

Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2024/0072

Verantwortlich: **Dez. 2**
Dienststelle: **Amt für
Stadtentwicklung**

Verstöße gegen die Mietpreisbremse, gegen "Mietpreisüberhöhungen" und Mietwucher verhindern. Einführung eines Monitoring von Wohnungsinseraten auf die Miethöhe
Antrag: DIE LINKE.

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Hauptausschuss	09.04.2024	1	Ö	Behandlung
Gemeinderat	23.04.2024	17	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen. Der Aufbau eines „Monitorings“ gängiger Wohnungsangebotsportale im Internet wäre mit erheblichen zusätzlich benötigten Ressourcen verbunden (Sachkosten zwischen 10.000 und 20.000 Euro sowie 1,5 Personalstellen). Über eine abschreckende und aufklärende Funktion hinaus sind die tatsächlichen mietpreismindernden Effekte eines Monitorings auf wenige Einzelfälle beschränkt. Die rechtliche Handhabe der Kommune selbst ist bei Mietpreisüberhöhung und Mietwucher stark eingeschränkt. Momentan konstituiert sich ein kommunales Netzwerk zum Thema Mietpreisüberhöhung und kommunale Handhabe. Hier wird die Stadt Karlsruhe sich einbringen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Erläuterungen

Hintergrund:

Die Stadt Karlsruhe zählt zu jenen baden-württembergischen Städten, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt besteht und daher die Mietpreisbremse gilt (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg vom 6. Oktober 2020).

Ein Wohnungsmarkt gilt dann als angespannt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Mietpreisbremse nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs regelt, dass die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 Prozent übersteigen darf. Allerdings gilt diese Regelung nicht für Neubauten und für umfassend modernisierte Wohnungen und sie kann auch bei einer höheren Vormiete oder bestimmten Modernisierungsmaßnahmen überschritten werden. Zwar unterliegt auch eine möblierte Wohnung der Mietpreisbremse, Vermieterinnen und Vermieter dürfen jedoch für die vorhandenen Möbel einen Aufschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete erheben.

Mit Verwaltungsvollzug der sozialen Erhaltungssatzung in der „Alten Südstadt“ bestehen erste Erfahrungen der Verwaltung mit Verdachtsfällen im Hinblick auf Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher. Sofern die Verwaltung potenzielle Mietpreisüberhöhungen im Zuge von Antragsverfahren feststellt, wird diesbezüglich Kontakt mit den Antragstellenden aufgenommen und auf den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Karlsruhe verwiesen. Dies kam seit Inkrafttreten der Satzung in zwei Fällen zum Tragen.

Sachkosten und Personalaufwand im Zusammenhang mit der Einführung eines „Monitorings“ gängiger Wohnungsangebotsportale im Internet

Die folgenden Einschätzungen basieren auf Recherchen bei anderen Städten in Baden-Württemberg – Freiburg, Esslingen und Stuttgart – die bereits Erfahrungen mit dem „Monitoring“ von Wohnungsangebotsportalen im Internet mit dem Ziel der Identifikation von Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher gemacht haben.

Bei einem stadtweiten Einsatz eines Mietmonitoringsystems in Karlsruhe wäre mit jährlichen Sachkosten von etwa 10.000 - 20.000 Euro zu rechnen. Zusätzlich müsste Personal bereitgestellt werden, welches etwaige Verdachtsfälle im Hinblick auf Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher sichtet, identifiziert und nachverfolgt. Die Beispiele Freiburg, Stuttgart und Esslingen zeigen, dass für eine valide Analyse und konsequente Nachverfolgung circa ein bis zwei Personalstellen benötigt werden.

Effekte durch ein „Monitoring“ gängiger Wohnungsangebotsportale im Internet und die Nachverfolgung von Verdachtsfällen durch die Verwaltung

Binnen 13 Monaten (1. Januar 2022 bis 31. Januar 2023) konnten in Freiburg 270 Verdachtsfälle für nichtmöblierte Mietwohnungen und -häuser identifiziert werden. Bei 150 dieser Fälle (=55 % der Verdachtsfälle) konnte ein*e Ansprechpartner*in – Makler*in oder Vermieter*in – ermittelt und angeschrieben werden. Eine Reaktion erfolgte in 25 Fällen (= 9 % der Verdachtsfälle). Hiervon konnte in den meisten Fällen die Miethöhe gerechtfertigt werden. Gründe waren häufig mietpreisrelevante Informationen, die nicht im Inserat aufgeführt waren, wie beispielsweise Möblierung. Aufgrund der geringen Rückmeldungen konnte die Stadtverwaltung Freiburg keine Angaben dazu machen, wie viele Mieten tatsächlich abgesenkt wurden.¹ Die Stadt Esslingen verweist darauf, dass es in Einzelfällen aufgrund der Kontaktaufnahme durch die Verwaltung zu Mietreduktionen kam.

Darüber hinaus informiert die Stadt Esslingen in jenen Fällen, in denen Sie keine Rückmeldung vom Vermieter oder der Vermieterin erhalten hat, nach ungefähr sechs Monaten die Mietenden über den

¹ Siehe Stellungnahme zum Antrag 43/2023 der Stadt Stuttgart vom 29.03.2023

Verdacht auf unzulässige Mietüberhöhung, sodass die Mietenden – sofern sie dies möchten – selbst dagegen vorgehen können. Beim Verdacht auf Mietwucher informiert die Stadt Freiburg die Mieter nach drei Monaten. Identifiziert werden diese über Abfragen im Einwohnermeldewesen.

In Summe ist der direkte Effekt des „Monitorings“ gängiger Wohnungsangebotsportale im Internet und die Nachverfolgung von Verdachtsfällen durch die Verwaltung als relativ gering einzustufen. Allerdings verweisen sowohl Freiburg als auch Esslingen auf abschreckende und aufklärende Effekte des „Monitorings“ und Multiplikatoreffekte durch die Makler*innen. Diese sind jedoch nicht quantifizierbar.

Rechtliche Handhabe der Kommune bei Mietpreisüberhöhung und Mietwucher

In Fällen von Mietpreisüberhöhungen zwischen 10 und 20 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete obliegt es den Mieterinnen und Mietern, ihre zivilrechtlichen Ansprüche eigenständig geltend zu machen. Die Rolle der Kommune würde sich in dieser Situation auf informativer Ebene beschränken. Sobald die Mietpreissteigerung jedoch die 20-Prozent-Marke überschreitet, können spezifische rechtliche Bestimmungen zur Anwendung kommen, die im Folgenden näher erläutert werden.

Als Mietpreisüberhöhung gilt, wenn für die Vermietung von Räumen zum Wohnen unangemessen hohe Entgelte gefordert werden. Ein unangemessen hohes Entgelt liegt regelmäßig dann vor, wenn die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigt. Ist dies der Fall, käme eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) in Betracht. Würde die Stadt hier selbst tätig werden, läge die Nachweispflicht für diese Ordnungswidrigkeit bei der Stadt. Selbst bei einer nachgewiesenen Mietpreisüberhöhung genügt das Bestehen eines angespannten Wohnungsmarkts in der Regel nicht ausschließlich als Nachweis für das zur Ordnungswidrigkeit führende Tatbestandsmerkmal der Unangemessenheit.

Als Mietwucher gilt, wenn ein auffälliges Missverhältnis zwischen Miete und (Wohn-)Leistung besteht und der darauf basierende Vermögensvorteil des Vermieters auf der Ausbeutung einer sogenannten Schwächesituation beim Mietenden resultiert. Dieses auffällige Missverhältnis lässt sich zwar nicht generell nach bestimmten Prozentsätzen bestimmen, jedoch wird dies regelmäßig bei der Überschreitung der verlangten Miete um mehr als 50 Prozent von der ortsüblichen Vergleichsmiete angenommen. Ist dies der Fall, so käme der Straftatbestand des § 291 Strafgesetzbuch (Wucher) in Betracht. Die Stadt kann dabei eine mögliche Straftat – die sich aus dem Straftatbestand des Mietwuchers ergeben würde – nicht selbst verfolgen, sondern könnte diese lediglich zur Anzeige bei den Strafverfolgungsbehörden bringen, wenn sie Kenntnis davon erhält. Grundsätzlich muss im Fall von Mietwucher nachgewiesen werden, dass sich Mieterinnen und Mieter in einer Schwächesituation befanden, als die überteuerte Wohnung angemietet wurde. Eine Schwächesituation, wie etwa eine Zwangslage (zum Beispiel drohende Obdachlosigkeit), nachzuweisen, ist selten erfüllbar.

Sowohl im Falle einer Mietpreisüberhöhung als auch von Mietwucher muss für das Einleiten rechtlicher Schritte zunächst der Nachweis geführt werden, dass der tatsächlich abgeschlossene Mietvertrag den Tatbestand von Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher erfüllt. Dies kann auf Basis eines Mietvertrags erfolgen. Ein Inserat mit einem Angebotsmietpreis ist hierfür nicht ausreichend. Vor diesem Hintergrund werden die Kommunen im Zuge eines „Monitoring“ gängiger Wohnungsangebotsportale nicht selbst tätig, sondern arbeiten mit Hinweisen an Vermieterinnen und Vermieter oder Mieterinnen und Mieter.

Bei der Anwendung eines „Monitorings“ wäre auch die datenschutzrechtliche Dimension zu prüfen. Aus den gängigen Immobilienportalen ergeben sich, wenn überhaupt, lediglich Namen der Vermietenden oder der Maklerinnen und Makler. Eine Recherche der Adressdaten über das Einwohnermelderegister sowie eine darüber hinaus gehende mögliche Recherche potenzieller Mieterinnen und Mieter müsste dienstlich begründet werden.

In Summe ist die rechtliche Handhabe sowohl der Kommune als auch der Mieterinnen und Mieter bei Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher momentan deutlich eingeschränkt.

Fazit:

Aktuell befasst sich der Bundesrat mit der Überarbeitung des § 5 WiStG im Hinblick auf den Aspekt des Nachweises einer Ordnungswidrigkeit. Auf Betreiben der Stadt Frankfurt konstituiert sich momentan ein kommunales Netzwerk zum Thema Mietpreisüberhöhung und kommunale Handhabe. Hier wird die Stadt Karlsruhe sich einbringen.

Der Aufbau eines „Monitorings“ gängiger Wohnungsangebotsportale im Internet wäre mit erheblichen zusätzlich benötigten Ressourcen verbunden (Sachkosten zwischen 10.000 und 20.000 Euro sowie 1,5 Personalstellen). Über eine abschreckende und aufklärende Funktion hinaus sind die tatsächlichen mietpreismindernden Effekte eines Monitorings auf wenige Einzelfälle beschränkt. Die rechtliche Handhabe der Kommune selbst ist bei Mietpreisüberhöhung und Mietwucher stark eingeschränkt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.