

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 14. September 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. September 2023)

zum Thema:

Mietwucher, Verstöße gegen die Mietpreisbremse, Nichteinhaltung des Berliner Mietspiegels und Eigenbedarfskündigungen - Welche konkreten Maßnahmen plant der Senat für einen verbesserten Mieterschutz?

und **Antwort** vom 25. September 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Sep. 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/16736
vom 14. September 2023

über Mietwucher, Verstöße gegen die Mietpreisbremse, Nichteinhaltung des Berliner
Mietspiegels und Eigenbedarfskündigungen - Welche konkreten Maßnahmen plant der Senat
für einen verbesserten Mieterschutz?

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

Frage 1:

Im Koalitionsvertrag der regierenden Koalition bzw. des Senats wurde angekündigt, eine „Prüfstelle zur Einhaltung der Mietpreisbremse“ einzurichten (S. 49). Welche Aufgabenbereiche wird diese Stelle im Konkreten erfüllen?

Frage 2:

Mit welchen Maßnahmen soll die Einhaltung der Mietpreisbremse geprüft werden?

Antwort zu 1 und 2:

In den vom Abgeordnetenhaus von Berlin am 25. Mai 2023 gebilligten Richtlinien der Regierungspolitik (Drucksache 19/0980) wird hinsichtlich der Fragestellung ausgeführt: „Der Senat strebt die Einrichtung einer Prüfstelle zur Einhaltung der Mietpreisbremse an.“

Die Beachtung und Prüfung der Einhaltung der zivilrechtlichen Regelungen zur Mietpreisbremse obliegt den Mietvertragsparteien. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bietet auf ihrer Homepage im Portal Mieterschutz die Möglichkeit an, mit Hilfe des Berliner Mietspiegels 2023 die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung zu ermitteln und damit die Einhaltung der Mietpreisbremse zu prüfen. Das Portal

Mieterschutz ist unter folgender Internetadresse zu finden:
<https://www.berlin.de/sen/sbw/service/mieterschutz/>

Insoweit die Mieterinnen und Mieter einen Verstoß gegen die Regelungen zur Mietpreisbremse vermuten, können sie ihre weiteren Handlungsmöglichkeiten mit den Experten bei den kostenfreien Mieterberatungen ermitteln. Bei Mitgliedschaft werden die Mieterhaushalte durch ihre Mieterorganisation bei der Rechtsverwirklichung unterstützt. Bei Transferleistungsempfängenden mit einem mietrechtlichen Beratungsbedarf kann entsprechend der Regelungen in den AV-Wohnen der Mitgliedsbeitrag in einer kooperierenden Mieterorganisation vom Leistungsträger übernommen werden. Einkommensschwache Haushalte können Beratungs- und Prozesskostenhilfe bei den zuständigen Amtsgerichten beantragen.

Frage 3:

Inwiefern sollen auch Verstöße gegen die Einhaltung des Berliner Mietspiegels bei Bestandsmieter*innen geprüft und verfolgt werden?

Antwort zu 3:

Die Anwendung des Berliner Mietspiegels bei zivilrechtlichen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete obliegt den Mietvertragsparteien. Im Streitfall zwischen den Mietvertragsparteien können allein die ordentlichen Gerichte abschließend entscheiden.

Frage 4:

Inwiefern müssen zuerst noch Rechtsgrundlagen zur Einrichtung der Prüfstelle geschaffen werden oder in welchem rechtlichen Rahmen ist dies bereits heute möglich?

Frage 5:

In welchem Zeitrahmen ist die Errichtung dieser Prüfstelle geplant und inwiefern wird diese bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen angesiedelt oder sollen Stellen dazu in den Bezirken geschaffen werden?

Frage 6:

Wie viele Personalstellen (VZÄ) sind für die Aufgabenbetreuung anvisiert und wann wird die Ausschreibung und Besetzung dieser Stelle(n) erfolgen?

Frage 7:

Aus welchem Haushaltstitel soll diese Prüfstelle finanziert werden?

Antwort zu 4 bis 7:

Die rechtlichen Grundlagen, damit eine Behörde im Rahmen des zivilrechtlichen Mietrechts im BGB tätig werden könnte, müssten durch den Deutschen Bundestag geschaffen werden. So lange die bundesrechtlichen Voraussetzungen für eine solche behördliche Prüfstelle nicht vorliegen unterstützt der Senat die Mietenden u.a. durch den oben genannten Mietpreisbremsenrechner und die kostenlosen bezirklichen Mieterberatungen.

Weil mangels Rechtsgrundlage keine Prüfstelle für zivilrechtliche Mietrechtssachverhalte geschaffen werden kann, wurden im Entwurf des Doppelhaushalts 2024/2025 keine Mittel dafür eingeplant.

Frage 8:

Das Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt hat den Vollzug bezüglich des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) gewagt und damit den Rechtsrahmen geweitet. Somit wurden zwischen 2020 und 2022 insgesamt 1384 Verfahren gegen überhöhte Mieten eröffnet. Mit welchen Maßnahmen plant der Senat, den entsprechenden Tatbestand „Mietwucher“ auch für die Mieter*innen des Berliner Wohnungsmarkts nutzbar zu machen analog zu den Maßnahmen in Frankfurt?

Frage 9:

Inwiefern wird der Senat die Bezirke dabei unterstützen, Verstöße gegen §5 WiStG besser zu ahnden und Informationen und Anreize für die Mieter*innen zu schaffen, um die Beweissicherung zu erleichtern?

Antwort zu 8 und 9:

Im Unterschied zur Stadt Frankfurt am Main mit seinem einen Wohnungsamt sind in Berlin die zwölf Bezirksämter eigenständig für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz zuständig. Im Unterschied zur Stadt Frankfurt am Main verfügt Berlin derzeit über keinen qualifizierten Mietspiegel, welcher eine wichtige Grundlage für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist. Ein neuer qualifizierter Berliner Mietspiegel soll im Mai 2024 veröffentlicht werden. Mit Hilfe des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2024 können bei mitwirkungsbereiten Mieterinnen und Mietern erfolgsversprechende Fälle mit dem Anfangsverdacht auf eine Mietpreisüberhöhung von den zuständigen Bezirksämtern geprüft und verfolgt werden. Die Mietrechtsexperten der bezirklichen Mieterberatungen könnten Beratende mit vermutlich überhöhten Mieten an die zuständige Stelle im Bezirksamt verweisen. Die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen oder der Verzicht auf die Verfolgung aufgrund des Opportunitätsprinzips obliegt allein den Bezirksämtern in jedem konkreten Einzelfall.

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 11. Februar 2022 auf Antrag der Länder Bayern und Brandenburg, Berlin, Hamburg, Nordrhein-Westfalen beschlossen, den Entwurf eines Gesetzes zur besseren Bekämpfung von Mietwucher beim Deutschen Bundestag einzubringen. Inhalt des Gesetzentwurfes ist die praxistaugliche Ausgestaltung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Der Bundeskanzler hat am 30. März 2022 den Gesetzentwurf der Präsidentin des Deutschen Bundestages mit der Bitte zugeleitet, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen. Die Bundesregierung hat in ihrer Stellungnahme Bedenken geäußert, dass nach Entfallen des subjektiven Tatbestandsmerkmals der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen – wie es der Bundesrat vorschlagen hat – § 5 Absatz 1 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 kein in besonderer Weise vorwerfbares Unrecht mehr aufweisen würde, das eine Sanktionierung als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße rechtfertigt.

Frage 10:

Inwiefern ist geplant, die Ahndung der Verstöße gegen §5 WiStG als ein Aufgabenbereich für die „Prüfstelle zur Einhaltung der Mietpreisbremse“ aufzunehmen?

Antwort zu 10:

Im Unterschied zu den zivilrechtlichen Regelungen zur Mietpreisbremse im BGB ist die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 eine ordnungsrechtliche Aufgabe der Bezirksämter, die auch zukünftig diese Aufgabe eigenständig wahrnehmen sollen.

Frage 11:

Am 13. Juni 2023 hat der Senat die Kündigungsschutzklausel für Mieter*innen in Mietwohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, um zehn Jahre verlängert. Wie viele Mieter*innen profitieren nun insgesamt von der Verlängerung der besonderen Schutzfrist von zehn Jahren?

Frage 12:

Wie viele Mieter*innen in den umgewandelten Mietwohnungen haben keinen besonderen Kündigungsschutz vor Eigenbedarfskündigungen von zehn Jahren mehr?

Antwort zu 11 und 12:

Mietverträge über Wohnraum und der Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gehören zum Zivilrecht. Dem Senat liegen deshalb keine statistischen Informationen vor, wie viele Mieterhaushalte in eine Mietwohnung eingezogen sind, die nachgelagert in eine Eigentumswohnung umgewandelt und anschließend veräußert wurde, sowie in wie vielen Fällen die sogenannte Kündigungssperrfrist von zehn Jahren bereits abgelaufen ist.

Frage 13:

Plant der Senat, eine Berichtspflicht für Eigentümer*innen einzuführen, um drohende Kündigungen wegen Eigenbedarfs schneller erfassen zu können? Falls nein, warum nicht?

Antwort zu 13:

Es gibt keine Rechtsgrundlage, um eine Berichtspflicht der Eigentümerinnen und Eigentümer über beabsichtigte Kündigungen wegen Eigenbedarfs einzuführen.

Frage 14:

Wie plant der Senat die Wohnungsämter so auszustatten oder durch eine IT-gestützte Lösung in die Lage zu versetzen, damit gerade das Vortäuschen von Eigenbedarf effektiv erkannt und geahndet werden kann?

Antwort zu 14:

Die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung und der Mieterschutz bei Eigenbedarfskündigung sind im BGB geregelt und gehören mithin zum Zivilrecht. Im Streitfall zwischen den

Mietvertragsparteien über die Rechtmäßigkeit von Eigenbedarfskündigungen können allein die ordentlichen Gerichte abschließend entscheiden.

Frage 15:

Welche weiteren Maßnahmen sind geplant, um Mieter*innen in umgewandelten Wohnungen besser schützen zu können?

Antwort zu 15:

Mit den vom Senat finanzierten bezirklichen Mieterberatungen stehen allen von Eigenbedarfskündigung betroffenen Mieterinnen und Mietern in Berlin Anlaufstellen zur Erstberatung zur Verfügung. Eine Rechtsvertretung durch die kostenfreien bezirklichen Mieterberatungen ist nicht möglich. Nach Umwandlung der Miet- in eine Eigentumswohnung und anschließender Veräußerung haben die betroffenen Mieterhaushalte regelmäßig zehn Jahre Zeit, um sich eine wirksame Rechtsvertretung zu sichern, zum Beispiel durch die Mitgliedschaft in einer Mieterorganisation mit Rechtsschutz. Bei Transferleistungsempfängenden mit einem mietrechtlichen Beratungsbedarf kann entsprechend der Regelungen in den AV-Wohnen der Mitgliedsbeitrag in einer kooperierenden Mieterorganisation übernommen werden. Mit Hilfe der rechtlichen Vertretung kann der bestehende Mieterschutz, zum Beispiel durch Widerspruch des Mieterhaushaltes gegen die Eigenbedarfskündigung aufgrund eines Härtefalls, vollumfänglich verwirklicht werden. Eine Härte liegt laut den Regelungen im BGB auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Im Streitfall zwischen den Mietvertragsparteien entscheiden die ordentlichen Gerichte abschließend.

Berlin, den 25.09.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen