

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Mathias Schulz (SPD)

vom 19. Oktober 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Oktober 2023)

zum Thema:

**Illegales Treiben von Wohnungseigentümern beenden.
Mieter*innen in der Habersaathstraße schützen!**

und **Antwort** vom 9. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Nov. 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Mathias Schulz (SPD)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17124
vom 19.10.2023
über Illegales Treiben von Wohnungseigentümern beenden.
Mieter*innen in der Habersaathstraße schützen!

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

Vorbemerkungen der Verwaltung:

Die schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird in leicht redaktioneller Überarbeitung nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche öffentlichen Stellen sind im Land Berlin für die Auslegung und Durchsetzung von §§ 5 und 6 des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz – WiStrG) zuständig?

Antwort zu 1:

Grundsätzlich sind die Bezirke zuständig.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:
„Das Wohnungsamt ist zuständig.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Für § 5 WiStrG ist der Bereich Zweckentfremdung des Wohnungsamtes im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zuständig.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Für die Bearbeitung von Verfahren nach § 5 WiStrG ist in Lichtenberg das Wohnungsamt zuständig. Eine Zuständigkeit für Verfahren nach § 6 WiStrG ist in Lichtenberg noch nicht geregelt. Siehe zudem Antwort zu 3.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin ist der Fachbereich Wohnen des Amtes für Bürgerdienste der Abteilung Soziales und Bürgerdienste zuständig.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Bezirksamt Mitte verweist in diesem Zusammenhang auf die Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Wohnen unter http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/m_miete10.shtml.

Im § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) ist die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen, also die wirtschaftliche Ausnutzung eines geringen Angebots vergleichbarer Wohnungen als Ordnungswidrigkeit geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des § 5 WiStrG ist jedoch, dass die Vermietende ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum zur Erzielung der Miete ausgenutzt hat. Der Nachweis kann im konkreten Einzelfall sehr schwierig sein. Unabhängig von der auf der Grundlage von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz gegebenen formalen Zuständigkeit des Bezirksamtes für die Verfolgung unzulässiger Mietüberhöhungen, muss beachtet werden, dass für diese Aufgabe nach den Einsparerfordernissen der vergangenen Jahre kein entsprechend ausgebildetes Personal zu Verfügung steht, um etwa die zu erwartenden Streitfälle im Hinblick auf eine zulässige Miethöhe kompetent und zeitnah bearbeiten zu können. Das Bezirksamt kann deshalb nur im Rahmen seiner derzeit gegebenen personellen Ressourcen bei Vorliegen entsprechender Anzeigen reagieren. Für die Haushaltsplanaufstellung 2024/ 2025 waren Spielräume für personelle Mehrbedarfsanmeldungen sehr gering.

Es empfiehlt sich, in allen Fällen zunächst eine Einigung mit dem Vermieter zu suchen, nachdem man sich in der Rechtsberatung bspw. über eine vom Bezirksamt angebotenen persönliche offene Mieterberatung https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/amt-fuer-buergerdienste/buergeraemter/artikel.244745.php#headline_1_22 informiert hat.

Für Sozialwohnungen ist die höchstzulässige Miete gesetzlich geregelt; sie darf die Kostenmiete nicht übersteigen. Bei Zweifeln an der Rechtmäßigkeit der Miete können sich Mietende an die Investitionsbank Berlin wenden.

Hinsichtlich § 6 WiStrG gilt das Obige entsprechend.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu ist keine Angabe möglich. Die Frage der Zuständigkeit für Verfahren nach §§ 5 und 6 WiStrG befindet sich derzeit in Klärung.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Zuständigkeit für § 5 WiStrG liegt beim Fachbereich Wohnen, die Zuständigkeit für § 6 WiStrG befindet sich in Klärung.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Für die Überprüfung einer Wuchermiete nach § 5 Strafgesetz ist das Wohnungsamt zuständig. § 6 betrifft bauliche Veränderungen, hier besteht keine Zuständigkeit im Bereich der Bürgerdienste bzw. des Wohnungsamtes. Für Gesetzesänderungen wäre letztendlich das Parlament verantwortlich.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In Steglitz-Zehlendorf ist das Wohnungsamt für die Bearbeitung von Mietpreisverfahren nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) zuständig. Verfahren nach § 6 WiStrG liegen in Steglitz-Zehlendorf in der Zuständigkeit des Stadtentwicklungsamtes (Bau- und Wohnungsaufsicht).“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Zuständigkeit für Verfahren nach § 5 WiStrG liegt beim Fachbereich Wohnen des Amtes für Bürgerdienste.

Die Zuständigkeit für Verfahren nach § 6 WiStrG liegt beim Stadtentwicklungsamt.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Bezirk Treptow-Köpenick ist das Amt für Bürgerdienste – Fachbereich Wohnen zuständig.“

Frage 2:

Wieviel Stellen sind im Land Berlin für die Auslegung und Durchsetzung von §§ 5 und 6 WiStrG vorgesehen (bitte aufschlüsseln nach Senat und Bezirk, Anzahl der besetzten und unbesetzten Stellen, Stellenbewertung)?

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es gibt keine gesonderte Stelle oder ein irgendwie bewertetes Arbeitsgebiet.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Bereich Zweckentfremdung des Wohnungsamtes sind aktuell im Stellenplan 8 VzÄ vorgesehen, davon 5,72 besetzt (2x E9b 4x E10, 1x A11) und 2 Beschäftigungspositionen (E9b). Ein Stellenbesetzungsverfahren läuft aktuell. Die Zweckentfremdung ist grundsätzlich auch für

§ 5 WiStrG zuständig aber auf Grund der enormen Aufgabenfülle im Bereich Zweckentfremdung hier derzeit nur geringfügig tätig gewesen. In dem von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossenen Haushaltsplanentwurf für die Jahre 2024/25 ist eine Stelle vorgesehen, die sich ausschließlich diesem Themenkreis widmen soll. Das Bezirksamt erwartet, dass wir aufgrund dessen weitere Verfahren einleiten und betreiben können. Zudem steht der zuständige Bezirksstadtrat mit den Kommunen in Kontakt, die aktuell solche Verfahren betreiben.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Wohnungsamt Lichtenberg gibt es keine Stelle zur Ahndung von Verfahren nach § 5 WiStrG. Die Aufgaben müssen von anderen Mitarbeitenden in zugleich Aufgabe erledigt werden.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Ein Sachgebiet des Fachbereichs Wohnen beinhaltet neben der Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes zugleich die Mietpreisüberwachung. In Marzahn-Hellersdorf sind dieser Arbeitsgruppe insgesamt 4 Stellen zugeordnet. Eine Stelle mit der Aufgabe der Sachgebietsleitung (E10) sowie drei Stellen zur Sachbearbeitung (E9b/A10). Bis auf eine Stelle der Sachbearbeitung sind alle besetzt.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stellen für eine Verfolgung gibt es im Amt für Bürgerdienste bzw. im Wohnungsamt des Bezirksamts Mitte nicht.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu ist keine Angabe möglich. Die Frage der Zuständigkeit für Verfahren nach §§ 5 und 6 WiStrG befindet sich derzeit in Klärung.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Für die Aufgabenwahrnehmung wurden keine Stellen oder Stellenanteile zur Verfügung gestellt.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Mit der Übernahme der Aufgaben sind seinerzeit keine zusätzlichen Stellen im Bezirk eingerichtet worden. Die Aufgabe ist bei der Zweckentfremdung angesiedelt. Dort sind 5 Mitarbeitende tätig (Gruppenleitung, 3 Sachbearbeiter*innen, 1 Mitarbeiter*in).“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In Steglitz-Zehlendorf erfolgt die Bearbeitung von Mietpreisverfahren nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz durch die Sachbearbeitung, die auch Verfahren nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz bearbeitet. Aktuell sind 2,5 Stellen mit diesen Aufgaben (Zweckentfremdung + Wirtschaftsstrafgesetz) betraut und voll besetzt. Die Stellen sind mit A10/E10 bzw. A11/E11 (Gruppenleitung) bewertet.“

Die Wohnungsaufsicht hat eine Stelle, E 11.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stellen speziell für die Anwendung des § 5 bzw. § 6 WiStrG sind im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg nicht vorhanden.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In Treptow-Köpenick sind zwei Mitarbeiterinnen für die Auslegung und Durchsetzung zuständig.“

Frage 3:

Wie viele Verfahren nach §§ 5 und 6 WiStrG wurden seit 2018 im Land Berlin durchgeführt (bitte aufschlüsseln nach Senat und Bezirk, Jahr, Rechtsgrundlage, Art und Grund der Verfahrensbeendigung, Rechtsfolge)?

Antwort zu 3:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es gab bisher drei Fälle bzgl. § 5 WiStrG, von denen zwei von den Antragstellern nicht weiterverfolgt wurden und eines, wo die Miethöhe den Bußgeldtatbestand nicht erfüllt hat.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„2022 hat das Wohnungsamt zwei Verfahren wegen des Verdachts eines Verstoßes gegen § 5 WiStrG geführt, 2023 ein Verfahren. In allen Verfahren konnte sich der Anfangsverdacht eines Verstoßes nicht bestätigen, sodass kein Bußgeld erhoben wurde. Zu den Vorjahren seit 2017 liegen keine Zahlen vor. Es wurden zumindest keine Verfahren geführt, die zu einem Ordnungswidrigkeitenverfahren oder der Festsetzung eines Bußgeldes geführt haben.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (derzeit Federführung Abt. BauPlanKoop / Stadtentwicklungsamt) beabsichtigt zwei Musterverfahren auf Grundlage von § 6 nach WiStrG zu eröffnen und richtet derzeit eine fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe Problemimmobilien ein. Hinsichtlich § 6 WiStrG hat das Bezirksamt mehrere Gutachten und eine Handreichung durch eine externe Kanzlei erstellen lassen. Diese Erkenntnisse stellen den Ausgangspunkt für die Aktivitäten des Bezirksamts dar.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Seit 2018 wurden im Wohnungsamt Lichtenberg keine Verfahren nach § 5 WiStrG durchgeführt. Verfahren nach § 6 WiStrG sind dem Bezirksamt bisher nicht bekannt. Sollten derartige Fälle auftreten, kann kurzfristig eine Regelung zur Bearbeitung getroffen werden.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Seit 2018 wurde im Jahr 2019 ein Verfahren nach § 5 WiStrG eingeleitet, welches mangels Verstoßes einzustellen war.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort zu 2.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Keine.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es wurde seit 2018 ein Verfahren nach § 5 angestrengt. Dieses wurde letztendlich eingestellt, da die Berechnung ergab, dass keine Wuchermiete vorlag. Der Mieter wurde deshalb an eine Mieterberatung verwiesen.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In Steglitz-Zehlendorf wurden im Zeitraum 2018 bis lfd. 3 Mietpreisverfahren nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz durchgeführt. Zudem erreichen uns telefonische Anfragen zum Thema, die mengenmäßig aber nicht erfasst werden.“

Zu § 6: Im genannten Zeitraum wurden seitens des BWA keine OWI-Verfahren durchgeführt.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es ist seit 2018 lediglich eine Anzeige nach § 5 WiStrG eingegangen. Ein Verfahren wurde nicht eröffnet, da eine Durchführung wegen der faktisch nicht gegebenen Erfolgsaussichten (Tatbestandsvoraussetzung des Ausnutzens, vgl. Entscheidungen des BGH vom 28.01.2004 - VIII ZR 190/03 - und 13.04.2005 - VIII ZR 44/04 -) nicht angezeigt war.“

Nach § 6 WiStrG wurden bislang keine Verfahren durchgeführt.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es wurden seit 2018 in Treptow-Köpenick keine Verfahren durchgeführt.“

Frage 4:

Welche Erkenntnisse zieht der Senat aus den Erfolgen des Amtes für Wohnungswesen in Frankfurt am Main zur Durchsetzung der Vorgaben des WiStrG gegen überhöhte Mieten und welche Maßnahmen werden daraus für das Land Berlin abgeleitet?

Antwort zu 4:

Die Rechtsprechung des Oberlandesgerichtes Frankfurt an Main zum § 5 Wirtschaftsstrafgesetz hat sich in den letzten Jahren geändert und damit eine erfolgreiche Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen durch das dortige Amt für Wohnungswesen ermöglicht. Eine entsprechende geänderte Rechtsprechung zu § 5 Wirtschaftsstrafgesetz hat sich im Land Berlin noch nicht herausgebildet. Bekannt ist aus den letzten Jahren nur ein erfolgreiches Verfahren wegen einer Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz aus Reinickendorf, in dem das zuständige Amtsgericht Tiergarten im Jahr 2021 den Vermieter zu einer Geldbuße von 4.000 Euro verurteilt hat. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wird in den

kommenden Monaten mit den zuständigen Bezirksämtern die Möglichkeiten zur erfolgreichen Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz erörtern. Eine Voraussetzung zur erfolgreichen Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen ist die rechtssichere Ermittlung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete mit Hilfe eines qualifizierten Mietspiegels. Der nächste qualifizierte Berliner Mietspiegel soll im Mai 2024 veröffentlicht werden.

Frage 5:

Inwieweit sind bei dem wiederholten unzumutbaren und rechtswidrigen Vorgehen des Eigentümers gegen die Mieter*innen in der Habersaathstraße 40-46 entsprechende Verfahren nach WiStrG oder anderen Gesetzen eingeleitet worden?

a. Inwieweit teilt der Senat die Einschätzung, dass der Ausbau von Stromzählern und Fenstern sowie die Beschädigung und Zerstörung von Heizungsrohren Verstöße gegen § 6 WiStrG darstellen?

b. Inwieweit teilt der Senat die Einschätzung, dass das Vermauern von Türen und von Notausgängen Verstöße gegen § 6 WiStrG darstellen?

Antwort zu 5:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Stadtentwicklungsamt des BA Mitte ist die Zuständigkeit zum Wirtschaftsstrafgesetz geprüft worden, diese liegt nicht im Bereich des Stadtentwicklungsamtes.

Klärend sei weiter hinzugefügt, dass dem Stadtentwicklungsamt im BA Mitte nicht bekannt ist, dass Rechte von Mietern oder Mieterinnen in der Habersaathstraße 40-46 eingeschränkt sind.

Ein erheblicher Anteil der Wohnungen in den Aufgängen Habersaathstraße 40-46 wird von Personen genutzt, die über keine Mietverträge verfügen.

Aufgrund der Antwort zu Frage 1 ist bislang nichts geschehen.“

Die Beantwortung von a. und b. wird zusammengefasst.

„Allein die Tatsache, dass Stromzähler und Fenster ausgebaut, Türen und Notausgänge zugemauert werden, genügt nicht, um den Tatbestand des § 6 WiStrG zu erfüllen. Vielmehr muss auch in der Absicht gehandelt worden sein, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchzuführen oder durchführen zu lassen, die geeignet ist, erhebliche, objektiv nicht notwendige Belastungen des Mieters herbeizuführen und dadurch einen Mieter von Wohnraum zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen. Dies kann der Senat nicht beurteilen und daher auch nicht unterstellen.“

Frage 6:

Inwieweit sieht der Senat Möglichkeiten, das Bezirksamt Mitte bei der Durchsetzung der Rechte der Mieter*innen in der Habersaathstraße, der Vorgaben des WiStrG sowie anderer mieterschützenden Gesetze zu unterstützen?

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Wenn der Senat entsprechende Ausführungsvorschriften oder einen Leitfaden entwickelt, wäre dies nicht nur für die Habersaathstraße begrüßenswert.

Allerdings ist zu beachten, dass der Privatrechtsschutz Vorrang vor einem Einschreiten nach öffentlich-rechtlichen Normen hat, soweit nicht Maßnahmen nach dem WoAufG Bln angezeigt sind.“

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wird die Anregung des Bezirksamts Mitte prüfen. Sie wird in den kommenden Monaten mit dem Bezirksamt Mitte und den anderen Bezirksamtern die Möglichkeiten zur erfolgreichen Verfolgung von Verfahren nach den §§ 5 und 6 Wirtschaftsstrafgesetz erörtern.

Berlin, den 09.11.23

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen