

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 2. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. September 2024)

zum Thema:

Strategie gegen den Missbrauch baulicher Veränderungen zum „Leerziehen von Wohnhäusern“ und die Umsetzung des Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) § 6

und **Antwort** vom 19. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Sep. 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. 19/20171
vom 2. September 2024

über Strategie gegen den Missbrauch baulicher Veränderungen zum „Leerziehen von
Wohnhäusern“ und die Umsetzung des Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) § 6

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 Bezirksämter von Berlin um Stellungnahmen zu den Fragen 1, 2, 6 und 7 gebeten, die in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Antworten liegen von den Bezirksämtern Tempelhof-Schöneberg, Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick, Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln, Reinickendorf, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Marzahn-Hellersdorf vor.

Frage 1:

Was hat die Klärung der Zuständigkeiten für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 6 Wirtschaftsstrafgesetzbuch in den Bezirken Lichtenberg, Pankow und Neukölln jeweils ergeben? (letzter Stand SA Nr. 19/18199 vom 27.02.2024)?

Antwort zu 1:

- Der Bezirk Neukölln antwortete: „Die Zuständigkeit für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten, nach § 6 WiStG, liegt in Neukölln bei der Bauaufsicht (Stadtentwicklungsamt).“
- Der Bezirk Pankow antwortete: „Hierzu ist weiterhin noch keine abschließende Klärung erfolgt.“

Eine Antwort aus Lichtenberg liegt nicht vor.

Frage 2:

Inwiefern werden in den Bezirken aktuell Verfahren nach § 6 WiStG geprüft?

Antwort zu 2:

- Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg antwortete: „Derzeit werden keine Verfahren nach § 6 WiStG geprüft.“
- Der Bezirk Spandau antwortete mit Fehlanzeige.
- Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf antwortete: „Es werden im Bezirk Steglitz-Zehlendorf hierzu keine Statistiken geführt. Die Wohnungsaufsicht geht regelmäßig Missständen bei fehlender Instandhaltung nach. I.d.R. werden Lösungen gefunden, die dem Mieter zu Gute kommen (z.B. Ersatzwohnraum).“
- Der Bezirk Treptow-Köpenick antwortete: „Im Bezirksamt Treptow-Köpenick ging bislang keine Anzeige wegen eines vermuteten Verstoßes gegen § 6 WiStG ein. Eine Zuarbeit zur Beantwortung der schriftlichen Anfrage kann daher nicht erfolgen.“
- Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf antwortete: „Es werden keine Verfahren geprüft, da die Aufgabe personell nicht unterlegt ist. (vgl. Antrag Drucksache 19/1671 sowie Plenarprotokoll 19/48 vom 23. Mai 2024 des Abgh. ab S. 4585 ff zur personellen Untersetzung der Aufgabe der Bezirke).“
- Der Bezirk Neukölln antwortete: „Der Tatbestand des § 6 WiStG sowie dessen Verfolgung ist an Voraussetzungen geknüpft. Es muss nachgewiesen werden, dass der Vermieter vorsätzlich handelt, um eine Beendigung des Mietverhältnisses herbeizuführen. Fahrlässiges Handeln fällt nicht unter den § 6 WiStG.
Auch das ‚Herausmodernisieren‘ durch die steigenden finanziellen Belastungen fällt nicht unter den Tatbestand. Solange die Vermieterinnen und Vermieter die Absicht nicht offenbaren, müssen Nachweise anhand von Indizien erbracht werden.“
- Der Bezirk Reinickendorf antwortete: „Aktuell werden im BWA keine Verfahren nach § 6 WiStG geführt.“
- Der Bezirk Mitte antwortete: „Eine Ahndung des § 6 WiStG erfolgt, wenn dem Stadtentwicklungsamt z. B. durch Anzeigen von Mieter*innen, bekannt wird, dass Anhaltspunkte für die Verwirklichung des sog. schikanösen Herausmodernisierens nach § 6 WiStG vorliegen.“
- Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg antwortete: „Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg prüft im Moment die Voraussetzungen zur Einleitung eines Verfahrens gem. § 6 WiStG für zwei Objekte.“
- Der Bezirk Pankow antwortete: „Hierzu wird aktuell kein Verfahren geprüft.“
- Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf antwortete: „Die Zuständigkeit für die Verfolgung unzulässiger Mietüberhöhungen in Umsetzung von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz liegt nicht nur beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt.
(Im Bezirksamt Mitte liegt sie z.B. im Bereich Wohnen im Amt für Bürgerdienste.)

Die Wohnungsaufsichtsbehörde des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf prüft aktuell keine Bußgeldtatbestände nach § 6 WiStG.“

Frage 3:

Wie ist der aktuelle Stand seitens des Senats für eine bezirksübergreifende Strategie zur erfolgreichen Verfolgung von missbräuchlich durchgeführten baulichen Veränderungen nach § 6 Wirtschaftsstrafgesetz (letzter Stand SA Nr. 19/18199 vom 27.02.2024)?

Antwort zu 3:

Wie in der Antwort zu Frage 7 der Schriftlichen Anfrage 19/18199 dargestellt, sind die Bezirksämter für die Prüfung und Durchführung von Verfahren nach § 6 Wirtschaftsstrafgesetz eigenverantwortlich zuständig. Der Senat vertritt weiterhin die Ansicht, dass der beste Weg, um erfolgreich Verfahren nach § 6 Wirtschaftsstrafgesetz durchführen zu können, auf der Grundlage vorliegender Fälle bestimmt werden muss. Wie sich aber aus den Antworten zu Frage 2 der vorliegenden Schriftlichen Anfrage ergibt, mangelt es bereits an Hinweisen auf Verstöße gegen § 6 Wirtschaftsstrafgesetz.

Frage 4:

Wie viele Gespräche hat die Senatsverwaltung zu den Fragen 1) bis 3) mit den Bezirken geführt und mit welchen Ergebnissen bzw. welche Arbeitsschritte stehen noch aus?

Antwort zu 4:

Das Thema § 6 Wirtschaftsstrafgesetz wurde in der Bezirksstadträtesitzung am 07.12.2023 hinsichtlich der Zuständigkeit angesprochen.

Wie in den Antworten zu den Fragen 7 und 8 der Schriftlichen Anfrage 19/18199 dargestellt, können die Bezirksämter auftretende bau- und wohnungsaufsichtsrechtliche Fragen zur Umsetzung des § 6 Wirtschaftsstrafgesetz in den Besprechungen der Fachbereichsleitungen stellen. Diese Runden finden vierteljährlich statt. Der Umgang mit § 6 Wirtschaftsstrafgesetz wurde auf den Sitzungen jedoch nicht thematisiert.

Frage 5:

Zu welchem Ergebnis haben die Gespräche der Senatsverwaltung mit dem Wohnungsamt in Frankfurt (Main) geführt, um Erfahrungswerte in Bezug auf die Anwendung des § 6 WiStG für Berlin einzuholen?

Antwort zu 5:

Es gab bislang keine Gespräche zu § 6 Wirtschaftsstrafgesetz.

Frage 6:

Welche personelle Unterstützung oder zusätzliche Ressourcen sind notwendig, damit die Bezirke die Beweislast zur Anwendung des § 6 WiStG angemessen stemmen können?

Antwort zu 6:

- Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg antwortete: „Derzeit ist keine personelle Unterstützung und es sind auch keine zusätzlichen Ressourcen notwendig.“
- Der Bezirk Spandau antwortete mit Fehlanzeige. Es werde kein Personalbedarf gesehen.

- Die Antworten der Bezirke Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick zu Frage 6 entsprechen der jeweiligen Antwort zu Frage 2.
- Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf antwortete: „1VZÄ mit E9B“.
- Der Bezirk Neukölln antwortete: „Für die Aufgabe wird mindestens eine Stelle dauerhaft benötigt.“
- Der Bezirk Reinickendorf antwortete: „Um in angemessener Zeit die Durchführung von baulichen Veränderungen in missbräuchlicher Weise zu erkennen und zu ahnden, benötigt das BWA 2 zusätzliche BaukontrolleurInnen und eine zusätzliche Verwaltungskraft.“
- Der Bezirk Mitte antwortete: „Da es sich bei § 6 WiStrG um eine neue Bußgeldvorschrift handelt, kann derzeit noch nicht eingeschätzt werden, wie sich die Ahndung auf die personelle Situation auswirken wird.“
- Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg antwortete: „Da bisher kein Verfahren gem. § 6 WiStrG im Bezirk eingeleitet wurde, kann der damit verbundene Aufwand nicht abgeschätzt werden. Es ist davon auszugehen, dass mindestens eine Stelle dafür erforderlich sein wird. Nach Kenntnisstand des Bezirksamtes kümmerte sich z.B. in der Stadt Frankfurt eine Person zusätzlich zu den regulären Aufgaben um die Bearbeitung von zwei Verfahren. Es ist davon auszugehen, dass die Aufgaben auch nicht kontinuierlich, sondern anlassbezogen auftreten werden.“
- Der Bezirk Pankow antwortete: „In der Sache ist personelle Unterstützung notwendig. Derzeit gehen wir mindestens von einer VZÄ an zusätzlichem Personalbedarf aus. Der entsprechende Personalprozess befindet sich jedoch noch in der Abstimmung.“
- Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf antwortete: „Da die Wohnungsaufsichtsbehörde des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf keine Vorgänge auf Grundlage des § 6 WiStG bearbeitet, ist hier kein zusätzliches Personal erforderlich.“

Frage 7:

Wie viele Wohnhäuser stehen in Verdacht von Baumaßnahmen in missbräuchlicher Art betroffen zu sein bzw. durch schleppende oder unterlassene Sanierungsmaßnahmen faktisch „leergezogen“ worden zu sein (sprich Mieter*innen zum Auszug bewegt wurden aufgrund mangelhafter Beseitigung von Schäden wie z.B. Brandschäden oder Schwamm-/Schimmelbefall - gerne einzeln aufschlüsseln nach Bezirk mit Adresse, Zeitpunkt der Feststellung, Grund für Leerstand bzw. unterlassene Instandhaltung und Anzahl der Wohneinheiten)?

Antwort zu 7:

- Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg antwortete: „Keine.“
- Der Bezirk Spandau meldete Fehlanzeige.
- Die Antwort des Bezirks Steglitz-Zehlendorf zu Frage 7 entspricht der Antwort zu Frage 2.
- Der Bezirk Treptow-Köpenick antwortete: „Für mietrechtliche, also zivilrechtliche Probleme, hat der Bezirk eine kostenfreie Mieterberatung eingerichtet. Weitere Informationen unter: <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/amt-fuer-buergerdienste/buergeramt/aktuelles/artikel.732418.php>“

- Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf antwortete: „Dies kann nicht mit Zahlen belegt werden; für den Bezirk CW ist von einer einstelligen Zahl pro Jahr auszugehen. Die Verfolgung und insbesondere die Nachweisführung, dass bauliche Veränderungen auf eine Weise durchgeführt werden, die geeignet sind, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, dürfte sich als äußerst komplex und zeitintensiv gestalten. Häufig handelt es sich zudem um verfahrensfreie Vorhaben, von denen die Bauaufsicht nur durch Hinweise bzw. Beschwerden Kenntnis erlangt.“
- Der Bezirk Neukölln antwortete: „Es sind in Neukölln bisher keine Fälle bekannt, bei denen der Vorsatz missbräuchlichen Handelns offensichtlich vorliegen.“
- Der Bezirk Reinickendorf antwortete: „Die Durchführung von baulichen Veränderungen in missbräuchlicher Weise ist dem Bezirksamt Reinickendorf, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht nicht aktenkundig. Das Bezirksamt meldet entsprechend Fehlanzeige.“
- Der Bezirk Mitte antwortete: „Es liegt ein Fall vor, bei dem Anhaltspunkte für die Einleitung eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens bestehen. Die Nicht- bzw. Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist aber nur ein Punkt. Eine Geldbuße kann nur dann verhängt werden, wenn dem Vermieter nachgewiesen werden kann, dass er die baulichen Veränderungen mit der Absicht durchgeführt hat, bestehende Mietverhältnisse zu beenden, also Mieterinnen und Mieter durch schikanöses Verhalten, nicht mehr vertretbares Verhalten, dazu bringt, ihre Mietverträge zu kündigen oder einen Aufhebungsvertrag abzuschließen. Diese schikanöse Absicht festzustellen und im konkreten Fall auch nachzuweisen, dass der Vermieter es genau darauf abgesehen hat, wird in der Praxis als schwer eingeschätzt und hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Umso wichtiger werden daher die Anzeigen der Mieterinnen und Mieter und anderer Zeuginnen und Zeugen eingeschätzt.“
- Der Bezirk Pankow antwortete: „Die erfragte quantitative Auswertung ist mit Hilfe der zur Verfügung stehenden Datenbank (eBG) nicht möglich. Für eine statistische Aussage müsste dieser Sachverhalt jedoch systematisch erfasst werden. Die Frage kann deshalb nicht beantwortet werden. Das Stadtentwicklungsamt erhält jedoch immer wieder Hinweise und Beschwerden, die als Anfangsverdacht für ein Verfahren nach § 6 WiStG zu werten sind und die es daher erfordern würden, dass diesen auch umfassend nachgegangen wird. Damit ein entsprechendes Verfahren jedoch rechtssicher geführt werden kann, müsste ein Personaleinsatz erfolgen, der derzeit der Bau- und Wohnungsaufsicht nicht zur Verfügung steht.“

- Wohnungsaufsichtsbehörde des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf keine Wohnhäuser unter dem beschriebenen Verdacht.“

Berlin, den 19.09.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen