



# TREUHÄNDER-PILOTPROJEKT „GEISTERHAUS FRIEDENAU“

Aris Aleku (StadtFMDezJur)

Rathaus Schöneberg, 03. Dezember 2025



# 01

## TREUHÄNDER- MODELL:

- Was ist es?
- Was ist sein Ziel?
- Wie funktioniert es?

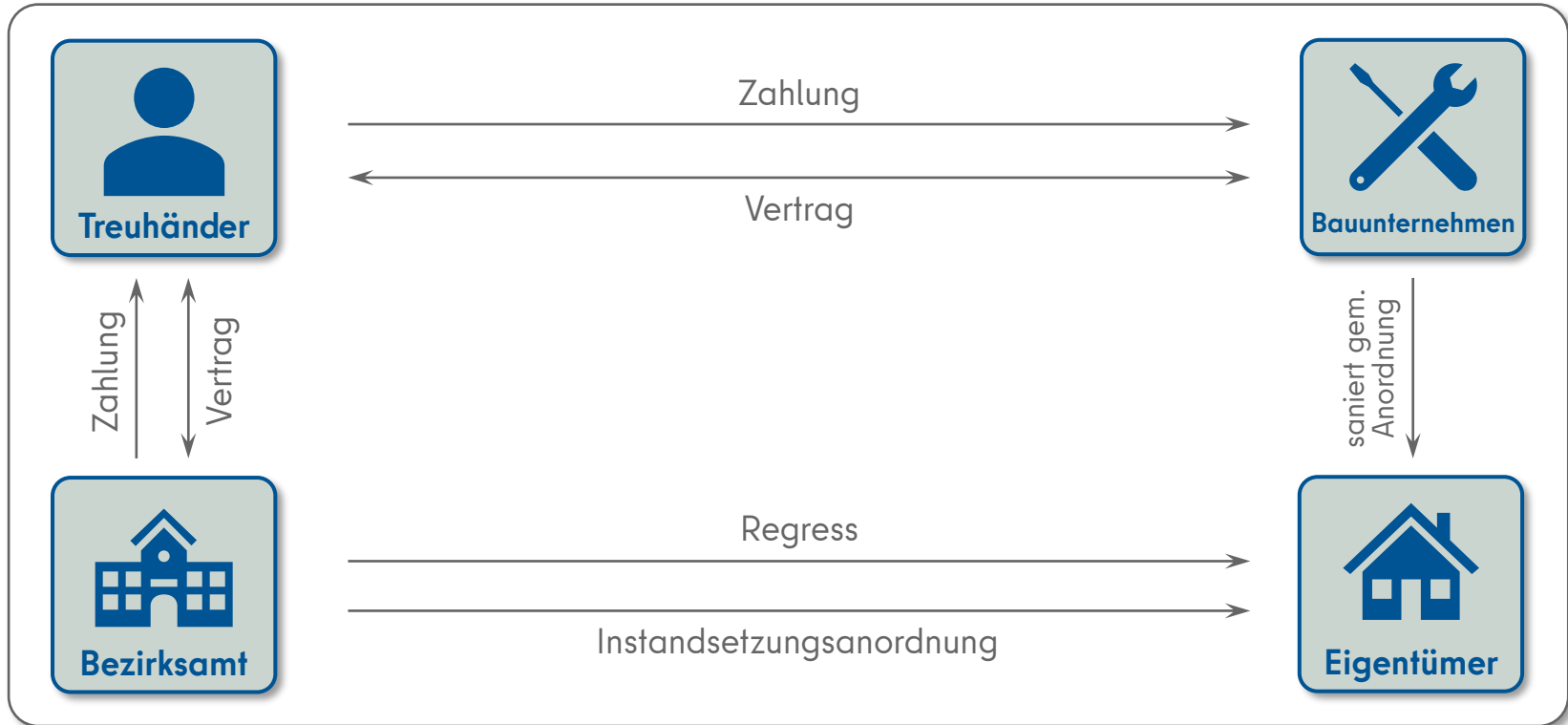
# Was ist das Treuhändermodell?

- Das Treuhändermodell ist im § 9b des Wohnungsaufsichtsgesetzes geregelt.
- Der Treuhänder ist ein besonderes Mittel der Verwaltungsvollstreckung.
  - Verwaltungsvollstreckung: Selbsttitulierung und Selbstvollstreckung.
  - Kanon der klassischen Vollstreckungsmittel:
    - Zwangsgeld,
    - Ersatzvornahme,
    - unmittelbarer Zwang.
  - Die Ersatzvornahme ist für umfangreiche bauliche Sanierungsmaßnahmen zu unhandlich.
  - Seit dem 19.04.2020 gibt es im Wohnungsaufsichtsrecht zusätzlich das besondere Zwangsmittel des Treuhänders.

# Was ist das Ziel des Treuhändermodells?

- Das Treuhändermodell als Mittel der Zwangsvollstreckung dient der Durchsetzung wohnungsaufsichtlicher Anordnungen.
- Es verfolgt damit die Ziele gemäß § 1 Wohnungsaufsichtsgesetz:
  - Beseitigung von Wohnungsmisständen,
  - Verbesserung von Wohnverhältnissen,
  - ordnungsgemäße Nutzung und Benutzbarkeit von Wohngebäuden etc.
- Der Treuhänder entlastet die Wohnungsaufsichtsbehörde bei der praktischen Umsetzung der Instandsetzungsanordnung.

# Wie funktioniert das Treuhändermodell?





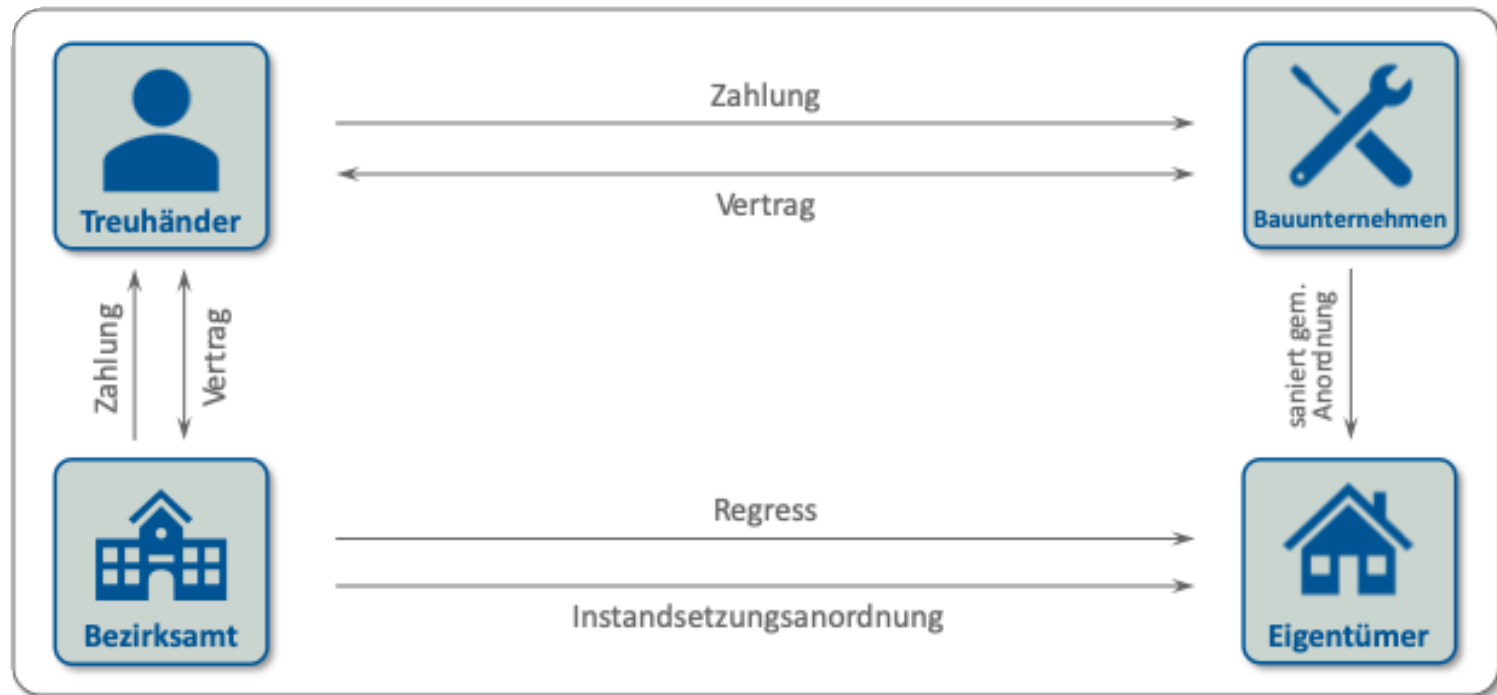
# 02

## PROBLEME DES TREUHÄNDER- MODELLS

- Rolle des Treuhänders
- Auslegung der Norm

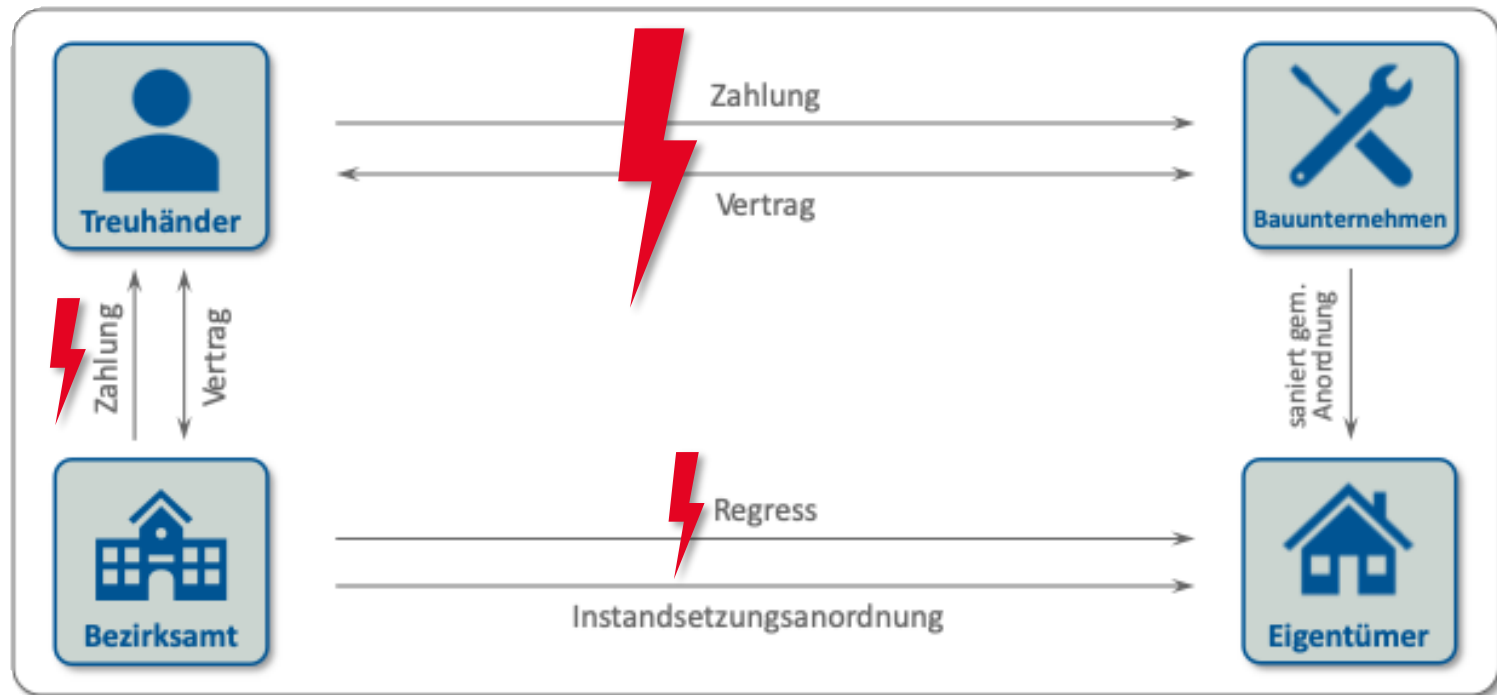
# Die Rolle des Treuhänders

- Die gesetzliche Konstruktion sieht den Treuhänder in der Rolle des Auftraggebers der Bauleistungen.
- Er beauftragt die Baufirma und zahlt den Werklohn.



# Auslegung der Norm

- Der Wortlaut der Norm lässt aber eine Auslegung zu, wonach der Treuhänder gesetzlicher Stellvertreter des Eigentümers ist.
- Das Zusammenspiel der Normen wird dadurch unterbrochen.





# 03

## LÖSUNGS- VORSCHLÄGE

- § 9b WoAufG ändern
- § 8 VwVfG Bln ändern

# Lösungsvorschläge

- Die Bezirke Mitte und Tempelhof-Schöneberg haben Vorschläge für Gesetzesanpassungen unterbreitet.
- Denkbar wäre bspw. eine Änderung des **§ 9b Abs. 3 Satz 2 WoAufG Bln.**

*Er hat hierzu das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung seiner Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte ~~mit Wirkung für und gegen den Verfügungsberechtigten~~ vorzunehmen und abzuschließen.*

- Auch eine Ergänzung des **§ 8 Abs. 1 VwVfG Bln** könnte hilfreich sein.

*§ 11 Absatz 1 Satz 2 des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes gilt mit der Maßgabe, dass das Zwangsgeld auch bei vertretbaren Handlungen verhängt werden kann.*



# 04

## „GEISTERHAUS FRIEDENAU“ – WIE GEHT ES WEITER?

- Datenschutz
- Aktueller Stand
- Nächste Schritte

# Datenschutz – stets zu beachten!

- Es handelt sich um ein laufendes Verwaltungsverfahren unter Beteiligung einer natürlichen Person. Deshalb:
  - Es gilt der Geheimnisschutz nach § 30 VwVfG.
  - Es gilt der Datenschutz nach der Datenschutz-Grundverordnung und dem Berliner Datenschutzgesetz.
- Der Datenschutz wird auch durch ein breites Interesse in der Öffentlichkeit nicht suspendiert.
- Akteinsichts- und Aktenauskunftsansprüche bestehen nach den Vorschriften des Berliner Informationsfreiheitsgesetz. Sie sind kostenpflichtig.

# Sachstand

01/2021	Untersuchungsanordnung
02/2022	Vorlage eines Teilgutachtens
04/2023	Instandsetzungsanordnung mit Fristsetzung zum 30.09.2023
08/2023	Benennung eines Treuhänders
04/2024	Entwurf eines Treuhändervertrages durch Senatsverwaltung
05/2024	Überarbeitung des Entwurfs durch Bezirksamt
08/2024	Besprechung des Entwurfs mit dem Treuhänder
seither	Klärung der rechtlichen Fragestellungen und der Finanzierung

# Nächste Schritte

- Finanzierung des Treuhänders erfolgt durch Basiskorrektur. Deren genaue Abwicklung wird aktuell geklärt.
- Überprüfung insbesondere der Standsicherheit der Holzbalkendecken um eine Gefährdung der Handwerker auszuschließen. Zugleich Klärung der weiteren notwendigen Sanierungsmaßnahmen.
- Finalisierung des Treuhändlervertrages gemeinsam mit dem Treuhänder und Abstimmung mit SenFin.
- Einsetzung des Treuhänders.

# Vielen Dank.



Bezirksamt  
Tempelhof-Schöneberg

**BERLIN**

