

Mieter in Berlin: Schutz vor Kündigung bei Meldung von Leerstand!

Erfahren Sie, wie Berliner Mieter gegen Wohnungsleerstand und Zweckentfremdung vorgehen können und welche rechtlichen Rahmenbedingungen gelten.



Berlin, Deutschland - In Berlin ist die Problematik des Wohnungsleerstands und der Zweckentfremdung ein drängendes Thema. Seit 2016 haben die Berlinerinnen und Berliner die Möglichkeit, leer stehende oder zweckentfremdete Wohnungen online zu melden. Damit sollen die vielen Wohnräume, die nicht für dauerhaften Wohnbedarf genutzt werden, wieder in den Wohnungsmarkt zurückgeführt werden. Meldungen aus der Bevölkerung sind dabei ein wichtiger Bestandteil, um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken. Allerdings ist in der Praxis zu beachten, dass Vermieter ein Recht auf Akteneinsicht haben, was bedeutet, dass die Daten der Hinweisgeber nicht automatisch anonymisiert werden. So

kann es in manchen Fällen zu Kündigungen kommen, wie Mieter in Pankow berichten.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind im Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) festgelegt. Dieses Gesetz schreibt vor, dass die Nutzung von Wohnraum, der nicht für dauerhaftes Wohnen bestimmt ist, ohne Genehmigung untersagt ist. Dennoch gibt es einige Grauzonen und Ausnahmen. So können Eigentümer, die eine Genehmigung haben, ihre Wohnungen zum Beispiel als Ferienwohnungen vermieten. Doch auch dafür sind umfangreiche Regelungen zu beachten, wie ein Fall des Obergerichtes Berlin-Brandenburg zeigt, in dem eine Antragstellerin aufgrund leerstehenden Wohnraums zur Wiederherstellung der Wohnnutzung verpflichtet wurde.

Der Schutz der Hinweisgeber

Der Berliner Mieterverein betont, dass die Meldeverfahren für Mieter, die einen Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot anzeigen, sicherer gestaltet werden müssen. Geschäftsführerin Dr. Ulrike Hamann-Onnertz fordert einen besseren Schutz für diejenigen, die sich trauen, Missstände zu melden. Hintergrund ist, dass das Augenmerk immer stärker auf die Rechte von Mietern und den Schutz der Melder gerichtet werden muss.

Im Jahr 2020 wurde zwar die Möglichkeit geschaffen, Anzeigen zur Zweckentfremdung anonym zu stellen, jedoch bleibt die generelle Unsicherheit für viele Mieter ein zentrales Problem. Der Sprecher der Berliner Datenschutz-Beauftragten hat bestätigt, dass in bestimmten Verfahren eine Weitergabe der Daten von Hinweisgebern an Verfahrensbeteiligte erforderlich sein kann. Das Bezirksamt muss deshalb im Einzelfall abwägen zwischen dem Geheimhaltungsinteresse des Hinweisgebers und dem Informationsinteresse des Vermieters.

Rechtliche Grauzonen und Konsequenzen

Das Gesetz sieht vor, dass die Bezirksämter Maßnahmen ergreifen müssen, wenn Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt werden soll. Neben der Abgabe der Anzeige haben Mieter auch die Möglichkeit, direkt mit Vermietern zu sprechen oder die zuständigen Behörden einzuschalten. Ein Umstand, der zusätzlich kompliziert ist, sind die unterschiedlichen Regelungen in den verschiedenen Bundesländern, was die Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern betrifft.

In Fällen von Missbrauch oder unangemessener Nutzung kann das Bezirksamt auch Aufforderungen zur Wiederherstellung des Wohnraums ausstellen. Es bleibt also wichtig, dass Mieter, Vermieter und Nachbarn sich der geltenden Vorschriften bewusst sind und im Dialog bleiben.

Die Herausforderungen rund um den Wohnungsleerstand sind im Kontext des steigenden Wohnungsmangels und der anhaltend hohen Mieten besonders bedeutsam. Städte und Gemeinden sehen sich daher veranlasst, Regelungen zur Zweckentfremdung zu erlassen und so den Wohnungsmarkt stabil zu halten. Es bleibt abzuwarten, wie sich die rechtlichen Rahmenbedingungen weiterentwickeln werden und welche Maßnahmen ergriffen werden, um der Situation möglichst effektiv entgegenzuwirken.

Details	
Ort	Berlin, Deutschland
Quellen	• www.bz-berlin.de • www.ra-kotz.de • kanzlei-herfurtner.de

Besuchen Sie uns auf: mein-berlin.net