

16. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Uwe Doering (Die Linke)

vom 01. Februar 2011 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Februar 2011) und **Antwort**

Garantie der Mieterrechte bei Weiterverkäufen von Wohnhäusern

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

Frage 1: Wie lauten die „Grundsätze der Wohnraumprivatisierung in Berlin“ („Acht-Punkte-Programm“), die im Jahr 2000 beschlossen wurden?

Antwort zu 1.: Das 8-Punkte-Programm enthält Grundsätze der Privatisierung von Wohnungen städtischer Wohnungsbaugesellschaften. Der Text des 8-Punkte-Programms ist in der Anlage zur Mitteilung über „Mieterinnen und Mieter bei Verkäufen landeseigener Wohnungen absichern“ vom 19. Februar 2001 (Abgeordnetenhaus Drucksache 14 / 1026) veröffentlicht.

Frage 2: Ist darin der Schutz der Mieter vor Eigenbedarfskündigung auf zehn Jahre begrenzt oder unbefristet?

Antwort zu 2.: Vor Verkauf der Wohnungen an Dritte soll den Mieterinnen und Mietern durch Ergänzung der Mietverträge ein zeitlich unbefristeter Schutz vor Eigenbedarfskündigung gewährt werden (siehe Punkt 7 des 8-Punkte-Programms).

Frage 3: Für welche Verkäufe gelten die Grundsätze? Gibt es Verkäufe außerhalb dieser Grundsätze?

Antwort zu 3.: Das 8-Punkte-Programm umfasst „Grundsätze“ der Privatisierung, welche im Regelfall bei der Veräußerung von Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Anwendung kommen. Wie im Einzelnen bei Punkt 1.2 der Drucksache 14 / 1026 erläutert wurde, kann in begründeten Fällen, wie vor allem wirtschaftlichen Zwangslagen von Unternehmen, die dadurch auf schnelle Einnahmen aus Bestandsverkäufen angewiesen sind, von den Grundsätzen abgewichen werden. Auch obliegt die konkrete Ausgestaltung der Privatisierungsgrundsätze der Eigenverantwortung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Frage 4: Gelten die Grundsätze auch bei Weiterverkäufen? Wer kontrolliert deren Einhaltung bei mehreren Weiterverkäufen?

Antwort zu 4.: Punkte 1. bis 6. der Grundsätze betreffen das Verfahren bei beabsichtigter Veräußerung durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Der vor Verkauf der Wohnungen an Dritte mittels Mietvertragsergänzungen gewährte Mieterschutz (siehe Punkt 7.) wirkt zeitlich so lange, wie der zugrunde liegende Mietvertrag besteht. Gemäß § 566 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) - Kauf bricht nicht Miete - tritt bei Veräußerung einer vermieteten Wohnung an Dritte die Erwerberin oder der Erwerber anstelle der Vermieterin oder des Vermieters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Die vor dem Verkauf vorgenommenen Mietvertragsergänzungen bleiben somit auch bei Weiterverkäufen wirksam. Eventuelle Streitigkeiten sind zivilrechtlich zwischen den Parteien zu klären. Aufgrund dieser zivilrechtlichen Verankerung sind öffentlich-rechtliche Kontrollen weder möglich noch erforderlich. Das Land Berlin hat lediglich eine unterstützende Funktion im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten (siehe Punkt 8. der Grundsätze).

Frage 5: Wie können den Mietern vor dem Verkauf ihrer Wohnungen an Dritte weitgehende Mieterschutzrechte garantiert werden, wenn bereits mehrere Verkäufe des Hauses stattfanden und erst anschließend eine Aufteilung in Eigentumswohnungen erfolgt?

Antwort zu 5.: Rechtswirksam können einzelne Wohnungen eines Hauses erst nach der Bildung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz veräußert werden. Ist noch kein Wohnungseigentum gebildet, das Wohngebäude also noch nicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt, können bisherige Eigentümerin oder bisheriger Eigentümer und Erwerbsinteressentinnen oder Erwerbsinteressenten lediglich Optionsverträge auf den Erwerb bestimmter Wohnungen abschließen. Diese sind für die Ausübung des Vorkaufsrechts der Mieterin oder des Mieters gemäß § 577 BGB und die Kündigungs-

schutzfristen gemäß § 577 a BGB ohne Belang. Die Rechte nach §§ 577 und 577 a BGB stehen allen Mietparteien zu, also auch denen, die erst nach der Veräußerung des Objektes seitens der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft einen Mietvertrag abgeschlossen haben und somit nicht über Mieterschutzklauseln gemäß Punkt 7. des 8-Punkte-Programms verfügen.

Frage 6: Wie wird die Einhaltung der Grundsätze kontrolliert? Gibt es ein Gremium, das den korrekten Umgang mit den Mietern nach dem Verkauf kontrolliert und gegebenenfalls eingreift? Wenn nein, plant der Senat die Gründung eines solchen Gremiums, z.B. in Form von Ombudsleuten?

Antwort zu 6.: Das 8-Punkte-Programm beinhaltet Grundsätze, welche von den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften eigenverantwortlich wahrgenommen werden. Die Kontrolle der Umsetzung in den Unternehmen obliegt deren Unternehmensführungen und Aufsichtsgremien. Die Einführung eines zusätzlichen Kontrollgremium ist nach Einschätzung des Senats weder zweckmäßig noch erforderlich.

Frage 7: Wie können Mieterinnen und Mieter Einsicht in die vertraglichen Vereinbarungen erhalten, welche nicht Bestandteil des Mietvertrags sind? Welche Möglichkeiten bestehen für Mieterinnen und Mieter durch das Berliner Informationsfreiheitsgesetz?

Antwort zu 7.: Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften gehören nicht zu den in § 2 des Berliner Informationsfreiheitsgesetzes genannten Stellen, so dass kein gesetzlicher Informationsanspruch besteht. Betroffene Mieterinnen und Mieter sollten sich mit ihrem städtischen Wohnungsunternehmen in Verbindung setzen, um gemeinsame erfolgversprechende Lösungen zu finden.

Frage 8: Warum können Mieterinnen und Mieter die Vorgaben des Senats mit der Begründung, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften seien eigenständige Unternehmen nicht gerichtlich einklagen? Haben die Grundsätze dadurch lediglich selbstverpflichtenden Charakter? Welchen Einfluss auf die städtischen Unternehmen könnte der Senat z.B. durch Gesellschaftsanweisungen geltend machen?

Antwort zu 8.: Das Klagerecht von Mieterinnen und Mieter begrenzt sich auf das im jeweiligen Mietvertrag und in den einschlägigen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum Sozialen Mietrecht Geregelter. Wie in den Antworten zu Fragen 3 und 4 erläutert wurde, handelt es sich bei dem 8-Punkte-Programm um Grundsätze, welche die städtischen Wohnungsunternehmen eigenverantwortlich umsetzen. Diese Grundsätze kommen erst dann zur Anwendung, wenn die konkrete Veräußerungsabsicht einer Wohnimmobilie besteht. Der Senat hat entschieden, am Bestand von 270.000 Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften festzuhalten. Mit dem Beschluss des Senats über ein Gesamtkonzept für die

städtischen Wohnungsunternehmen im Jahre 2007 sind Verkäufe von Wohngebäuden nur noch in Ausnahmefällen möglich. Die Grundsätze des 8-Punkte-Programms kämen somit derzeit nur dann zur Anwendung, wenn Mieterinnen und Mieter individuell die von ihnen genutzte Wohnung oder als Mietergenossenschaft das von ihnen genutzte Wohngebäude erwerben möchten.

Frage 9: Plant der Senat, die „Grundsätze der Wohnraumprivatisierung in Berlin“ auch beim Verkauf der Berliner Immobilien-Holding (BIH) anzuwenden?

Antwort zu 9.: Der Senat hat bisher keinen Beschluss zur Veräußerung der BIH gefasst.

Berlin, den 09. März 2011

In Vertretung

D u n g e r - L ö p e r

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. März 2011)