

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (**LINKE**)

vom 12. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Februar 2024)

zum Thema:

**Ein Unglück kommt selten allein – auch bei den Landeseigenen  
Wohnungsunternehmen?**

und **Antwort** vom 27. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Februar 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18208

vom 12. Februar 2024

über Ein Unglück kommt selten allein – auch bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen?

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL), WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) sowie die Berlinovo GmbH (Berlinovo) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

(Unter welchen Umständen) haben Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen (inkl. Berlinovo) nach einer Trennung und dem Ausscheiden des Partners bzw. der Partnerin aus dem Mietvertrag ein Recht auf Fortführung/Neuschließung des Mietvertrages?

Antwort zu 1:

Die LWU handeln entsprechend den gesetzlichen Regelungen bzw. den jeweiligen vertraglichen und sonstigen Gegebenheiten.

Ist ein Mietvertrag mit mehr als einer Mietpartei geschlossen, so haften die Mietenden für alle aus dem Mietvertrag entstehenden Verpflichtungen gesamtschuldnerisch gem. § 421 BGB. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine Mietpartei zu entlassen. Möchte eine Mietpartei das Mietverhältnis allein fortführen, so prüft das Unternehmen nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen, ob die Einkommenssituation der verbleibenden Mietpartei angemessen ist. Sofern es vertretbar ist, den Mietvertrag mit der verbleibenden Mietpartei fortzuführen, wird die zweite Mietpartei mit Zustimmung aller Vertragsparteien aus dem Mietverhältnis entlassen. Der individuelle Fall ist hierfür ausschlaggebend (persönliche Situation, Leistbarkeit, Angemessenheit etc.). Es wird jedoch in jedem Einzelfall versucht, eine Lösung im Sinne der Mieterinnen und Mieter zu finden.

Sind die sich trennenden Partner verheiratet, sind zusätzlich die §§ 1361b, 1568a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu beachten. Die sich trennenden Eheleute können demnach mit Hilfe des Familiengerichts eine Zuweisung der Wohnung an einen von ihnen unter Ausscheiden des anderen bewirken.

I.d.R. erfolgt kein Neuvertragsabschluss, die LWU unterstützen die ausziehenden Partner häufig bei der Suche nach einer möglichen Ersatz- oder Tauschwohnung im Bestand der Gesellschaft.

Frage 2:

Wie viele Mieterinnen und Mieter mussten ggf. in den Jahren 2020 bis 2023 jeweils ihre Wohnung verlassen, weil nach dem Ausscheiden des Partners bzw. der Partnerin der Mietvertrag nicht fortgeführt bzw. kein neuer Mietvertrag geschlossen wurde (bitte getrennt nach Unternehmen angeben)?

- a. Was waren die Gründe, dass der Mietvertrag nicht fortgeführt bzw. kein neuer Mietvertrag geschlossen wurde? (Bitte soweit bekannt jeweils für Mieter\*in und Vermieter getrennt auflisten.)
- b. Werden in diesen Fällen Ersatzwohnungen angeboten?

Frage 3:

Wie wird ggf. nach dem Ausscheiden eines Partners bzw. einer Partnerin mit dem Leistbarkeitsversprechen verfahren? Kann die Trennung zu Mieterhöhungen für den verbleibenden Partner bzw. die verbleibende Partnerin führen, weil das Leistbarkeitsversprechen nicht mehr für die komplette Wohnfläche gilt?

Antwort zu 2 und 3:

Die Fallzahlen und Gründe für den Auszug aus den Wohnungen werden von keinem LWU oder der Berlinovo erfasst.

Eine Tausch- bzw. Ersatzwohnung wird, sofern von der Mieterin/dem Mieter gewünscht, stets in Betracht gezogen und die Anmietung einer in Frage kommenden Wohnung entsprechend dem individuell vorliegenden Fall geprüft.

Grundsätzlich wird kein Vertragsverhältnis gegen den Willen des verbleibenden Vertragspartners beendet; eine Trennung stellt keinen Kündigungsgrund dar und ist ebenso kein Anlass für Mieterhöhungen.

Ist die Miete für den in der Wohnung verbleibenden Vertragspartner z.B. auf Grund einer zu geringen Bonität wirtschaftlich nicht tragbar, wird stets gemeinsam nach einer

sozialverträglichen Lösung gesucht. Sofern ein Umzug in eine Ersatz- oder Tauschwohnung möglich ist, wird hiervon Gebrauch gemacht.

Prinzipiell ist nach dem Auszug eines Haushaltsmitgliedes das Leistbarkeitsversprechen neu zu bewerten, da sich die Voraussetzung „Wohnflächengrenze“ im Sinne des Art.2 § 3 Abs. 4 WoVG Berlin mit dem Auszug einer oder mehrerer Personen ändert. Eine Anpassung einer zuvor auf Basis des Leistbarkeitsversprechens erfolgten Mietabsenkung an die neue Situation ist somit denkbar. Weiterhin gilt, dass für besondere Bedarfsgruppen sowie Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach SGB II und XII die Tragbarkeit der Miethöhe gewährleistet wird.

Berlin, den 27.02.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen