

16. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Andreas Statzkowski (CDU)

vom 27. März 2007 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. März 2007) und **Antwort**

Neues Gerichtsurteil zum § 17 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

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

Frage 1: Wie beurteilt der Berliner Senat das neueste Urteil des Bundesgerichtshofes um § 17 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vom 7. Februar 2007 (VIII ZR 122/05)?

Antwort zu 1.: Das Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) ist eine weitere gerichtliche Einzelfallentscheidung zu mit öffentlichen Mitteln geförderten Umbaumaßnahmen an Wohnungen unter wesentlichem Bauaufwand (§ 17 Zweites Wohnungsbaugesetz). Es enthält insoweit eine höchstrichterliche Klärung, als bei Mietwohnungen, die nicht die gesetzlichen Voraussetzungen für preisgebundenen Wohnraum erfüllen, die vertragliche Vereinbarung der Berechtigung des Vermieters zur einseitigen Erhöhung der Kostenmiete unwirksam ist. Vermieter preisfreien Wohnraums dürfen also die Miete nach Kostengesichtspunkten entsprechend den Regelungen des Sozialen Wohnungsbaus nicht erhöhen.

Inwieweit die Tatbestandsvoraussetzungen des § 17 Zweites Wohnungsbaugesetz erfüllt sind, ist eine Einzelfallprüfung.

Frage 2 und 3: Welche Konsequenzen zieht der Berliner Senat aus dem Urteil, und inwieweit ist der Senat bereit seine bisherige Einschätzung der Situation zu überdenken? Welche Möglichkeiten sieht der Berliner Senat die betroffenen Mieter zu unterstützen und ihnen zu helfen?

Antwort zu 2. und 3.: Die bisher abgeschlossenen Gerichtsverfahren zu den sogenannten § 17-Objekten wurden aufgrund unterschiedlichen Sachverhaltes bzw. unterschiedlicher intensiver Sachverhaltsaufklärung in der Tatsacheninstanz uneinheitlich entschieden.

Größtenteils wurden sie - einschließlich der zehn BGH-Verfahren aus dem Jahr 2006 - zugunsten des Wohnungsunternehmens entschieden. In einigen Fällen haben Gerichte auch zugunsten der klagenden Mieter entschie-

den. Danach gilt für diese Mietverhältnisse in Bezug auf die Vereinbarung zur Miethöhe nicht mehr das Kostenmietrecht des Sozialen Wohnungsbaus; anzuwenden sind nunmehr die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches.

In weiteren Fällen haben auch Mieter ihre Klagen - wegen der größtenteils zugunsten des Unternehmens getroffenen Entscheidungen - zurückgezogen.

Da die Rechtsfrage, ob ein Ausbau oder eine Erweiterung die Tatbestandsvoraussetzungen des § 17 Zweites Wohnungsbaugesetz erfüllt, sich nur nach dem vorliegenden tatsächlichen Einzelfall richtet und zudem eine abschließende Klärung nur durch eine einzelfallbezogene Rechtsprechung erfolgen kann, sind pauschale bzw. allgemeinverbindliche Einschätzungen nicht möglich und sachgerecht.

Berlin, den 18. April 2007

In Vertretung

D u n g e r - L ö p e r

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. April 2007)