

**Vorlage  
zur Beschlussfassung  
für die Bezirksamtssitzung am 28.02.2023**

- 1. Gegenstand der Vorlage:** BVV-Beschluss-Nr. 710/V vom 20.02.2019  
Skandalösen Leerstand beenden: Anwendung Treuhänder-Modell für das Geisterhaus Gardeschützenweg 3 / Hindenburgdamm 72 prüfen  
Drucksachen-Nr. 1184/V
- 2. Berichterstatter/in:** Bezirksstadtrat Richter
- 3. Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt, der Bezirksverordnetenversammlung die beigefügte Vorlage zur Kenntnis zu geben.
- 4. Begründung:** Auf die beigefügte Vorlage für die Bezirksverordnetenversammlung wird verwiesen.
- 5. Rechtsgrundlagen:** § 36 Abs. 2 Buchst. b) und e) Bezirksverwaltungsgesetz
- 6. Finanzielle Auswirkungen:** keine
- 7. Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung:** entfällt
- 8. Veröffentlichung (BVV-BNr: 471/V):** ja
- 9. An der Vorlage hat mitgewirkt:** entfällt

**Vorlage  
zur Kenntnisnahme  
für die Bezirksverordnetenversammlung**

- 1. Gegenstand der Vorlage:** BVV-Beschluss-Nr. 710/V vom 20.02.2019  
Skandalösen Leerstand beenden: Anwendung Treuhänder-Modell für das Geisterhaus Gardeschützenweg 3 / Hindenburgdamm 72 prüfen  
Drucksachen-Nr. 1184/V
- 2. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Richter

**3. Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von Nachstehendem Kenntnis zu nehmen:**

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 20.02.2019 den folgenden Beschluss gefasst:

*„Das Bezirksamt wird gebeten, die Anwendung des Treuhänder-Modells nach § 4b Zweckentfremdungsverbot-Gesetz für den Leerstand des Wohnhauses Gardeschützenweg 3/ Hindenburgdamm 72 zu prüfen. Hierzu sind gegebenenfalls auch Expert\*innen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu Rate zu ziehen. Sollte im Ergebnis festgestellt werden, dass die Bedingungen gegeben sind, das Treuhändermodell anzuwenden, sind für die Umsetzung entsprechende Maßnahmen zu treffen. Die Ergebnisse der Prüfung sind den Fraktionen und maßgeblichen Ausschüssen zeitnah vorzulegen und sollen unter Beteiligung der zuständigen Sachbearbeitenden und eines\*einer erfahrenen Jurist\*in diskutiert werden. Wenn das Wohnungsamt nach Prüfung zur Einsicht kommt, dass das Treuhändermodell zur Anwendung kommen kann, sollen die bereits eingeleiteten und künftigen Maßnahmen und Schritte in den maßgeblichen Ausschüssen vorgestellt und beraten werden. Der BVV ist zeitnah zu berichten.“*

Hierzu wird folgendes berichtet:

Die Finanzierung der Ersatzvornahme und der Wiederherstellung eines bewohnbaren Zustandes am Standort Gardeschützenweg war bis Januar 2023 nicht gesichert. Zwar gibt es die im Schreiben der Senatsverwaltung für Finanzen vom 19.03.2019 getätigte Zusage, die Bezirke bei der Finanzierung notwendiger Ersatzvornahmen zur Wiederherstellung von

Wohnraum zu Wohnzwecken oder dem Einsatz einer Treuhänderin oder eines Treuhänders über das Instrument der Basiskorrektur zu unterstützen, aber um eine komplette Finanzierung des Gesamtvorhabens gewährleisten zu können, ist tatsächlich die Erfüllung weiterer Voraussetzungen notwendig. Dazu berichtete BzStR Richter Mitte Januar 2023 im Hauptausschuss und erhielt eine vollumfängliche Finanzierungszusage.

Inhaltlich gilt generell nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwVbG), dass das zuständige Bezirksamt zur Wiederherstellung von Wohnraum für Wohnzwecke eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen kann, wenn der Wohnraum so verändert worden ist, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist und die Verfügungsberechtigten nicht nachweisen, die für die Wiederherstellung erforderlichen Maßnahmen innerhalb der vom zuständigen Bezirksamt gesetzten Fristen eingeleitet und durchgeführt zu haben (§ 4a Abs. 1 ZwVbG).

In der Realität scheitert diese gesetzliche Grundlage jedoch in der konkreten Umsetzung einer solchen Ersatzvornahme u.a. wegen fehlender gesetzlicher Vorgaben, eines fehlenden konkreten Handlungsleitfadens nebst Mustern zur Ausgestaltung eines öffentlichen Treuhändervertrages und eines Bescheides zur Duldung der Einsetzung einer Treuhänderin bzw. eines Treuhänders sowie wegen fehlender finanzieller Zusagen zur kompletten Kostenübernahme einschließlich eines entsprechenden Verfahrens mit derzeit ausschließlich einseitigen finanziellen und rechtlichen Risiken der zuständigen Bezirksamter.

Dies reflektiert sich auch in Diskussionen, die innerhalb des Rats der Bürgermeister geführt werden. Schließlich hat der RdB in seiner Sitzung am 21.07.2022 beschlossen, dass *„der Senat aufgefordert wird, durch ein Pilotprojekt eine verbindliche Ausgestaltung der Treuhändereinsatzung zu erarbeiten, welches auch die formalen Verfahrensschritte, die Kostenübernahme für die durch eine Treuhändereinsatzung gemäß § 9b Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG Bln) bzw. §§ 4a, 4b Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) entstehenden Kosten für Rechtsstreitigkeiten und Wohnraumsanierung in Ergänzung der jeweiligen Ausführungsvorschriften zum WoAufG Bln und ZwVbG enthält und die Zuständigkeiten nach dem WoAufG Bln und ZwVbG für die Treuhändereinsatzung präzisiert.“*

Grundlage dieses Beschlusses war die Diskussion über die Besorgnis der Bezirke, auf den Kosten für Rechtsstreitigkeiten und für die Sanierung der langjährig leerstehenden Wohnhäuser sitzen zu bleiben. Ihre volle Wirksamkeit und einen entsprechend hohen Nutzen für den angespannten Berliner Wohnungsmarkt kann die Treuhändereinsatzung nur dann tatsächlich auch entfalten, wenn die Bezirke nicht vor einer Anwendung – allein aus Kostenerwägungen – zurückschrecken. Es ist allseits bemängelt worden, dass zudem die Diskussion zur Konkretisierung der Zuständigkeiten zwischen der Bau- und Wohnungsaufsicht und den bezirklichen Wohnungsämtern zwar korrekterweise eingefordert wurde, jedoch bisher über das Stadium einer bezirksübergreifenden Meinungsbildung hinaus leider keine weiteren Ergebnisse zeitigte.

Es ist unbestritten, dass Doppelzuständigkeiten im Land Berlin zu vermeiden sind. Jedoch hat der Gesetzgeber die Treuhänderschaft für sogenannte Problemimmobilien im WoAufG Bln und ZwVbG ohne ausreichende Präzisierung geregelt. Eine Klarstellung ist insbesondere deshalb erforderlich, weil die bezirklichen Wohnungsämter regelmäßig nicht über die Fachexpertise hinsichtlich des baulichen Zustandes einer Immobilie verfügen. Grundsatz bei der gesetzlichen Normierung und ggf. Klarstellung über Ausführungsvorschriften sollte sein, dass die Bau- und Wohnungsaufsichten des Landes zunächst zuständig für alle Objekte sind, in denen auf Grund des baulichen Zustandes kein sofortiges Wohnen möglich ist. Die Wohnungsämter sollten hingegen nur zuständig sein, wenn die Bewohnbarkeit hergestellt ist und es „nur“ um die Rückführung in eine Wohnnutzung geht.

Wenn die Finanzierung entlang der bisherigen Ausführungen gesichert ist, greift im Bezirk ein derzeit noch im Abstimmung befindliches Vorgehen. Bereits seit längerer Zeit laufen im Bezirk die Vorbereitungen zur Einsetzung eines Treuhänders. Dabei stellten sich auch neue, zuvor gar nicht bekannte baufachliche Fragen, z.B. zu anzuwendenden Baustandards bei einer treuhänderischen Sanierung oder zum baulichen Umgang mit den im Gebäude vorhandenen Gewerbeeinheiten, die nicht unter das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz fallen. Natürlich auch alt bekannte Fragen nach der Berechnung der Vergütung des Treuhänders und zur Freigabe von Bauaufträgen und Bauabnahmen, die sich seit Ende des 1. Quartals 2022 in einer konkreten Detailabstimmung zwischen Wohnungsamt, Rechtsamt und weiteren bezirklichen Verwaltungseinheiten befinden.

Grundsätzlich werden folgende Risiken über dieses Vorgehen versucht zu vermeiden:

- Für die Einsetzung/Bestellung einer Treuhänderin bzw. eines Treuhänders fehlen Vorgaben, ob und bejahendenfalls welche vergaberechtliche Bestimmungen zu beachten sind.
- Die Treuhänderin bzw. der Treuhänder übernimmt für die Instandsetzung de facto Aufgaben einer Koordinatorin/Koordinator bzw. sogar einer Projektsteuerung; möglicherweise könnte sie/er sogar als Generalübernehmer eingesetzt werden. Hierzu fehlen Vorgaben zur vertraglichen Ausgestaltung des öffentlich-rechtlichen Treuhändervertrages wie beispielsweise zum konkreten Ablauf des Instandsetzungsverfahrens, zur Beauftragung von Leistungen (vgl. § 34 HOA) durch Treuhänderin bzw. Treuhänder nach vorheriger Freigabe durch das zuständige Bezirksamt, zur Abnahme von Leistungen und zum Umgang mit Leistungsänderungen oder Kostenobergrenzen sowie der Überprüfung der Teilrechnungen und Schlussrechnung oder zur Bestimmung der Vergütung der Treuhänderin bzw. des Treuhänders. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Wohnungsamt über kein fachliches Wissen zur Instandsetzung von Gebäuden verfügt und die SE-FM der Bezirksämter nicht Baudienststelle für die Instandsetzung privater Gebäude ist. Kapazitäten sind insoweit für die öffentlichen Gebäude gebunden.

- Es fehlen Vorgaben zur Einhaltung von vergaberechtlichen Bestimmungen durch die Treuhänderin bzw. den Treuhänder bei der Beauftragung von Leistungen zur Instandsetzung an Externe z.B. Ingenieure oder Handwerker (vgl. u.a. GWB, VGV, UGVO, LHO, ABau).
- Vorgaben zum konkreten Ausbaustandard einer Wiederherstellung fehlen (Beispiele: Sollen ursprüngliche Doppelkistenfenster aus Holz oder Biberschwanzschindeln oder Stuck wiederhergestellt werden oder stattdessen eine Wiederherstellung mit Kunststofffenstern und Betondachziegeln unter Verzicht auf Stuck erfolgen?). Allgemeine Hinweise zur Wiederherstellung eines „einfachen“ Standards bzw. zur Angemessenheit oder Geeignetheit einer Maßnahme oder zur Erfüllung wohnungsaufsichtsrechtlicher Mindeststandards sind nicht hinreichend bestimmt.
- Fehlende Zusagen zur Kostenübernahme und zum finanziell-organisatorischen Ablauf wie dem Abruf von Mitteln insgesamt fehlen, um die Treuhänderin bzw. den Treuhänder sowie von ihr/ihm beauftragte Externe überhaupt und fristgerecht zu bezahlen. Die zuständigen Bezirksämter sind finanziell nicht in der Lage, in Vorleistung zu gehen.
- Eine Instandsetzung könnte den Grundstückswert überschreiten. Vorgaben hierzu fehlen.
- Vorgaben zum zumutbaren Aufwand der Wiederherstellung bei unterlassenen Instandsetzungen fehlen.
- Vorgaben zum konkreten Anwendungsbereich des Zweckentfremdungsrechts gegenüber dem Wohnungsaufsichtsrecht fehlen.

Entsprechendes gilt für die Einsetzung/Bestellung einer Treuhänderin bzw. eines Treuhänders nach § 4b ZwVbG und nach § 9b WoAufG Bln.

Die rechtliche Unsicherheit der Ausgestaltung einer Treuhänderlösung sowie die nicht klare Ausgestaltung der Finanzierung des Gesamtvorhabens ist besonders auch vor dem Beschluss des Hauptausschusses zu bewerten, dass „der Bezirk Steglitz-Zehlendorf für 2022/2023 einen mit der Senatsverwaltung für Finanzen abgestimmten Ergänzungsplan vorzulegen hat, dessen anrechenbare Pauschalen die 1%-Grenze einhalten. Bis zum Beschluss des Hauptausschusses gilt die vorläufige Haushaltswirtschaft für beide Jahre analog Art. 89 Abs. 1 VvB“ (Nachschaubericht 2022/2023).

Es wird gebeten, den Beschluss als erledigt zu betrachten.

Maren Schellenberg  
Bezirksbürgermeisterin

Tim Richter  
Bezirksstadtrat