

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 29. Oktober 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Oktober 2014) und **Antwort**

Entmietung durch Dunkelkammer?

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

Frage 1: Sind dem Senat die Entmietungsprojekte der Unternehmensgruppe C. bekannt?

Antwort zu 1: Nein, dem Senat sind keine „Entmietungsprojekte“ bekannt.

Frage 2: Wie bewertet der Senat die Umwandlungs- und Entmietungspraxis der Unternehmensgruppe C.?

Antwort zu 2: Da dem Senat keine „Entmietungsprojekte“ bekannt sind, kann auch keine Bewertung erfolgen.

Frage 3: Wie bewertet der Senat das Vorgehen der Unternehmensgruppe C., das Haus Kopenhagener Straße 46 im Prenzlauer Berg durch das Aufstellen von Gerüsten und die Verhüllung mit Planen in eine Dunkelkammer zu verwandeln? Welche Ziele könnte das Vorgehen verfolgen?

Frage 4: Wie lange ist das Haus bereits verhüllt?

Frage 5: Welche gesundheitlichen Beeinträchtigungen können durch vielmonatige Dunkelhaltung von MieterInnen und insbesondere Kindern entstehen?

Frage 6: Wie lange ist in Berlin eine Verhüllung von bewohnten Häusern zulässig?

Frage 7: Aufgrund welcher Gesetzeslage kann durch Senats- oder Bezirksbehörden die Verhüllung zeitlich beschränkt bzw. beendet werden?

Antwort zu 3 bis 7: Der zuständige Bezirk Pankow hat hierzu mitgeteilt:

„Die Verplanung der Rüstung war uns erstmals am 24.03.2014 bekannt. Kurzfristige bzw. wiederkehrende Vorortbesichtigungen waren und sind uns aus kapazitiven Gründen nicht möglich.

Jedoch ergab eine Besichtigung Ende Juni 2014, dass die hofseitigen Rüstungen nur teilweise verhängt waren, d.h. großteils bereits vorhandene Planen abgenommen waren.

Scheinbar wurden sie später jedoch neu aufgebracht.“

Die Verhüllung eines Wohnhauses kann im Rahmen von Modernisierungen oder Sanierungen erfolgen, die zivilrechtlich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt sind. Die Vermieterin oder der Vermieter kann während des Mietverhältnisses in gewissen Grenzen bauliche Maßnahmen zwecks Modernisierung des Hauses oder des Wohnraums entsprechend § 555 b BGB durchführen, die die Mieterinnen und Mieter grundsätzlich gem. § 555 d BGB zu dulden haben. Im Übrigen ist die Vermieterin oder der Vermieter verpflichtet, möglichst schonend zu modernisieren bzw. instand zu setzen und dabei nach dem jeweiligen Stand der Technik möglichst jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden bzw. zu minimieren. Würde die Modernisierung eine Härte für die Mieterinnen und Mieter bedeuten, insbesondere auch durch die hierfür vorzunehmenden Arbeiten, so besteht unter den Voraussetzungen des § 555 d Abs. 2 BGB keine Duldungspflicht. Etwaige Minderungen des Wohngebrauchs führen zur Haftung der Vermieterin oder des Vermieters wegen eines Mietmangels gem. §§ 536 ff. BGB.

Berechtigte Ansprüche auf Grund unhaltbarer Zustände bei der Modernisierung können die Mieterinnen und Mieter nur zivilrechtlich und ggf. strafrechtlich durchsetzen. Die Berliner Verwaltungsbehörden haben keine Ermächtigungsgrundlage für einen Eingriff in rein zivilrechtliche Streitigkeiten. Daher existiert auch keine verwaltungsrechtliche Regelung, wie lange in Berlin eine Verhüllung bewohnter Häuser zulässig ist.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass Verhüllungen von Wohnhäusern im Rahmen von Sanierungen oder Modernisierungen eine notwendige Maßnahme zur Sicherung der Baustelle darstellen können, um zum Beispiel Personenschäden durch herabfallende Gegenstände zu vermeiden, solange eine solche Gefahr besteht, vgl. § 11 Abs. 2 Bauordnung für Berlin.

Frage 8: Trifft es zu, dass die Kopenhagener Straße 46 durch Umwandlung von einem Mietshaus in Einzeleigentum umgewandelt wurde?

Antwort zu 8: Die Einsichtnahme in das Liegenschaftskataster zeigt, dass die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgt ist.

Berlin, den 13. November 2014

In Vertretung

Regula Lüscher

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Nov. 2014)