Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 24 530
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stefan Förster (FDP)

vom 14. August 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. August 2020)

zum Thema:

Mietendeckel und neuer Wohnraum: Die „Unbewohnbarkeit“ nach § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln

und **Antwort** vom 01. September 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Sep. 2020)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stefan Förster (FDP)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/ 24530
vom 14. August 2020
über Mietendeckel und neuer Wohnraum: Die "Unbewohnbarkeit" nach § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln

---

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

Frage 1:
In welchen Fällen liegt ein „unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum“ im Sinne der Ausnahmevorschrift des § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln vor?

Antwort zu 1:
Es handelt sich bei § 1 Nr. 3 nach dem Willen des Gesetzgebers um eine eng auszulegende Ausnahmeregelung, wonach erforderlich ist, dass die Wiederherstellung des Wohnraumes einen ähnlichen Effekt auf den Wohnungsmarkt hat, wie es Neubau haben würde. Entscheidend ist daher zunächst, dass der Wohnraum dem Wohnungsmarkt bereits über längere Zeit nicht zur Verfügung gestanden hat. Wohnraum, der saniert werden soll, aber nach dem Inkrafttreten des Gesetzes noch bewohnt gewesen ist, kann einen solchen Effekt daher nicht haben.
Der Wohnraum dürfte unbewohnbar sein, wenn in Anlehnung an wohnungsaufsichtsrechtliche Vorgaben ein Bewohnen ohne Gefährdung von Leben oder Gesundheit nicht möglich erscheint. Ist der Wohnraum lediglich „abgewohnt“ oder „unmodern“, liegt keine Unbewohnbarkeit vor. Ebenfalls darf die Unbewohnbarkeit nicht aus einer Vernachlässigung der Instandhaltungspflichten des Eigentümers oder seines Vorgängers resultieren. Wenn Eigentümer sich auf § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln berufen wollen, müssen sie hierüber auch entsprechenden Nachweis erbringen können.

Zudem müssen neubaugleiche Kosten zur Wiederherstellung des Wohnraums aufgewendet werden, um vom Anwendungsbereich des MietenWoG Bln ausgenommen zu sein.

Frage 2:
Inwieweit ist die Erteilung einer „Unbewohnbarkeitsbescheinigung des jeweiligen Bezirksamts“ Voraussetzung für die Annahme der Unbewohnbarkeit (vgl. hierzu auch die Vorgabe zu Ziffer 1.4 der AV-MietenWoG Bln vom 2. April 2020)?

Frage 3:
Welche Stellen in den Bezirken sind jeweils für die Erteilung von „Unbewohnbarkeitsbescheinigungen“ zuständig und existiert insoweit eine berlinweit einheitliche Praxis oder Verfahrensempfehlung?

Antwort zu 2 und 3:
Die im Bezirk zuständigen Stellen für die Umsetzung des MietenWoG Bln entscheiden darüber, ob ein Fall von § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln gegeben ist. Dazu wird eine behördliche Prüfung zum baulichen Zustand des Wohnraums stattfinden, die durch die Bau- und Wohnungsaufsichtsämter durchgeführt werden kann. Sollte eine Unbewohnbarkeit festgestellt werden, müssen noch die Wiederherstellungskosten des Wohnraums geprüft werden, bevor eine Bescheinigung erteilt werden kann. Eine Verfahrensempfehlung für die Bezirke wird aktuell von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erarbeitet.

Frage 4:
Existiert ein berlinweit einheitliches Formular für die Beantragung oder Erteilung von „Unbewohnbarkeitsbescheinigungen“ im Sinne des MietenWoG Bln?

Antwort zu 4:
Nein.

Frage 5:
Wie kann ein Bauherr, der nicht über eine „Unbewohnbarkeitsbescheinigung“ verfügt, die „Unbewohnbarkeit“ eines Wohnraums auf anderem Wege nachweisen?

Antwort zu 5:
Die „Unbewohnbarkeit“ muss aus Sicht der in den Bezirken für die Umsetzung des MietenWoG zuständigen Stellen vorliegen. Sofern seitens des Bauherrn Gutachten eingereicht werden, die eine „Unbewohnbarkeit“ bescheinigen, können diese Berücksichtigung bei der Beurteilung finden. Allerdings muss hierbei auch nachgewiesen werden, dass die Unbewohnbarkeit nicht auf dem Versäumnis gesetzlicher Instandhaltungspflichten beruht.

Frage 6:
Wie können Bauherrn, die Maßnahmen zur Wiederherstellung von unbewohnbaren und unbewohnten Wohnraum schon vor dem Inkrafttreten des MietenWoG Bln begonnen haben, diese aber erst nach dessen Inkrafttreten fertigstellen, die anfängliche Unbewohnbarkeit nachweisen? Werden in solchen Fällen nachträgliche Unbewohnbarkeitsbescheinigungen“ vorausgesetzt und erteilt?

Antwort zu 6:
Eine nachträgliche Erteilung einer Unbewohnbarkeitsbescheinigung ist nicht vorgesehen. Wenn bereits vor dem Inkrafttreten des MietenWoG Bln mit der Wiederherstellung des Wohnraumes begonnen wurde und die weiteren Voraussetzungen des § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln vorliegen, kann das – wenn aus Sicht der in den Bezirken für die Umsetzung des MietenWoG Bln zuständigen Stellen ausreichende Nachweise vorliegen – eine Anwendbarkeit des § 1 Nr. 3 MietenWoG begründen.

Frage 7:
Wie viele „Unbewohnbarkeitsbescheinigungen“ haben die Bezirksämter seit Inkrafttreten des MietenWoG Bln bereits erteilt?

Antwort zu 7:
Dem Senat liegen hierzu keine Zahlen vor.

Berlin, den 01.09.2020

In Vertretung

W. Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen