

## 17. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 09. Februar 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Februar 2015) und **Antwort**

#### Vorgehen gegen Mietpreisüberhöhung, Leerstand und Abriss in Berlin

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

Frage 1: Welche Auswirkungen hatte der 2013 an die Bezirksämter gerichtete Aufruf des damaligen Senators für Stadtentwicklung und Umwelt, Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz wieder in Betracht zu ziehen, weil Berlin mit der Kappungsgrenzen-Verordnung zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt wurde, in dem die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen wieder erfolgversprechend sei?

Antwort zu 1: Auf Grund des Schreibens des Senators für Stadtentwicklung und Umwelt an die Bezirksbürgermeisterinnen und Bürgerbürgermeister vom 15. Juli 2013 hat sich der Rat der Bürgermeister mit der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) befasst. Die Wahrnehmung dieser Ordnungsaufgabe wurde in den Bezirksämtern erörtert.

In wie vielen Fällen bereits die öffentliche Thematisierung der möglichen Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen zur Vereinbarung einer im Rahmen § 5 WiStG regelmäßig angemessenen Miete geführt hat, kann nicht eingeschätzt werden.

Frage 2: Wie vielen Verdachtsfällen von Mietpreisüberhöhung sind die Bezirke in den letzten fünf Jahren (bitte nach Bezirken und Jahren auflisten) nachgegangen, und in wie vielen Fällen war das Verfahren erfolgreich?

Antwort zu 2: Die Verfolgung von Verdachtsfällen von Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG ist in Berlin Aufgabe der Bezirksämter. Eine zur Beantwortung der Frage durchgeführte Umfrage bei den für das Wohnen zuständigen Fachbereichen in den Berliner Bezirksämtern hat ergeben, dass lediglich im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin aufgrund einer Anzeige im Jahr 2014 in einem Fall einer Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG nachgegangen wird, jedoch das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist. Im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin konnte im Zusammenhang mit anderen wohnungswirt-

schaftlichen Genehmigungsverfahren im Jahr 2013 in einem und im Jahr 2014 in fünf Fällen erreicht werden, dass allein aufgrund des Hinweises durch das Bezirksamt die ursprüngliche Mietpreisvorstellung durch den Verfügungsberechtigten auf das gemäß § 5 WiStG grundsätzlich zulässige Maß (ortsübliche Vergleichsmiete plus 20 %) reduziert werden konnte. Die anderen Bezirke haben mitgeteilt, dass keine Verfolgungen von Verdachtsfällen nach § 5 WiStG in den letzten fünf Jahren erfolgten.

Frage 3: Wie schätzt der Senat die aktuelle Rechtslage zum § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ein, vor dem Hintergrund der Rechtsprechung, wonach ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum dann gegeben ist, wenn es die Nachfrage nicht um mindestens 5 % übersteigt?

Antwort zu 3: Nach Kenntnis des Senats hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) dieser Rechtsauffassung nicht angeschlossen und abschließend zu § 5 WiStG nicht entschieden, wann ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen vorliegt. In den bekannten Entscheidungen des BGH zu § 5 Absatz 2 WiStG stand der Nachweis des Ausnutzens des geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum durch den Vermieter zur Erzielung der (unterstellten) überhöhten Miete im Mittelpunkt der Entscheidung.

Frage 4:n Welche Ergebnisse hatte die Bundesratsinitiative Hamburgs zur Novellierung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, und wie handelt der Senat auf Bundesebene, um Mietpreisüberhöhungen rechtssicher zu verhindern?

Antwort zu 4: Auf der Grundlage eines Gesetzesantrags der Freien und Hansestadt Hamburg hat der Bundesrat am 7. Juni 2013 die Einbringung eines Gesetzentwurfs zur Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes in den Deutschen Bundestag beschlossen. Der Gesetzentwurf wurde aufgrund des Diskontinuitätsprinzips mit Ablauf der 17. Wahlperiode im Deutschen Bundestag nicht weiter behandelt.

Um sehr hohe Mietforderungen bei Mietbeginn zukünftig zu vermeiden, unterstützt der Senat den raschen Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens über ein Mietrechtsnovellierungsgesetzes, welches die sogenannte Mietpreisbremse beinhaltet. Mit der Vorgabe zur Beschränkung der Miethöhe bei Mietbeginn auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete kann regelmäßig ein über § 5 Wirtschaftsstrafgesetz hinausgehender Mieterschutz realisiert werden.

Unter anderem auf Einrede des Senats wurde auf die noch im Referentenentwurf eines Mietrechtsnovellierungsgesetzes ursprünglich vorgesehene Streichung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes verzichtet. Mit der Stellungnahme zum Entwurf des Mietrechtsnovellierungsgesetzes vom 7. November 2014 hat der Bundesrat seine Forderung zur praxistauglichen Änderung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz erneuert. Die Bundesregierung hat in ihrer Gegenäußerung darauf hingewiesen, dass sie sich einer Prüfung der praxistauglichen Umgestaltung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz nicht grundsätzlich verschließt. Sie weist aber darauf hin, dass die Frage, ob neben dem Entwurf eines Mietrechtsnovellierungsgesetzes eine weitere objektive Mietpreisbegrenzung in Höhe von 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete erforderlich ist und in welchem Verhältnis sie zu der einzuführenden sogenannten Mietpreisbremse stehen soll, zunächst einer sorgfältigen Untersuchung bedarf.

Frage 5: In wie vielen Fällen hat die Staatsanwaltschaft in Berlin in den letzten fünf Jahren Verdachtsfälle von Mietpreiswucher verfolgt, und in wie vielen Fällen waren Verfahren erfolgreich?

Antwort zu 5: Dem Senat liegen keine Informationen über die Anzahl der in den letzten Jahren wegen Mietpreiswuchers eingeleiteten Ermittlungsverfahren und deren Ausgang vor. Ausweislich der Strafverfolgungssta-

tistik für die Jahre 2009 bis 2013 sind wegen Mietwuchers gemäß § 291 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 Strafgesetzbuch (StGB) keine Personen rechtskräftig verurteilt worden.

Frage 6: In wie vielen Fällen haben die Bezirke bis heute Verfahren wegen Leerstands eingeleitet, der nach dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum als melde- und genehmigungspflichtig gilt?

Frage 7: Wie viele Genehmigungen für längeren Leerstand sind erteilt worden (bitte nach Bezirken auflisten)?

Frage 8: In wie vielen Fällen haben die Bezirke bis heute Verfahren wegen Abrisses oder baulicher Veränderungen nach dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum eingeleitet (bitte nach Bezirken auflisten)?

Frage 9: Wie viele Genehmigungen für die Beseitigung von Wohnraum durch Abriss oder bauliche Veränderungen sind erteilt worden (bitte nach Bezirken auflisten)?

Frage 11: Wie hoch ist die Summe der bislang angeordneten Geldbußen wegen ordnungswidrigen Handelns bei Leerstand und Beseitigung von Wohnraum, und in welcher Bandbreite liegen die Geldbußen-Höhen?

Antwort zu den Fragen 6 bis 9 und 11: Der Senat bittet, die Antwort auf die Fragen der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Die Angaben wurden aus einer anlässlich der vorliegenden Schriftlichen Anfrage erfolgten aktuellen Abfrage bei den Bezirken generiert und spiegeln insoweit das jeweilige bezirkliche Verständnis zu den Fragen wider.

	<b>Frage 6:</b> eingeleitete Verfahren wegen Leerstand	<b>Frage 7:</b> erteilte Leerstands-genehmigungen	<b>Frage 8:</b> eingeleitete Verfahren wegen Abriss oder baulicher Veränderung	<b>Frage 9:</b> erteilte Genehmigungen für Abriss oder bauliche Veränderung	<b>Frage 11:</b> Summe der bislang angeordneten Geldbußen
Friedrichshain-Kreuzberg	38	0	0	0	0
Pankow	0	0	0	0	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	125	0	21	2	0
Spandau	1	0	0	0	0
Steglitz-Zehlendorf	0	0	1	1	0
Tempelhof-Schöneberg	0	0	0	0	0
Neukölln	0	0	0	0	0
Treptow-Köpenick	183	34	2	1	0
Marzahn-Hellersdorf	21	8	4	0	0
Lichtenberg	289	120	0	0	0
Reinickendorf	5	0	0	0	0

Hinsichtlich der zu 11. gestellten Frage nach der „Bandbreite“ von Geldbußen verweist der Senat darauf, dass Ordnungswidrigkeiten nach § 7 Absatz 2 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden können. Näheres zum Ordnungswidrigkeitenverfahren und insbesondere auch zur Bemessung von Geldbußen und den Rahmenbeträgen bittet der Senat den Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in dortiger Nr. 22 zu entnehmen.

Frage 10: Falls Auflagen an die Genehmigung längeren Leerstands, der Beseitigung von Wohnraum oder baulicher Veränderungen geknüpft wurden: Welche Auflagen (insbesondere Ausgleichszahlungen in welcher Höhe) wurden mit der Genehmigung verbunden?

Antwort zu 10: Nach Angabe der Bezirke wurden Genehmigungen unter der Auflage Ersatzwohnraum und unter Ausgleichszahlungen (5 Euro/m<sup>2</sup>/monatlich) erteilt.

Berlin, den 17. Februar 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Feb. 2015)