

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 19. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Juni 2024)

zum Thema:

**Zweckentfremdung, gewerbliche Zimmervermietung oder  
Gewerbeumnutzungen von Wohnraum in der Rheinsberger Straße 58 – was tut  
der Bezirk Mitte dagegen?**

und **Antwort** vom 5. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. Juli 2024)

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. 19/19476  
vom 19. Juni 2024

über Zweckentfremdung, gewerbliche Zimmervermietung oder Gewerbeumnutzungen von  
Wohnraum in der Rheinsberger Straße 58 - was tut der Bezirk Mitte dagegen?

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat von Berlin nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat von Berlin übermittelt wurde. Diese wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele der bestehenden sieben Mietwohnungen werden noch als klassische Mietwohnungen (Vermietung über unbefristete Wohnungsmietverträge) vermietet?

Antwort zu 1:

Für zwei der sieben Wohnungen liegen unbefristete Mietverträge vor. Für vier Wohnungen befristete und eine Wohnung wird vom Eigentümer selber bewohnt.

Frage 2:

Inwiefern trifft es zu, dass fünf der sieben Mietwohnungen in Gewerbe umgewandelt wurden? Falls ja, wann?

Antwort zu 2:

Eine Umwandlung in Gewerbe ist nicht bekannt und wurde im Bereich Zweckentfremdung nicht beantragt.

Frage 3:

Inwiefern ist dem Bezirk bekannt, dass fünf der sieben Wohnungen gewerblich an Vereine und GmbHs unmöbliert für 20 Euro/QM (nettokalt) vermietet werden?

Antwort zu 3:

Da sämtliche Mietverträge vorliegen, ist bekannt, dass vier Wohnungen an Unternehmen vermietet wurden. Die Nettokaltmieten liegen unter 20 Euro/qm.

Frage 4:

Seit wann werden diese fünf Wohnungen als „befristete Gewerbewohnungen“ angeboten und für welche jeweiligen Zeiträume werden die Räumlichkeiten vermietet?

Antwort zu 4:

Mietbeginn für die vier benannten Wohnungen sind 09/2019, 12/2021, 07/2022 und 02/2024.

Frage 5:

Inwiefern und falls ja, wann und aus welchen Gründen hat das Bezirksamt Mitte dies genehmigt?

Antwort zu 5:

Anträge wurden keine gestellt, daher wurden auch keine Genehmigungen erteilt. Die Endnutzung findet durch natürliche Personen statt. Die Wohnungen werden langfristig zum Wohnen genutzt, daher liegt keine Zweckentfremdung vor.

Frage 6:

Welche Miethöhen müssen dabei eingehalten werden bzw. inwiefern gilt auch hier die Mietpreisbremse bei der Berechnung der gesetzlich erlaubten Nettokaltmiete? Wie bewertet der Senat den Umstand, dass hier 40-QM-Wohnungen für 1.000 Euro nettokalt statt vorher für 300 Euro nettokalt zur Anmietung angeboten werden ?

Antwort zu 6:

Es gibt keine Miethöhe, die bei einer Vermietung aus zweckentfremdungsrechtlicher Sicht vorgeschrieben ist. Siehe auch Antwort zu Frage 14.

Frage 7:

Inwiefern trifft es zu, dass mindestens eine der fünf Wohnungen auch als Ferienwohnung vermietet wurde? Falls ja, seit wann und wie lange wurde eine Genehmigung dafür erteilt?

Antwort zu 7:

Eine Ferienwohnung konnte bisher nicht ermittelt werden.

Frage 8:

Gibt es weitere Mietwohnungen in dem Haus, für die eine Genehmigung als Ferienwohnung vorliegt?

Antwort zu 8:

Es liegen keine Genehmigungen zur Nutzung als Ferienwohnung vor.

Frage 9:

Wann wurde das Haus in Einzeleigentum umgewandelt und wann läuft der zehnjährige Kündigungsschutz für die Bestandsmieter\*innen aus, die vor der Umwandlung bereits im Haus lebten - falls dieser bestand?

Antwort zu 9:

Die Frage kann vom Senat nicht beantwortet werden.

Frage 10:

Inwiefern wurden Anzeigen wegen des Verdachts auf ungenehmigte Zweckentfremdung von Wohnraum (z. B. Gewerbenutzung, Ferienwohnungsnutzung, Leerstand) oder illegale Vermietung als Gewerbe beim Bezirksamt Mitte gestellt bzw. welche sonstigen diesbezüglichen Kenntnisse hat das Bezirksamt und welche Maßnahmen wurden wann und mit welchen Ergebnissen von den zuständigen Ämtern eingeleitet, um gegen die ungenehmigten Vorgänge oder die beschriebenen Zustände vorzugehen?

Antwort zu 10:

Anzeigen wegen des Verdachts auf zweckfremde Nutzung wurden eingereicht. Entsprechende Amtsermittlungen haben ergeben, dass keine zweckfremden Nutzungen ersichtlich sind.

Frage 11:

Inwiefern kontrolliert das Bezirksamt Mitte, ob die Mietverträge wirklich dem Zwecke „Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch“ dienen?

Antwort zu 11:

Der Bereich Zweckentfremdung kann vor Ort unangekündigte Prüfungen durchführen um festzustellen, ob die Wohnungen gesetzeskonform genutzt werden. Des Weiteren können die Anmeldebestätigungen angefordert werden. Diese sind aber nicht maßgeblich für die Zweckentfremdung, sondern dienen lediglich als Indiz.

Frage 12:

Ist dem Bezirksamt Mitte oder dem Senat bekannt und wie wird dies bewertet, dass solche bzw. hier Wohnungen auch von Unternehmen wie Mercedes Benz gewerblich angemietet und an ihre Angestellten weitervermietet werden und dadurch reguläre Mietverträge bzw. Mietwohnungen so leider immer mehr verschwinden?

Antwort zu 12:

Grundsätzlich ist es begrüßenswert, wenn sich Unternehmen um die Wohnraumversorgung ihrer Mitarbeitenden kümmern. Dies muss jedoch unter Beachtung der bestehenden Gesetze geschehen. Wenn die Wohnung von einer natürlichen Person über einen bestimmten Zeitraum, wie im vorliegenden Fall, bewohnt wird, liegt keine Zweckentfremdung vor, vgl. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 26.04.2019 (OVG 5 S 24.18).

Frage 13:

Inwiefern sind in anderen Bezirken auch solche Geschäftsmodelle bekannt bzw. inwiefern ist das ein stadtweites Problem?

Antwort zu 13:

Solche Geschäftsmodelle sind teilweise in den Bezirken bekannt.

Frage 14:

Vorausgesetzt, dass das Problem dem Senat bekannt ist: welche Maßnahmen plant der Senat, um solche Geschäftsmodelle einzuschränken? Und falls er keinerlei Maßnahmen trifft, aus welchen Gründen?

Antwort zu 14:

Das Land Berlin verfügt nicht über eine eigene Gesetzgebungskompetenz im Hinblick auf das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Deshalb hat Berlin am 16. Juni 2023 im Bundesrat für die Einbringung eines Gesetzentwurfs zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (BR-Drucksache 218/23) gestimmt. Dieser Gesetzentwurf zur Verbesserung des Mieterschutzes liegt somit dem Deutschen Bundestag zur weiteren Erörterung vor.

Der Beschluss des aktuellen Gesetzentwurfs würde für deutlich mehr Transparenz sorgen, in dem die Ausweisung des Möblierungszuschlags, neben der Nettokaltmiete bei der Vermietung möblierten Wohnraums, gesondert zu erfolgen hat. Auch eine Festlegung und Deckelung der Zuschlagshöhe ist vorgesehen.

Im Rahmen des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen haben sich die Mitglieder verpflichtet, Möblierungszuschläge auszuweisen, um überhöhte Mieten zu vermeiden. Entsprechend einer Verabredung im Bündnis hat der Berliner Senat zudem gemeinsam mit den in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertretenen Verbänden die "Berliner Leitlinien für Möblierungszuschläge bei Wohnraum" entwickelt. Diese Leitlinien wurden in der Bündnissitzung am 12. Juli 2023 von den Bündnismitgliedern zur Kenntnis genommen.

Berlin, den 5.7.24

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen