

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Seidel und Dr. Alexander King (LINKE)

vom 07. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Dezember 2022)

zum Thema:

Säbelzahn und Schnabelbar: Gentrifizierung macht auch nicht vor Tieren Halt!

und **Antwort** vom 22. Dez. 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Dez. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Seidel und Herrn Abgeordneten Dr. Alexander King (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 14222

vom 07.12.2022

über Säbelzahn und Schnabelbar: Gentrifizierung macht auch nicht vor Tieren Halt!

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg um eine Stellungnahme gebeten. Die übermittelten Angaben bilden die Grundlage für die Antworten zu den Fragen 1, 9, 13 bis 22. Diese wurde dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Gilt in Friedenau eine festgesetzte soziale Erhaltungsverordnung (Milieuschutz) des Bezirks Tempelhof-Schöneberg; falls nein, warum nicht?

Antwort zu 1:

Im Ortsteil Friedenau gilt keine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Das Gebiet wurde bereits mehrfach, zuletzt im Jahr 2021 daraufhin untersucht, ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gegeben sind.

Im Endbericht der mit der Begutachtung beauftragten LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH vom Januar 2022 wurde der Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nicht empfohlen.

Insgesamt konnte für das Untersuchungsgebiet Friedenau unter Einbeziehung aller in die vertiefende Untersuchung eingeflossenen Indikatoren kein hinreichender und für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung notwendiger Einklang von baulichem Aufwertungspotenzial, wohnungswirtschaftlichem Aufwertungsdruck und sozialem Verdrängungspotenzial festgestellt werden. Da vor allem die Identifikation einer verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung Voraussetzung für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung ist, lag eine rechtssichere Grundlage nicht vor. Die Wohnbevölkerung ist durch ein im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt überdurchschnittlich hohes Einkommensniveau bei unterdurchschnittlicher Mietbelastungsquote und günstig ausgeprägten erwerbsbezogenen Indikatoren gekennzeichnet. In der Zusammenfassung der Analyse ist der Wirkungsgrad des sozialen Erhaltungsrechts hinsichtlich der baulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Bedingungen im Gebiet – z. B. denkmalrechtliche Belange und städtebauliches Erhaltungsgebiet, hoher Anteil an (selbstgenutzten) Eigentumswohnungen, hohes Angebots- und Bestandsmietniveau, geringe bedarfsgerechte Wohnungsbelegung, wirtschaftlich leistungsfähige Wohnbevölkerung – stark eingeschränkt.

Frage 2:

Welche Festsetzungen trifft eine soziale Erhaltungsverordnung bezüglich des wohnortnahen Gewerbes?

Antwort zu 2:

Soziale Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dienen der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Aufgrund dieser Zielrichtung bietet das soziale Erhaltungsrecht keine Möglichkeiten, über Festsetzungen in sozialen Erhaltungsverordnungen und über Genehmigungsvorbehalte Einfluss auf wohnortnahes Gewerbe zu nehmen.

Frage 3:

Welche Bundesratsinitiativen mit welchem Ausgang hat das Land Berlin angestrengt, um wohnortnahes Gewerbe – Stichwort „lebenswerte Kieze“ – durch soziale Erhaltungsverordnungen zu schützen?

Antwort zu 3:

Berlin hat diesbezüglich keine Bundesratsinitiativen angestrengt.

Frage 4:

Welche neuen Versuche plant der Senat diesbezüglich?

Antwort zu 4:

Zurzeit sind keine konkreten Initiativen geplant. In erster Linie bedarf es einer Anpassung der mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), um wohnortnahes Gewerbe effektiv schützen zu können.

Frage 5:

Trifft es zu, dass der Eigentümer des Wohn- und Gewerbehäuses Niedstraße 34 in 12159 Berlin-Friedenau den unbefristeten Gewerbemietvertrag der Kleintier- und Katzenpension „Säbelzahn und Schnabelbar“, gleichzeitig ein Geschäft für Tierfutter und Zubehör (<https://www.saelzahn-und-schnabelbar.de/>), zum 31. Januar 2023 gekündigt hat?

Antwort zu 5:

Dazu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Frage 6:

Wie bewertet der Senat den gesetzlichen Zustand, dass Gewerbemietverträge in angespannten Mietmärkten nach wie vor mit dreimonatiger Kündigungsfrist ohne Begründung gekündigt werden können, obwohl es sich um wohnortnahes, aus der umliegenden Bewohner*innenschaft nachgefragtes Gewerbe handelt?

Frage 7:

Wie bewertet der Senat den Umstand, dass das Kleingewerbe im vorliegenden Fall im Jahr 2020 einen Gewerbemietvertrag mit Vertragsverlängerung für weitere 15 Jahre – also bis 2035 – erhalten hat, somit Planungssicherheit für die Inhaberin des Gewerbes bestand, nun jedoch mit dreimonatiger Frist gekündigt wird?

Antwort zu 6 und 7:

Gemäß § 580a Abs. 2 BGB ist bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahrs zulässig. Das heißt, die Kündigungsfrist beträgt für beide Parteien je nach Zeitpunkt des Zugangs mindestens knapp sechs Monate und die längste Frist knapp neun Monate. Die Bestimmungen des § 580a BGB sind jedoch abdingbar. Das heißt, die Parteien können abweichende Fristen und Kündigungstermine vereinbaren.

Bei § 580a Abs. 2 BGB handelt es sich um eine Regelung des Bundesgesetzgebers im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 Grundgesetz). Die Länder sind nur zur Gesetzgebung befugt, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz keinen abschließenden Gebrauch gemacht hat (Art. 70, Art. 72 Abs. 1 Grundgesetz). Letzteres ist hier aber in Bezug auf die Kündigungsfrist der Fall. Weitere Kenntnisse liegen dem Senat nicht vor.

Frage 8:

Wie unterstützt der Senat die Gewerbemieterin, die ihr Geschäft „Säbelzahn und Schnabelbar“ seit 22 Jahren betreibt und bei 102-Google-Rezensionen die Bestnote 4,8 von 5,0 erhält, bei der Suche und der Neuanmietung eines Gewerberaumes in der Umgebung?

Antwort zu 8:

Berliner Bestandsunternehmen der Cluster sowie weitere innovative kleine und mittlere Unternehmen können bei Standortverlagerungen Informationsangebote und Beratung durch den vom Land Berlin beauftragten Unternehmensservice bei der Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH (BPWT) bekommen. Durch Ansprechpersonen von BPWT in den einzelnen

Bezirken erhalten die Firmen einen umfassenden Service und schnellen Zugang zu den Wirtschaftsförderangeboten – auch bei Fragen zur finanziellen Förderung und Immobiliensuche. Zur Bewältigung der Pandemiefolgen ist das Team des Unternehmensservice seit dem Jahr 2021 befristet bis 2023 um ein Team zur Beratung von Unternehmen des Einzelhandels erweitert worden. Gestützt wird der Unternehmensservice durch ein breites Netzwerk aus Servicepartnern der Berliner Wirtschaftsförderung (Bezirke, IHK, HwK, IBB, UVB, Arbeitsagentur, u.a.).

Frage 9:

Wie unterstützt das Bezirksamt die Gewerbemieterin?

Antwort zu 9:

Die bezirkliche Wirtschaftsförderung unterstützt Gewerbetreibende in Tempelhof-Schöneberg in vielfältiger Form. So fungiert die Wirtschaftsförderung als Mediator zwischen den Gewerbetreibenden und den Vermietenden sowie zwischen den Gewerbetreibenden und anderen Fachbereichen des Bezirksamts (z.B. Straßen- und Grünflächenamt und Ordnungsamt). Diese Rolle kann die Wirtschaftsförderung jedoch nur wahrnehmen, wenn sie von den Betroffenen informiert wird, was im konkreten Fall leider nicht erfolgte.

Frage 10:

Wie bewertet der Senat den Umstand, dass der Eigentümer und Vermieter der Gewerbemieterin einen neuen Vertrag angeboten hat, der die Verdreifachung der Miete vorsieht, mit einer zusätzlichen Staffelmiete von 10% pro Jahr und einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren; wie geht der Senat gegen eine solche Praxis auf Bundesebene vor?

Antwort zu 10:

Zu dem genannten Vertragsangebot des Vermieters liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor. Grundsätzlich können Vermieter/innen und Mieter/innen von Gewerberäumen nach dem geltenden Bundesrecht im Rahmen der Privatautonomie - bis zur Grenze des Wuchers (§ 138 BGB) - die Miethöhe frei vereinbaren.

Frage 11:

Handelt es sich nach Einschätzung des Senats um einen Einzelfall oder um ein häufig auftretendes Phänomen?

Antwort zu 11:

Dem Senat liegen keine systematischen Erkenntnisse zum Vermietungsverhalten von Eigentümerinnen oder Eigentümern von Gewerbeimmobilien vor.

Frage 12:

Im Wohn- und Gewerbehaus Niedstraße 34 gibt es einen zweiten Gewerbemieter, einen Verlag; ihm ist ebenfalls gekündigt worden; wie können der Senat und der Bezirk diesen Gewerbemieter unterstützen?

Antwort zu 12:

Siehe Antworten zu 8. und 9.

Frage 13:

Trifft es zu, dass das Veterinäramt vor der letzten Besichtigung des Kleintiergewerbebetriebs „Säbelzahn und Schnabelbar“ zuletzt im Jahr 2015 zur Betriebsstättenschau anwesend war?

Antwort zu 13:

Die Betriebsbegehung war keine Schau, sondern eine anlassbezogene Kontrolle. Aus Gründen von Personalmangel konnten in den letzten Jahren kaum Routinekontrollen durchgeführt werden.

Frage 14:

Wie erklärt sich der Senat den Sachverhalt, dass lediglich zwei Wochen vor der Kündigung des Gewerbemietvertrags das Veterinäramt zur Betriebsstättenschau kam und folgendes monierte: Die Käfige würden nicht der Standardgröße entsprechen?

Antwort zu 14:

Dem Senat liegen dazu keine Erkenntnisse vor.

Frage 15:

Was war der Anlass für die Betriebsstättenschau?

Antwort zu 15:

Die anlassbezogene Kontrolle erfolgte nach Auskunft des Bezirks aufgrund einer Beschwerde.

Frage 16:

Wann haben sich die Haltungsvorgaben für die kurzfristige Unterbringung von Kleintieren und für Verkaufstiere geändert; wie lauten diese?

Antwort zu 16:

Die Bedingungen haben sich nicht geändert, sondern die Betreiberin hat die gewerbliche Zucht und die Pension von Kleintieren nicht angegeben und damit nicht die (im Tierschutzgesetz vorgeschriebene) Genehmigung erwirkt und gehabt. Die Haltung war tatsächlich zum Zeitpunkt der Kontrolle nicht tierschutzgerecht. Zucht ist keine kurzfristige Unterbringung.

Frage 17:

Ist das Veterinäramt aus Eigeninitiative oder auf einen Hinweis hin tätig geworden; falls letzteres, von wem kam der Hinweis; war es ein anonymes Hinweis; kann der Senat bzw. der Bezirk ausschließen, dass er vom Eigentümer und Vermieter kam?

Antwort zu 17:

Es lag eine Beschwerde über tierschutzwidrige Haltung vor. Sie war nicht anonym und hat nichts mit dem Eigentümer zu tun.

Frage 18:

Trifft es zu, dass die Genehmigung des Veterinärämtes, die 22 Jahre lang gültig war und von mindestens drei amtlich zuständigen Veterinär*innen über all die Jahre hinweg anerkannt wurde, mit Einsetzen neuer Veterinär*innen entzogen wurde?

Antwort zu 18:

Die Genehmigung der Betriebsinhaberin bezog sich auf eine Katzenpension, nicht auf die Zucht von Heimtieren. Dadurch, dass die Betriebsinhaberin rechtswidrig diese neue Aktivität nicht angezeigt und die Genehmigung nicht erwirkt hat, hatte das Veterinäramt keine Kenntnis, zumal, wie in der Beantwortung von Frage 13 dargelegt, es kein Personal für Routinekontrollen in regelmäßigen Abständen hat.

Frage 19:

Zwei Wochen vor der Gewerbemietvertragskündigung haben die zuständigen handelnden Personen des Veterinärämtes die Genehmigung zum Betreiben einer Pension von Kleinnagern, Kaninchen u.a. Tieren für die „Säbelzahn und Schnabelbar“ entzogen, mit der Begründung, dass dieses Gewerbe nie eine Erlaubnis gehabt hätte und zu keinem Zeitpunkt eine Sachkunde vorgelegen hätte: wie nehmen das Bezirksamt und die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz als Hauptverwaltung und Oberste Landesbehörde dazu Stellung?

Antwort zu 19:

Es bestand eine Erlaubnis nach § 11 Tierschutzgesetz (TierSchG) für das Betreiben einer Pension für Katzen und zum Handel mit Wirbeltieren für die Geschäftsräume des Ladens in der Niedstraße. Die Inhaberin züchtete in den Geschäftsräumen darüber hinaus ohne die erforderliche Erlaubnis nach § 11 TierSchG gewerblich Wirbeltiere und betrieb eine Pension für eine nicht unerhebliche Anzahl kleiner Heimtiere. Gemäß § 11 Abs. 5 TierSchG darf mit der Ausübung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit erst nach Erteilung der Erlaubnis begonnen werden. Die zuständige Behörde soll demjenigen seine erlaubnispflichtige Tätigkeit untersagen, der die Erlaubnis nicht hat. Zu der Untersagung wurde die Inhaberin angehört, äußerte sich jedoch nicht. Sie beantragte auch nicht, ein entsprechendes Erlaubnisverfahren einzuleiten.

Frage 20:

Warum wird die Sachkunde nach §11 Absatz 1 Tierschutzgesetz in Form der Sachkundebestätigung – für den Betrieb „Säbelzahn und Schnabelbar“ im Jahr 2000 vom Veterinäramt Tempelhof-Schöneberg für den Verkauf von Nagern, Kaninchen, Katzen, vom Veterinäramt Steglitz-Zehlendorf für Krummschnäbel, Ziervögel und Fische ausgestellt – in Frage gestellt; wie lange sind die Sachkundebestätigungen nach §11 Tierschutzgesetz gültig?

Antwort zu 20:

Die Sachkunde für das Betreiben einer Pension für kleine Heimtiere wurde angezweifelt, da in allen Räumlichkeiten, in denen Tiere gehalten wurden, unzureichende Hygiene herrschte, die Tiere zu einem großen Teil derart aufgestellt waren, dass sie mit den Fäkalien anderer Tiere in Berührung kommen konnten.

Zudem unterschritt ein nicht unerheblicher Teil der Käfige die zulässigen Maße und die Lichtverhältnisse für eine nicht unerhebliche Anzahl von Tieren waren unzureichend, da sie in

fast kompletter Dunkelheit gehalten wurden. Beutetiere und Katzen wurden zusammen in einem Raum mit Sicht- und Geruchskontakt gehalten. Ein Konzept zum Reinigen und zur Desinfektion der Räumlichkeiten und der Käfige bestand nicht. Auf Nachfragen konnten keine Kenntnisse über das Betreiben einer Pension für kleine Heimtiere festgestellt werden. Auch fehlen der Inhaberin Kenntnisse des für ihre Tätigkeit maßgeblichen Rechts.

Frage 21:

Wo verbleiben die Tiere ab 1. Februar 2023; welche Lösungen bietet der Senat der Inhaberin an, die im Besitz der Tiere ist?

Antwort zu 21:

Es befinden sich aktuell ein Papagei und eine kleine Anzahl an mongolischen Wüstenrennmäusen im Besitz der Geschäftsinhaberin. Diese können weiterhin bei ihr verbleiben.

Frage 22:

Wie groß sind die Käfige im Tierheim Berlin; sind sie größer oder kleiner als in der Tierpension?

Antwort zu 22:

Daten zu den in der Niedstraße vorgefundenen Käfigen wurden seitens des Bezirks mit Verweis darauf, dass die Haltung der Tiere in einem Tierheim oder einer tierheimähnlichen Einrichtung anderen rechtlichen Anforderungen unterliegt als die Haltung in einer Tierpension oder zur gewerblichen Zucht, nicht übermittelt.

Frage 23:

Alle Wohnungsmieter*innen des Wohn- und Gewerbehäuses Niedstraße 34 haben Mieterhöhungen mit einer 15%igen Mieterhöhung erhalten; sind diese dem Bezirksamt bekannt; ist die bezirkliche Mieterberatung tätig geworden; bewegen sich die Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeit?

Antwort zu 23:

Dazu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 24:

Sämtliche Mieter*innen des Wohn- und Gewerbehäuses Niedstraße 34 haben seit 22 Jahren keine Betriebskostenabrechnung erhalten; ist dieser Zustand rechtmäßig; falls nein, was unternehmen Senat und Bezirk dagegen?

Frage 25:

Laut Vertrag handelte es sich um eine Betriebskostenpauschale ohne Erbringung einer Abrechnung; inwieweit ist diese Praxis rechtmäßig?

Frage 26:

Für welchen Zeitraum kann die Betriebskostenabrechnung vom Vermieter „nachgeholt“ werden; für welchen Zeitraum kann sie von den Wohnungsmieter*innen, für welchen Zeitraum von den Gewerbemieter*innen nachverlangt werden?

Antwort zu 24 bis 26:

Die privatrechtlichen Regelungen zu Vereinbarungen über Betriebskosten enthält § 556 BGB. Die Vertragsparteien können gemäß § 556 Abs. 1 BGB vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Nach § 556 Abs. 2 BGB können die Vertragsparteien vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist gemäß § 556 Abs. 3 BGB jährlich abzurechnen. Für den Fall der Vereinbarung von Pauschalen schreibt das BGB keine Betriebskostenabrechnung vor. Im privatrechtlichen Streitfall zwischen den Mietvertragsparteien können allein die ordentlichen Gerichte abschließend entscheiden.

Frage 27:

Der Eigentümer plant, das sanierungsbedürftige Haus in unsaniertem Zustand zu verkaufen; unter welchen Bedingungen kann der Bezirk vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen?

Antwort zu 27:

Um ein Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch prüfen und ggf. ausüben zu können, müssen die Vorgaben der §§ 24 bis 28 BauGB erfüllt sein. Es müssen die Tatbestandsvoraussetzungen eines allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) oder besonderen Vorkaufsrechts (§ 25 BauGB) vorliegen. Ferner darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Frage 28:

Wie unterstützen Senat und Bezirk die Hausgemeinschaft in ihrer Bestrebung, durch ein Kaufangebot das Haus vom Eigentümer zu erwerben?

Antwort zu 28:

Der Senat unterstützt den Erwerb von Bestandswohngebäuden durch eingetragene Genossenschaften oder Genossenschaften in Gründung. Dabei sind grundsätzlich auch Vorhaben von Hausgemeinschaften in Form einer Mieter- und Mieterinnengenossenschaft förderfähig.

Berlin, den 22.12.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen