

**Antrag gemäß § 28/ § 29 GeschO**

Eingang: 28.10.2021  
Antragsnr.: 364/2021  
Verteiler: OBM, BM, Fraktionen  
Zust. Referat: OBM/13  
mit Referat:

**erlanger linke**  
Stadtratsgruppe für soziale Politik

Erlangen, den 27.20.2021

**Einfluss unzulässig hoher Mieten auf den Mietspiegel untersuchen  
Ergänzungsantrag zu TOP 12 (Mietspiegel) im Stadtrat**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Wir stellen den Antrag auf Ergänzung des Beschlusses zu TOP 12:

Als zusätzliches Informationsangebot für faire Vermieter:innen

1. untersucht die Stadt,
  - a) wie viele Wohnungen, deren Miete nach dem alten Mietspiegel unzulässig hoch war, in die Datengrundlage des neuen Mietenspiegels eingingen, und
  - b) wie stark diese illegalen Mieten den Mietspiegel in die Höhe getrieben haben
2. Erstellt die Stadt einen „fairen Mietenspiegel“ als Orientierungshilfe für „faire Vermieter:innen“.

Begründung:

Die in Erlangen anwendbare Mietpreisbremse untersagt es, bei Vertragsschluss Mieten zu vereinbaren, die mehr als 10 Prozent über dem ortsüblichen Vergleichsmiete liegen; Mieter:innen haben in diesen Fällen einen zivilrechtlichen Rückforderungsanspruch. Bei einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20% kann sogar der Tatbestand des Wirtschaftsstrafgesetzes (§5 Mietpreisüberhöhung) erfüllt sein. Es ist aus unserer Sicht eine gesetzliche Lücke und ein Ärgernis, dass das BGB derartige – gesetzeswidrig vereinbarte - hohe Mieten dennoch als Vergleichsmieten zulässt, und dass so die "Frucht der bösen Tat" nach einiger Zeit ganz legal genossen werden kann. So ist die illegale Wuchermiete von gestern die legale Vergleichsmiete von morgen.

Da das Gesetz einen Ausschluss derartiger Mieten aus dem Datenbestand des Mietenspiegels nicht vorsieht, kann ein Mietspiegel nach der aktuellen Rechtslage nur als qualifiziert anerkannt wird, wenn er diese illegalen hohe Mieten mit berücksichtigt.

Es muss aber im Interesse der Kommune liegen, zumindest insoweit preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken, dass Vermietenden, die sich an das Gesetz halten – und weiterhin halten wollen – ein Werkzeug an die Hand gegeben wird, aus dem ersichtlich ist, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete ohne den kostentreibenden Einfluss illegal vereinbarter überhöhter Mieten wäre.

Mögliches Vorgehen für eine Bezifferung dieses Effekts:

Für die Wohnungen aus dem Datenbestand kann nach den Merkmalen, für die nach dem alten Mietspiegel ein Einfluss auf die Miete nachgewiesen werden konnte, die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem alten Mietspiegel gut abgeschätzt werden.

Als Grenzen bieten sich an:

a) Die **„Wesentlichkeitsgrenze“ der Ordnungswidrigkeit der Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG**, das sind mehr als **20%** über der (s.o. geschätzten) (alten) ortsüblichen Vergleichsmiete.

b) Die **Grenze der Mietpreisbremse**, das sind mehr als **10%** über der (alten) ortsüblichen Vergleichsmiete. Hier klafft im Gesetz die Lücke, dass eine zu hohe Miete Bestandsschutz genießt. Man „erwischt“ damit daher nicht nur Wohnungen, deren Miete unzulässig hoch ist, sondern auch solche, oder die wegen einer überhöhten Altmiete, Mieterhöhung im laufenden Vertrag oder Renovierung teurer sein dürfen, als die 10%, die die Mietpreisbremse eigentlich nur erlauben wollte. Man misst also auch die Größe der Schlupflöcher im Gesetz.

Die Verwaltung möge aus eigener Sachkunde ein geeignetes Untersuchungsverfahren vorschlagen. Es ist dabei zu bedenken, dass für ein Informationsangebot der Stadt keine rechtssichere Einstufung der einzelnen Wohnungen erforderlich ist, ein plausible Einstufung genügt – schon um den Aufwand im vertretbarem Rahmen zu halten.

Auf Kritik am Mietspiegel antworten der Oberbürgermeister und StadträtInnen von SPD und Grünen in der Regel, das sei nun mal Bundessache. Das stimmt natürlich. Aber nun bieten die Koalitionsverhandlungen SPD und Grünen die Gelegenheit, in und über ihre wohl demnächst regierenden Parteien dafür auch zu kämpfen.

Mit freundlichen Grüßen

Fabiana Girstenbrei  
(Stadträtin)

Johannes Pöhlmann  
(Stadtrat)