufsicht Treptow-Köpenick verfügt über 43 Stellen, von denen aktuell 4 nicht besetzt sind.“

Frage 7:

Wann sollen Ausführungsvorschriften für das novellierte Wohnungsaufsichtsgesetz durch den Senat erscheinen?

Antwort zu 7:

Die Ausführungsvorschriften zum Wohnungsaufsichtsgesetz (AV WoAufG) sind in Bearbeitung. Die im Rahmen der Modellprojekte gewonnenen Erfahrungswerte bei einer Treuhändereinsatzung sollen hier einfließen.

Bis zum Erlass der neuen AV WoAufG sind die Regelungen der außer Kraft getretenen AV WoAufG im Sinne der Selbstbindung der Verwaltung weiter anzuwenden.

Berlin, den 24.04.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen