

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (**LINKE**)

vom 26. Mai 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Mai 2021)

zum Thema:

Geschäftspraktiken der Blaczko GmbH & Co.KG

und **Antwort** vom 10. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juni 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/27754
vom 26. Mai 2021
über Geschäftspraktiken der Blaczko GmbH & Co.KG

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

Frage 1:

Hält der Senat es für üblich und rechtlich zulässig, dass ein Hauseigentümer bzw. eine Hausverwaltung engagierten Mieter*innen Hausverbote „wegen Störung des Hausfriedens in mehreren Fällen durch unerlaubtes Flyern, die sich gegen den Hausrechtsinhaber richten“ erteilt?

Frage 2:

Hält der Senat es für unangemessen und bedenklich, wenn ein Vermieter mit privaten „Ordnungskräften“ resp. „Sicherheitskräften“ gegen unerwünschtes Verhalten von Mieter*innen vorgeht, da sie sich z.B. öffentlich gegen seine Vermietungspraxis positionieren, und weisen nach Ansicht des Senats solche Methoden auch darauf hin, dass sich das Geschäftsmodell des Vermieters womöglich nicht nur auf das Vermieten von Wohnraum stützt? Welche Möglichkeiten zu einer näheren Überprüfung des Unternehmens bieten sich an?

Antwort zu 1 und 2:

Der Senat kann zu privatrechtlichen und gegebenenfalls strafrechtlich relevanten Sachverhalten keine Einschätzungen und Bewertungen abgeben. Im privatrechtlichen Streitfall zwischen den Mietvertragsparteien entscheiden die ordentlichen Gerichte abschließend. Für die Prüfung und Verfolgung strafrechtlich relevanter Sachverhalte sind die Strafverfolgungsbehörden zuständig.

Frage 3:

Welche Voraussetzungen müssen vorliegen, damit Vermieter*innen Mietverträge mit einer teilgewerblichen Nutzung abschließen können, die die Mieter*innen weder brauchen noch möchten? Bedarf es einer Genehmigung nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz? Welche Möglichkeiten bzgl. Miethöhe und Mietdauer ergeben sich bei dieser Art der Vermietung? Wie können Mieter*innen vorgehen, wenn sie einen Mietvertrag für eine teilgewerbliche Nutzung ihrer nur dem Wohnen dienenden Wohnung abgeschlossen haben?

Antwort zu 3:

Keine Zweckentfremdung von Wohnraum nach § 2 Absatz 2 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes liegt vor, wenn die Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt wird, insgesamt aber die Wohnnutzung überwiegt (über 50 Prozent der Fläche). Eine darüberhinausgehende Verwendung von Wohnraum für gewerbliche oder berufliche Zwecke stellt eine Zweckentfremdung im Sinne des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes dar und muss durch das zuständige Bezirksamt genehmigt werden.

Die Vermietung von Wohnraum zur "teilgewerblichen Nutzung" ist zulässig, insoweit dies nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz erlaubt ist oder genehmigt wurde.

Durch den für die teilgewerbliche Nutzung vereinbarten "Gewerbezuschlag" kann die Miete weit über den Mieten vergleichbarer - ausschließlich zur Wohnungsnutzung vorgesehener - Wohnungen liegen. Mieterhaushalte haben dann eine Chance, den gegebenenfalls hohen Gewerbezuschlag nicht zahlen zu müssen, wenn sie nachweisen können, dass der Vermietende die Konstruktion der teilgewerblichen Vermietung nur gewählt hat, um mietpreisrechtliche Schutzvorschriften zu umgehen, oder wenn die Räume zur Ausübung des vereinbarten Gewerbes gar nicht geeignet sind.

Zur Bestimmung ihrer konkreten Handlungsoptionen sollten sich die betroffenen Mieterhaushalte an die kostenlose bezirkliche Mieterberatung wenden.

Frage 4:

Welche rechtlichen Regelungen bestehen für die Festlegung der Miethöhe bei Untermietverträgen? Ist es rechtlich möglich, dass Hauseigentümer Wohnungen an Familienmitglieder oder Mitarbeiter vermieten, die diese mit einer höheren Miete und/oder befristet untervermieten?

Frage 5:

Welche Gründe müssen vorliegen, um einen Mietvertrag befristen zu können? Wo liegt die Zuständigkeit der Überprüfung von nicht legalen Befristungen von Mietverträgen?

Antworten zu 4 und 5:

Die zulässige Miethöhe für das Untermietverhältnis richten sich grundsätzlich nach dem für das Hauptmietverhältnis maßgeblichen Recht.

Ausnahmen von den auf Wohnraummietverhältnisse anwendbaren Vorschriften regelt § 549 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (sogenannte Mietpreisbremse), über die Mieterhöhung und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses gelten nicht für Mietverhältnisse über

1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
2. Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum einer Einzelperson überlassen wird,
3. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Liegt keine Ausnahme vor, gelten auch für Untermietverhältnisse die normalen mietrechtlichen Regelungen zur Miethöhe bei Mietbeginn, zur Mieterhöhung und Beendigung des Mietverhältnisses.

Liegt keine Ausnahme nach § 549 Absatz 2 BGB vor, kann nur gemäß § 575 BGB ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit - Zeitmietvertrag - eingegangen werden, wenn der Vermietende nach Ablauf der Mietzeit, die Räume selbst nutzen will; in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will. Dem Mieterhaushalt ist der Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitzuteilen. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Insoweit eine Befristung des Mietverhältnisses entgegen den gesetzlichen Bestimmungen des BGB vorliegt, können die betroffenen Mieterinnen und Mieter einen Mietvertrag über unbestimmte Zeit durchsetzen. Im Streitfall zwischen den Mietvertragsparteien entscheiden die ordentlichen Gerichte abschließend.

Betroffene Mieterinnen und Mieter sollten sich rechtsanwaltlich beraten lassen. Bei Mitgliedschaft helfen die Berliner Mieterorganisationen. Für die Erstberatung und Klärung der weiteren Handlungsoptionen stehen die kostenlosen bezirklichen Mieterberatungen zur Verfügung.

Frage 6:

Welche Möglichkeiten haben Mieter*innen, gegen das Fehlen der Möblierung vorzugehen, wenn sie einen Mietvertrag für möbliertes Wohnen unterzeichnet haben und sie

- a) weiterhin auf die Möblierung verzichten und für diese auch nicht zahlen möchten oder
- b) auf Möblierung bestehen, diese vom Eigentümer jedoch verweigert wird? Wie hoch darf ein Möblierungszuschlag sein?

Antwort zu 6:

Mietverträge über Wohnraum und regelmäßig auch die Übergabeprotokolle über Wohnraum werden von beiden Mietvertragsparteien unterschrieben. Kommt es zum Streit über den Inhalt des Mietvertrags und des Übergabeprotokolls entscheiden die Gerichte abschließend.

Betroffene Mieterinnen und Mieter sollten sich rechtsanwaltlich beraten lassen. Bei Mitgliedschaft helfen die Berliner Mieterorganisationen. Für die Erstberatung und Klärung der weiteren Handlungsoptionen stehen die kostenlosen bezirklichen Mieterberatungen zur Verfügung.

Gesetzliche Bestimmungen über die zulässige Höhe des Möblierungszuschlages gibt es nicht.

Frage 7:

Ist dem Senat bekannt, ob und wie viele Vorgänge und/oder Verfahren gegen die Blaczko GmbH und Co.KG laufen (z.B. wegen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes, des Wohnungsaufsichtsgesetzes, Missachtung der Mietpreisbremse, u.a.m.)?

Antwort zu 7:

Nein.

Berlin, den 10.6.21

In Vertretung

Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen