

15. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Bernd Schimmler (SPD)

vom 16. Mai 2006 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Mai 2006) und **Antwort**

Wohnungsbaubestände der ehemaligen Gagfah in Berlin

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

Frage 1: Sind in den Berliner Beständen der ehemaligen, vormalig der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte, jetzt: Deutsche Rentenversicherung Bund, gehörenden Wohnungsbestände, die 2004 an den US-Investor „F.“ verkauft wurden, ähnliche Mieterhöhungen aufgetreten, wie in Frankfurt a.M. festgestellt wurden, obwohl diese durch die vor dem Verkauf abgeschlossene mit der sog. „Gagfah-Sozial-Charta“ gerade gegen solche Mieterhöhungen verhindern sollte?

Antwort zu 1.: Der Senat hat zur Mietentwicklung der ehemals der BfA zugehörigen Wohnungsbestände keine Erkenntnisse.

Frage 2: Ist bei allen bisherigen Verkäufen von Wohnungen aus dem Eigentum des Landes Berlin sichergestellt, dass die mieterschützenden Zusätze zu den Individualmietverträgen auch individual gerichtlich durchsetzbar sind?

Antwort zu 2.: Seit Anfang 2001 gelten die Privatisierungsgrundsätze für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin, die in dem sogenannten 8-Punkte-Programm zusammengefasst sind.

Hierin ist festgeschrieben, dass den Mieterinnen und Mietern vor Verkauf der Wohnungen an Dritte ein umfassender Schutz durch Ergänzung der Mietverträge gewährt werden soll. Er beinhaltet insbesondere einen unbefristeten Schutz vor Eigenbedarfskündigung und Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung sowie vor Luxusmodernisierung.

Durch die Ergänzung der Mietverträge sollen diese Schutzregelungen Inhalt der Individualmietverträge werden und somit auch von der einzelnen Mieterin und dem einzelnen Mieter gerichtlich gegenüber den erwerbenden Personen durchsetzbar sein. In einigen Verkaufsfällen wurde die Sicherung und individuelle Durchsetzbarkeit der mieterschützenden Zusätze durch das Konstrukt des

„Vertrags zugunsten Dritter“ (§ 328 Bürgerliches Gesetzbuch) gewährleistet.

Seit 2001 wurden nach Angaben der DEGEWO, der GEWOBAG, der STADT UND LAND und der WBM mieterschützende Zusätze in den Kaufverträgen vereinbart. Die Gesellschaften konnten sich nicht zur gerichtlichen Durchsetzbarkeit äußern, da ihnen nicht bekannt sei, ob eine Mieterin oder ein Mieter die Erfüllung eingeklagt habe oder ob eine Käuferin oder ein Käufer den diesbezüglichen Verpflichtungen nicht nachgekommen sei.

Die HOWOGE teilte ergänzend mit, dass nur in Ausnahmefällen, soweit Mieterinnen und Mieter und Käuferinnen und Käufer identisch waren oder von der HOWOGE nur ein Miteigentumsanteil an der verkauften Immobilie hielt, davon abgesehen wurde, mieterschützende Regelungen in die Kaufverträge aufzunehmen. Darüber hinaus wurde auf Mieterschutz verzichtet, sofern die Gebäude bei Verkauf weitgehend leer standen; seit 2001 betrifft dies 6 Verkaufsfälle mit insgesamt 18 vermieteten Wohneinheiten. Bei einem Verkauf mit 5 Wohneinheiten unterblieb im Jahr 2004 versehentlich die Aufnahme der Mieterschutzklausel.

Die GESOBAU gab an, dass seit Ende 2004 die Regelungen des 8-Punkte-Programms bei Grundstücksverkäufen stets zur Anwendung kämen. Die GESOBAU biete den Mieterinnen und Mietern regelmäßig entsprechende Ergänzungen ihrer Mietverträge an. Das 8-Punkte-Programm in seinem Wortlaut werde zudem Bestandteil der notariellen Verkaufsurkunde.

Berlin, den 12. Juni 2006

In Vertretung

D u n g e r - L ö p e r

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Juni 2006)