



<b>STELLUNGNAHME zur Anfrage</b> GRÜNE-Gemeinderatsfraktion	Vorlage Nr.:	<b>2017/0339</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 4</b>
<b>Funktioniert die Mietpreisbremse in Karlsruhe?</b>		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
<b>Gemeinderat</b>	<b>27.06.2017</b>	<b>21</b>	<b>x</b>	

Durch Rechtsverordnung der Landesregierung vom 29.09.2015 wurde die Mietpreisbremse in Karlsruhe mit Wirkung vom 01.11.2015 eingeführt. Es handelt sich dabei um eine Schutzvorschrift für den Mieter. Seine aus dieser Vorschrift resultierenden Rechte muss der Mieter gegenüber dem Vermieter selbst geltend machen. Im Streitfall steht dem Mieter der Zivilrechtsweg offen. Eine Überwachung der Einhaltung der Mietpreisbremse durch Behörden oder behördliche Sanktionen, wie zum Beispiel Bußgelder, sieht das Gesetz nicht vor.

Der überwiegende Teil der Mietverträge wird ohne Kenntnis der Stadtverwaltung abgeschlossen. In den Fällen, in denen ein Mietvertrag vorzulegen ist, z. B. zur Überprüfung der Mietpreisbindung oder bei der Übernahme von Unterkunftskosten nach dem Sozialgesetzbuch, liegen die Mieten i. d. R. im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete. Aus diesem Grund werden der Stadtverwaltung Verstöße gegen die Mietpreisbremse überhaupt nur in Ausnahmefällen bekannt.

- 1. Welche Maßnahmen hat die Stadtverwaltung bisher angewendet, um die Einhaltung der Mietpreisbremse in Karlsruhe zu gewährleisten?**
- 2. Führt die Stadt Karlsruhe eine stichprobenhafte Sichtung von Immobilienangeboten durch?**

Die Stadtverwaltung hat keine rechtliche Handhabe, die Einhaltung der Mietpreisbremse zu überwachen bzw. zu gewährleisten. Eine stichprobenhafte Sichtung von Immobilienangeboten oder von Mietverträgen findet daher nicht statt. Anfragen von betroffenen Mieterinnen und Mietern werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten beantwortet.

- 3. Welche rechtlichen Instrumente zur Eindämmung vereinzelter Mietpreisüberhöhungen stehen der Stadtverwaltung zur Verfügung?**

Eine eigenständige Regelung bildet § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Demnach handelt ordnungswidrig, wer die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigt.

#### **4. Werden Mieter\*innen bei der Einforderung ihrer Rechte durch die Stadtverwaltung, durch eine Anlaufstelle oder Hotline unterstützt?**

Eine spezielle Anlaufstelle oder Hotline ist nicht eingerichtet. Mieterinnen oder Mieter die sich mit entsprechenden Anfragen an die Stadtverwaltung wenden, werden allgemein unter Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Mietpreisbremse informiert. Zur weiteren Beratung werden die Betroffenen an den Mieterverein Karlsruhe e. V. sowie an entsprechende Rechtsanwälte verwiesen. Bei Ratsuchenden mit geringem Einkommen erfolgt ferner der Hinweis auf die kostenfreie Rechtsberatung nach dem Beratungshilfegesetz. Zur weitergehenden Rechtsberatung in diesen zivilrechtlichen Angelegenheiten ist die Stadtverwaltung nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz nicht befugt.

#### **5. Gibt es Anzeichen dafür, dass die Mietpreisbremse vermehrt durch Vermietung von möblierten Wohnungen umgangen wird, für die der Mietspiegel nicht gilt?**

Die Stadtverwaltung hat keine Kenntnis darüber, ob Wohnungen vermehrt allein zu dem Zweck möbliert vermietet werden, um die Mietpreisbremse zu umgehen. Sofern diese Wohnungen zur Dauernutzung vermietet werden, unterliegen Sie jedoch der Mietpreisbremse. In diesem Fall kann die ortsübliche Vergleichsmiete allerdings nicht mit dem Mietspiegel nachgewiesen werden, da dieser für umfassend möblierte Wohnungen nicht gilt. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist hier anderweitig zu begründen (Mietgutachten, Benennung von Vergleichswohnungen), was für den Mieter ungleich schwieriger und aufwendiger ist.

Lediglich für Wohnungen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet werden, gilt die Mietpreisbremse nicht. Nach dem Gutachten „Analyse und Bewertung des Marktes ‚Wohnen auf Zeit‘ und ‚Privatvermietung‘ in Karlsruhe 2017“, das am 24.05.2017 dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung vorgelegt wurde, sind in Karlsruhe 221 Wohneinheiten zum vorübergehenden Gebrauch vermietet. Wir müssen demnach auch von einer steigenden Tendenz in den kommenden Jahren ausgehen. Das Thema wird in nächster Zeit genauer beobachtet werden müssen. Derzeit wird eruiert, wie andere Kommunen mit diesem Thema umgehen.

#### **6. Wie kann verhindert werden, dass Mieten, bei der Fortschreibung des Mietspiegels berücksichtigt werden, die offensichtlich übersteuert sind und bei Einhaltung der Regeln der Mietpreisbremse niedriger sein müssten?**

Der qualifizierte Mietspiegel stellt ein Abbild des Preisgefüges auf dem Mietwohnungsmarkt dar. Er ist kein Steuerungsinstrument zur Regulierung von Mietpreisen. Sein Zweck ist die Schaffung von Transparenz hinsichtlich des Mietpreinsniveaus. Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen nach § 558d Abs. 1 BGB erfolgen. Es fehlt daher die Möglichkeit, Wohnungen mit Mietpreisen jenseits der durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz festgelegten Grenze bei der Datenerhebung zu erkennen. Die Prüfung von Mietpreisen hinsichtlich ihrer rechtlichen Zulässigkeit ist nicht Aufgabe des Mietspiegels und kann daher generell nicht gewährleistet werden.