

Zu Pkt. \_\_\_\_\_ der Tagesordnung

Bezirksamtsvorlage  
- zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, den 13.08.2019

---

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| I.    | Gegenstand der Vorlage:                               | Beschluss der BVV<br>Drucks.-Nr. 0766/XX vom 10.04.2019<br><br>Odenwaldstraße 1 und Stubenrauchstraße 69 in<br>Friedenau – Einsetzung eines Treuhänders zur<br>Beendigung des zweckfremden Leerstands |
| II.   | Berichterstatte                                       | Frau Bezirksstadträtin Christiane Heiß  |
| III.  | Beschlussentwurf:                                     | Das Bezirksamt beschließt, die beiliegende Vorlage<br>- Mitteilung zur Kenntnisnahme - an die<br>Bezirksverordnetenversammlung weiterzuleiten.  |
| IV.   | Begründung:   | Ist der Anlage zu entnehmen.  |
| V.    | Rechtsgrundlage:                                      | § 36 BezVG  |
| VI.   | Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter  | keine   |
| VII.  | Haushaltsmäßige/ Personalwirtschaftliche Auswirkungen | keine   |
| VIII. | Nachhaltigkeit (s. Anlage)                            |   |
| IX.   | Mitzeichnung  |   |

Berlin Tempelhof- Schöneberg, den 05.08.2019

Christiane Heiß  
Bezirksstadträtin

**DRUCKSACHEN**  
**DER BEZIRKSVERORDNETENVERSAMMLUNG TEMPELHOF-SCHÖNEBERG**  
**VON BERLIN**  
**- XX. Wahlperiode -**

---

Lfd.Nr.:  
Drucks.Nr. 0766/XX

**MITTEILUNG - zur Kenntnisnahme -**

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
über den Beschluss der BVV vom 10.04.2019 Drucksache Nr. 0766/XX

**Odenwaldstraße 1 und Stubenrauchstraße 69 in Friedenau – Einsetzung eines Treuhänders zur Beendigung des zweckfremden Leerstands**

Die BVV fasste auf ihrer Sitzung am 10.04.2019 folgenden Beschluss:

Die Bezirksverordnetenversammlung ersucht das Bezirksamt, die Eigentümerin des Gebäudes Odenwaldstraße 1 und Stubenrauchstraße 69 nunmehr mit allen rechtsstaatlichen Mitteln aufzufordern, den gesetzwidrigen Leerstand durch Instandsetzung zu beenden.

Das Bezirksamt möge zugleich prüfen, inwiefern und ob die notwendigen rechtlichen und materiellen Voraussetzungen geschaffen sind, damit bei fortgesetzter Weigerung der Eigentümerin ein Treuhänder gemäß Paragraf 4b des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eingesetzt werden kann, der die Wiederherstellung zu Wohnzwecken und die Wiedervermietung der Wohnungen betreibt.

Das Bezirksamt teilt hierzu mit der Bitte um Kenntnisnahme mit:

Das Bezirksamt hat bisher alle zur Verfügung stehenden rechtlichen Mittel angewendet und wird dies auch weiterhin tun.

Die notwendigen rechtlichen und materiellen Voraussetzungen für die Einsetzung eines Treuhänders nach § 4b des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) liegen derzeit nicht vor. Es ist zurzeit ein Verwaltungsstreitverfahren vor dem Verwaltungsgericht Berlin anhängig, in dem die Rechtmäßigkeit der Rückführungsaufforderung geprüft wird. Die Rückführungsaufforderung ist die Grundlage für alle folgenden Verwaltungszwangsmaßnahmen und auch der Einsetzung eines Treuhänders. Der Ausgang des Verwaltungsstreitverfahrens ist daher zunächst abzuwarten.

Zudem hat die Eigentümerin im Verwaltungsstreitverfahren vorgetragen, dass Wohnungen des Hauses zuletzt gewerblich genutzt wurden. Dies bedeutet, dass diese Wohnungen von der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über die Vorlage des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg betroffen sein könnten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat in seinem Vorlage- und Aussetzungsbeschluss vom 06.04.2017 (OVG 5 B 14.16) die Wohnraumdefinition des § 1 Abs. 3 ZwVbG als verfassungswidrig beurteilt. Sie begründete dies u.a. damit, dass die Definition der vom Verbot erfassten Räumlichkeiten eine tatbestandliche Rückanknüpfung auf den Zeitpunkt der Errichtung vornimmt und ausdrücklich keine geänderte subjektive Zweckbestimmung durch den Eigentümer in der Zeit nach der Errichtung des Gebäudes berücksichtigt.

Sofern das Bundesverfassungsgericht die Wohnraumdefinition des § 1 Abs. 3 ZwVbG ebenfalls als verfassungswidrig ansieht, wären die Wohnungen, die zuletzt gewerblich genutzt wurden, nicht vom ZwVbG erfasst. Das Bundesverfassungsgericht hat über die Vorlage des Oberverwaltungsgerichts bisher nicht entschieden. Die Einsetzung eines

Treuhänders wäre zum jetzigen Zeitpunkt somit mit einem hohen juristischen und finanziellen Risiko verbunden.

Unabhängig davon ist die Anwendung der Treuhänderregelung im Land Berlin derzeit faktisch kaum möglich, da noch zu viele Detailfragen ungeklärt sind. Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin bereitet zurzeit auf Initiative und unter enger Begleitung durch die Fach- und Rechtsreferate der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Anwendung der Treuhänderregelung exemplarisch an einem Objekt vor. Im Rahmen dieses Modellprojekts, in dem diese Regelung erstmals in Berlin Anwendung finden soll, sollen die diversen bisher ungeklärten Detailfragen in der Praxis geklärt werden mit dem Ziel, eine musterhafte und rechtssichere Vorgehensweise für die Bezirke zu erarbeiten. Das Bezirksamt ist informativ daran beteiligt und wird die dort gewonnenen Erfahrungen bewerten. Erfahrungen anderer Bundesländer bzw. Städte und Gemeinden liegen nicht vor. Einzig in Hamburg wurde bereits einmal ein Treuhänder eingesetzt. Die Sachlage war aber eine andere, als die hier vorliegende, da der Eigentümer mit der Verwaltung seiner Wohnungen überfordert und sich dessen vollkommen bewusst war. Er nahm die Treuhänderschaft daher gerne als „Serviceleistung“ der Behörde an und finanzierte die Maßnahme auch aus eigenen Mitteln.

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den

Angelika Schöttler  
Bezirksbürgermeisterin

Christiane Heiß  
Bezirksstadträtin

Musterblatt Auswirkungen von Beschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen		positive Auswirkungen		Bemerkungen
	quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
1. Fläche		X			
2. Wasser		X			
3. Energie		X			
4. Abfall		X			
5. Verkehr		X			
6. Immissionen		X			
7. Einschränkung von Fauna und Flora		X			
8. Bildungsangebot		X			
9. Kulturangebot		X			
10. Freizeitangebot		X			
11. Partizipation in Entscheidungsprozessen		X			
12. Arbeitslosenquote		X			
13. Ausbildungsplätze		X			
14. Betriebsansiedlungen		X			
15. Wirtschaftl. Diversifizierung nach Branchen		X			
16. Demografischer Wandel		X			