

EMGEGANGEN AM 29. JULI 2019

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Senatorin



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bearbeiter [REDACTED]

Zeichen [REDACTED]

Dienstgebäude: [REDACTED]

Württembergische Str. 6

10707 Berlin-Wilmersdorf

Zimmer 721

E-Mail: [REDACTED]

Telefon 030 90139 [REDACTED]

Fax 030 90139 [REDACTED]

intern [REDACTED]

Datum 12. Juli 2019

Sehr geehrter [REDACTED],

wegen des Mietendeckels und Trägerwohnungen haben Sie sich mit E-Mail vom 18. Juni 2019 an mich gewandt.

Die Mietverträge zwischen Trägern und Vermietern fallen nach der mir bekannten Rechtsprechung unter das Gewerbemietrecht. Für Neuverträge über Trägerwohnungen seit dem 1. Januar 2019 sind gemäß § 578 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) die mieterschützenden Regelungen entsprechend anzuwenden. Diese entsprechende Anwendung des Mieterschutzes für Wohnraum ändert vermutlich nichts daran, dass die Gerichte weiterhin einen Gewerbemietvertrag unterstellen werden.

Die Herleitung der Gesetzgebungskompetenz der Länder zum Erlass eines öffentlich-rechtlichen Mietrechts für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand beruht auf der seit dem Jahr 2006 bestehenden Länderzuständigkeit für das Wohnungswesen. Ich sehe daher leider keine Möglichkeit, mieterschützende Regelungen für die Gewerbemietverträge für Trägerwohnungen zu erlassen.

Für die Nutzerinnen und Nutzer der Trägerwohnungen wird mit § 549 Absatz 2 Nr. 3 BGB die Anwendung der mierechtlichen Regelungen für Wohnraum weitgehend ausgeschlossen. Analog dazu beabsichtige ich daher, auch die Regelungen des Mietendeckels nicht auf das Binnenverhältnis Nutzerinnen und Nutzer zu den Trägern zu erstrecken. Mieterhöhungen des Vermieters gegenüber den Trägern könnten dann auch weiterhin an die Nutzerinnen und Nutzer der Trägerwohnung weitergegeben werden.

post@sensw.berlin.de *

* Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

Internet

www.stadtentwicklung.berlin.de

Fährverbindungen:

U 3, 7 Fehrbelliner Platz

S 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin.

Postbank Berlin IBAN: DE47100100100000058100

Berliner Sparkasse IBAN: DE25100500000990007600

Bundesbank, Filiale Berlin IBAN: DE53100000000010001520

BIC: PBNKDEFFXXX

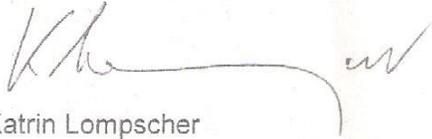
BIC: BELADEBEXXX

BIC: MARKDEF1100

Erlauben Sie mir den Hinweis, dass meine Verwaltung derzeit den Gesetzentwurf zur Mietendeckelung vorbereitet und nach Verabschiedung durch den Senat das Abgeordnetenhaus über den Entwurf berät und das Gesetz verabschiedet. Insoweit kann ich hier nur meine Auffassung wiedergeben, weil sich im Gesetzgebungsverfahren noch Änderungen ergeben können.

Ich hoffe, mit der vorgesehenen Befreiung des Nutzungsverhältnisses einer Trägerwohnung von der Mietpreisbegrenzung Ihrem Anliegen entsprochen zu haben. Eine andere gesetzgeberische Möglichkeit sehe ich derzeit nicht.

Mit freundlichen Grüßen



Katrin Lompscher