

NEUE KÜNDIGUNGSSPERRFRISTEN BEI WOHNUNGSUMWANDLUNG IN BERLIN AB DEM 1. SEPTEMBER 2004

21.07.2004 Fachinformation

Der Berliner Senat hat eine neue Verordnung über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung in Wohneigentum beschlossen. Künftig gilt eine siebenjährige Schutzfrist in vier festgelegten Berliner Bezirken. Die in Berlin bestehenden Rechtsverordnungen über die verlängerte Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung tritt aufgrund des Mietrechtsreformgesetzes vom September 2001 zum 31. August 2004 außer Kraft. In den gesetzlichen Übergangsbestimmungen wurden den Ländern Verordnungsermächtigungen eingeräumt, neue Verordnungen mit neuen Kündigungssperrfristen bis zu zehn Jahren zu erlassen. Der Senat von Berlin hatte zunächst in einem Zwischenbericht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Wohnraumlage in Berlin beurteilt (Beitrag vom 4. Februar 2004). In diesem Zwischenbericht war die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu dem Ergebnis gekommen, dass mittelfristig Berlinweit nicht mit einer Wohnraummangellage zu rechnen sei. Der BBU hatte sich zuletzt mit Schreiben vom 14. Juli 2004 an die zuständige Senatorin für Stadtentwicklung Frau Junge-Reyer sowie an die Vorsitzenden der SPD und PDS Fraktion im Abgeordnetenhaus gewandt und die Bedenken gegenüber der geplanten Verordnung angesichts der entspannten Marktlage vorgetragen. Der Senat hat nunmehr am 20. Juli 2004 die „Verordnung im Sinne des § 577 a Abs. 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung“ (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) beschlossen. Damit wird für die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg- Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Pankow festgestellt, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Bezirken gilt künftig eine Kündigungssperrfrist von sieben Jahren. Zur Begründung verweist der Senat auf das in Berlin gegebene allgemein niedrige Einkommensniveau. Von daher könne eine überproportionale Anzahl an Berliner Haushalten einkommensbedingt weder von dem vergleichsweise niedrigen Mietenniveau noch – insbesondere nicht kurzfristig – von „Sickereffekten“ wegen Leerstand und Wohnungsreserven aus höher-/hochpreisigen Segmenten profitieren. Die o. g. relevanten Haushalte könnten darüber hinaus auch nicht zur Versorgung auf nicht dem allgemein üblichen Standard entsprechenden Wohnraum verwiesen werden, da dieser bei Verdrängung aus normalen Standardwohnungen oder solchen besserer Qualität nicht als „ausreichende Versorgung zu angemessenen Bedingungen“ gewürdigt werden könne. Auch leer stehende Wohnungen in Stadtrandlagen könnten nicht als relevantes Wohnungsangebot für verdrängungsgefährdete Haushalte in entfernten Stadtteilen gewertet werden. In der Begründung wird auch auf die Entscheidung des OVG zur Zweckentfremdungsverbots-Verordnung eingegangen. Es wird jedoch festgestellt, dass die dortigen Ausführungen nur auf den Gesamtbereich von Berlin gelten könnten. Nach einer Auswertung von Marktdaten kam die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zum Ergebnis, dass eine erneute Rechtsverordnung für Gesamtberlin nicht in Betracht komme. Allerdings sei dies nicht für alle Teilmärkte und flächendeckend festzustellen. Auf die näheren Einzelheiten wird auf die Begründung zu der Verordnung verwiesen. Nach Berechnungen bzw. Auswertung der Indikatoren wurde festgestellt, dass die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg- Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Pankow die Voraussetzungen für eine Aufnahme in den Schutzbereich der Rechtsverordnung erfüllen. In den betroffenen Gebieten sei im beschriebenen Maße die Wohnraumversorgung gefährdet, sodass die dort wohnhaften Menschen bei Kündigung ihrer Wohnung dort keinen angemessenen Ersatzwohnraum finden könnten, so die Begründung der Verordnung. Die Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Diese steht derzeit noch aus. Es ist aber zu erwarten, dass dies vor dem 1. September 2004 erfolgen wird. Die jetzt angesetzte Sperrfrist von sieben Jahren gilt zunächst nur bis zum 31. August 2011, da bis zu diesem Zeitpunkt verlässliche Prognosedaten vorliegen. Der Text der Verordnung, wie er Inhalt der Vorlage für das Abgeordnetenhaus von Berlin war, liegt dem BBU vor und kann von unseren Mitgliedsunternehmen im Internet im .pdf-Format abgerufen werden. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Verordnungstext (Inhalt der Vorlage für das Abgeordnetenhaus von Berlin)

Downloads

