



Antwort zur Anfrage Nr. 1360/2013 der SPD-Stadtratsfraktion
betreffend **Möglichkeiten gegen Mietwucher in Mainz (SPD)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Hat die Stadtverwaltung Kenntnis über Wuchermieten für SGB II-Bezieher in Mainz?

Die Mietpreisbehörde hat im Rahmen ihrer Teilaufgabe der fachtechnischen, mietrechtlichen Prüfung der sog. Kosten der Unterkunft die Möglichkeit, Einblick in die Mietpreisgestaltung in SGBII-Fällen zu nehmen. Dadurch ist uns bekannt, dass es zu tatsächlich gezahlten Mieten kommen kann, die über Mietspiegelniveau liegen. Es kann der Anfangsverdacht für Verstöße nach dem Wirtschaftsstrafgesetz (Mietüberhöhung) oder nach dem Strafgesetzbuch (Mietwucher) erfüllt sein.

2. Welche Möglichkeiten hat die Stadtverwaltung, um gegen ihr bekannten Mietwucher vorzugehen?

Die Vereinbarung einer Mietzahlung zwischen Mieter und Vermieter ist grundsätzlich rein privatrechtlicher Natur. Die Privatautonomie wird nur durch das Wirtschaftsstrafgesetz bzw. dem Strafgesetzbuch begrenzt. Es müssen allerdings alle Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein, damit ein Verfahren erfolgreich durchgeführt werden kann.

Aufgrund der Wirkungen eines durch die Mietpreisbehörde gegen den Vermieter eingeleiteten Ermittlungsverfahrens (z.B. Anhör- bzw. Bußgeldverfahren) auch auf das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter, wird die Mietpreisbehörde, in der Regel nur dann tätig, wenn der jeweilige Mieter oder die Mieterin dem Eingriff in das Mietverhältnis zustimmen. Denn bei Durchführung entsprechender Verfahren kann es zur Zerrüttung des Mietverhältnisses zwischen Mieter und Vermieter kommen.

Erfahrungsgemäß stimmen die Mieter, die im Leistungsbezug stehen, häufig nur dann einem Verfahren zu, wenn die Mietzahlungen nicht durch die Sozialverwaltung übernommen werden. Der Anspruch auf Übernahme nach Mietrecht ggf. auch überhöhter Mietkosten beruht auf Vorgaben der Sozialgerichtsbarkeit. Die Überlagerung von Wirtschaftsstrafrecht und Sozialrecht führt regelmäßig nicht dazu, dass der Sozialleistungsträger wegen des Vorliegens überhöhter Mieten die sozialrechtliche Gewährung der Miete (Kosten der Unterkunft) auf ein mietrechtlich nicht überhöhtes Maß einschränken, heißt reduzieren, kann. Hier ist allein das sozialrechtliche Angemessenheitskriterium entscheidend.

Vereinfacht ausgedrückt steht einem Haushalt, je nach Haushaltsgröße, ein bestimmter (angemessener) Betrag zur Bestreitung der Miete zur Verfügung. Welche Wohnung der Sozialleistungsberechtigte im Rahmen der Angemessenheitskriterien anmietet, bleibt grundsätzlich ihm überlassen; vgl. Beantwortung zu Frage 4. Dies

kann dazu führen, dass insbesondere bei kleinen Wohneinheiten die sozialrechtlichen Angemessenheitskriterien einerseits erfüllt sind (der Sozialleistungsträger die Miete also zu übernehmen hat), andererseits die Miete nach Wirtschaftsstrafrecht in einem problematischen Bereich liegen kann.

Überschreitungen der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Erhöhungsverfahren im laufenden Mietverhältnis unterliegen der mietrechtlichen Überprüfung. Ein Mieter muss einer Mieterhöhung nicht zustimmen, läuft jedoch Gefahr, durch das Amtsgericht zu einer Zustimmung verurteilt werden zu können.

Die erfolgreiche Ahndung von Fällen der Mietüberhöhung oder Mietwucher scheiterten in der jüngeren Vergangenheit an der Erfüllung der Tatbestandsvoraussetzungen „Ausnutzung eines geringes Angebotes an vergleichbarem Wohnraum“ nach § 5 WiStG aufgrund zivilgerichtlicher Feststellungen zum Wohnungsmarkt.

Auch ist der unbestimmte Rechtsbegriff der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ zum Zeitpunkt der Anmietung gerichtsfest darzustellen, vor allem vor dem Hintergrund, dass Neuvertragsmieten grundsätzlich frei verhandelbar sind und der Mainzer Wohnungsmarkt im allgemeinen deutlich höherpreisig geworden ist. Hinzu kommt noch, dass sich die "ortsübliche Vergleichsmiete" auf einen entsprechenden Teilmarkt beziehen muss (z.B. Einzelzimmervermietung).

3. Wird die Qualität von Wohnverhältnissen vor Vertragsabschluss zwischen den Vertragsparteien durch das Jobcenter überprüft?

Nein. § 22 Abs. 1 SGBII verpflichtet das Jobcenter zur Übernahme angemessener Kosten für Unterkunft in tatsächlicher Höhe. Die Beurteilung der Angemessenheit einer Miete bestimmt sich nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes im Rahmen der „Produkttheorie“. Danach sind Kosten angemessen, wenn das Produkt aus der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis angemessen sind. Der Wohnungsstandard kann sich in beiden Faktoren widerspiegeln. Die Stadt Mainz hat hierzu Angemessenheitsgrenzen festgelegt (s. auch Antwort zu 4). Das Jobcenter trifft im Rahmen seines Auftrages eine Kostenentscheidung gegenüber der Leistungsberechtigten; das privatrechtliche Mietvertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter wird nicht berührt.

4. Wie definiert sich angemessener Wohnraum und wird dabei der Ausstattungsstandard einer Wohnung berücksichtigt?

Die Frage, ob eine Wohnung nach leistungsrechtlichen Kriterien angemessen ist, definiert sich über die Anzahl der Personen des jeweiligen Haushaltes und der zu zahlenden Kaltmiete. Unter Beachtung der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes, wonach für die Angemessenheit nicht mehr auf einzelne Ausstattungsmerkmale (Baujahr, Heizung, Bad, etc.) abzustellen ist, sondern feste Beträge zu definieren sind, wurde für die Stadt Mainz zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen von der Firma empirica ein schlüssiges Konzept erarbeitet. Durch die Festlegung bestimmter Beträge, wird eine größere Flexibilität bei der Anmietung von Wohnungen erreicht. So können Mieter beispielsweise entscheiden, ob sie eine größere Woh-

nung mit geringerem Ausstattungsgrad anmieten oder eine kleine Wohnung mit höherem Ausstattungsgrad.

5. Wann werden Umzüge durch das Jobcenter übernommen?

Nach § 22 Abs. 4 SGB II soll die leistungsberechtigte Person vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des bisher örtlich zuständigen kommunalen Leistungsträgers einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Kosten angemessen sind (s. Antwort zu 3 und 4) und der Umzug erforderlich ist. Ein Umzug ist erforderlich, wenn z.B.

- durch den Umzug eine drohende oder bestehende Wohnungslosigkeit behoben wird;
- durch den Umzug die Hilfebedürftigkeit beendet oder vermieden wird;
- der Umzug durch den Leistungsträger nach dem SGB II veranlasst wurde;
- der Umzug für die Aufnahme oder Fortführung einer tatsächlich nachgewiesenen Erwerbstätigkeit notwendig ist
- andere soziale Belange einen Umzug erforderlich machen, z. B. die bisherige Wohnung ist zu klein Trennung vom Partner/der Partnerin, Heirat/Gründung einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, Geburt eines Kindes, Pflege von Angehörigen ab Pflegestufe I oder Pflege von demenzkranken Angehörigen ohne Pflegestufe, Aufnahme oder Auszug aus einer therapeutischen Wohngemeinschaft, Aufnahme oder Auszug aus einer Jugendhilfe- oder anderen stationären oder ambulant betreuten Einrichtung
- bei baulichen Mängeln vorbehaltlich der gesetzlichen Regelungen nach § 536 ff BGB

Bei der Entscheidung, ob ein Umzug erforderlich ist, handelt es sich um eine Ermessensentscheidung des Jobcenters.

Mainz, 24.01.2014

gez.
Kurt Merkator
Beigeordneter