

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Lilia Usik (CDU)**

vom 22. April 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. April 2024)

zum Thema:

Entstehen von Problemimmobilien im Lichtenberger Süden verhindern

und **Antwort** vom 6. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. Mai 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Lilia Usik (CDU)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18918

vom 22. April 2024

über Entstehen von Problemimmobilien im Lichtenberger Süden verhindern

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

Frage 1:

Erfasst der Senat stadtweit Immobilien, deren Eigentümer aus unterschiedlichen Gründen nicht bereit oder in der Lage sind, ihren Mietern eine funktionierende Hausverwaltung zu bieten? Wenn ja, wie viele Problemimmobilien in welchen Bezirken gibt es aktuell (bitte nach Bezirken auflisten)?

Antwort zu 1:

Nein.

Frage 2:

Welche zuständigen Ansprechpartner und (Rechts-)Instrumente stehen a) dem Senat, b) den Bezirken und c) den Mietern zur Verfügung, um auf das Nicht-Handeln und die Nicht-Erreichbarkeit des Eigentümers zu reagieren, wenn keine funktionierende Hausverwaltung gewährleistet wird?

Antwort zu 2:

a) Gemäß dem Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz nimmt der Senat die Aufgaben von gesamtstädtischer Bedeutung wahr, den Bezirksämtern obliegt die Bearbeitung von Einzelfällen.

b) Je nach Problemlage kann beispielsweise

- die Bau- und Wohnungsaufsicht (z.B. bei baulichen Mängeln),

- andere Fachbereiche des Amtes für Stadtentwicklung (z.B. Stadtplanung, Denkmalschutz oder Quartiersmanagement),
- das Wohnungsamt (z.B. bei Leerstand),
- das Ordnungsamt (z.B. bei Vermüllung),
- das Umwelt- und Naturschutzamt (z.B. bei Altlasten) oder
- das Gesundheitsamt (z.B. Verstößen gegen Hygienebestimmungen)

des jeweils örtlich zuständigen Bezirksamts von Berlin Anordnungen zur Behebung/Beseitigung von Mängeln oder Missständen an der Immobilie treffen. Werden diese trotz Fristsetzung nicht vollzogen, wird die Erfüllung dieser Pflichten im Wege der Verwaltungsvollstreckung erzwungen.

Eine detaillierte Darstellung dieser Thematik enthält der Handlungsleitfaden zum „Umgang mit Problemimmobilien in Berlin“, der unter folgendem Link auf der Website der Obersten Bauaufsicht bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zu finden ist:

<https://www.berlin.de/sen/bauen/baurecht-und-bauplanung/bauaufsicht/wohnungsaufsicht/>.

c) Vermietende haben die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu vermieten und während der Mietzeit in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten. Dies regelt § 535 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Mängel der Mietsache müssen Mieterhaushalte deshalb nicht hinnehmen. Mieterinnen und Mieter sollten den Vermietenden umgehend über die festgestellten Mängel informieren und eine angemessene Frist zur Beseitigung der Mängel setzen. Wenn die Mängel den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erheblich beeinträchtigen, können Mieterinnen und Mieter die Miete mindern. Die Höhe der Mietminderung richtet sich nach der konkreten Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache (§ 536 BGB). Daneben regelt das BGB auch den Schadenersatzanspruch der Mieterinnen und Mieter, wenn z.B. durch den Mangel ein Schaden an den Möbeln entsteht. Mieterinnen und Mieter können sich an die kostenfreien bezirklichen Mieterberatungen wenden, um die Handlungsmöglichkeiten zur Durchsetzung ihrer berechtigten Ansprüche zur Mängelbeseitigung zu ermitteln.

Können Mieterinnen und Mieter auf zivilrechtlichem Wege die Mängelbeseitigung nicht durchsetzen, sollten sie sich an ihre bezirkliche Wohnungsaufsicht wenden. Das Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmissständen in Berlin (WoAufG Bln) wurde geschaffen, um die ordnungsgemäße Nutzung und Benutzbarkeit von Wohngebäuden und Wohnungen sicherzustellen. Die Wohnungsaufsicht führt, auf Anzeige der Mieterin bzw. des Mieters von Wohnraum, Verfahren zur Beseitigung von Wohnungsmängeln durch. Die Vermieterin bzw. der Vermieter kann dabei ggf. mit Maßnahmen des Verwaltungszwanges zur Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen bei erheblichen Mängeln gezwungen werden.

Frage 3:

Wie werden Mieter aktuell vor den Folgen des Nichthandelns ihres Vermieters, wie unbezahlte Strom- und Wasserrechnungen oder gesundheitsgefährdende und lebensgefährliche Mängel im Haus, durch die Bezirke und den Senat geschützt?

Frage 4:

Wie können Mieter, die keine funktionierende Hausverwaltung haben, ihren Vermieter zur Bereitstellung einer funktionierenden Hausverwaltung verpflichten? Wie können Bezirke und der Senat dabei unterstützen?

Antwort zu 3 und 4:

Es wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen.

Frage 5:

Wie wird angesichts des eklatanten Mangels an Wohnraum in Berlin mit auf diesem Grund basierendem Leerstand umgegangen? Wieviel Leerstand von Wohnungen geht in Berlin auf diese Ursache zurück (bitte nach Bezirken auflisten)?

Antwort zu 5:

Die Regelungen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG), die durch die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) und die Ausführungsvorschriften zum ZwVbG (AV ZwVbG) konkretisiert werden, sehen ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vor, solange die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum besonders gefährdet ist. Eine unzulässige Zweckentfremdung liegt gemäß § 2 Abs. 1 ZwVbG grundsätzlich vor, wenn Wohnraum ohne Genehmigung zum Beispiel baulich verändert und hierdurch für Wohnzwecke ungeeignet oder länger als drei Monate leer stehen gelassen oder gar beseitigt wird.

Während das WoAufG Bln bei baulichen oder sonstigen Missständen in Wohnungen und Wohngebäuden greift, eröffnet das Zweckentfremdungsverbotsrecht den Bezirken zusätzliche Befugnisse, die auf die Wiedernutzung zweckentfremdeter Wohnungen durch entsprechende Anordnungen zur Rückführung zu Wohnzwecken, Räumung bei Nutzung zu anderen als Wohnzwecken oder Wiederherstellung der Nutzbarkeit als Wohnung abzielen.

Es wird statistisch nur der Leerstand erfasst, der nach dem ZwVbG relevant ist. Eine Differenzierung nach dem Grund des Leerstandes findet nicht statt, daher kann der zweite Teil der Frage nicht beantwortet werden.

Berlin, den 06.05.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen