

## **Antrag**

**der Abg. Thomas Blenke u. a. CDU**

**und**

## **Stellungnahme**

**des Innenministeriums**

### **Kontrolle überbelegter Wohnungen**

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen

I. zu berichten,

1. welche Kenntnis sie über objektiv überbelegte Wohnungen in den Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg hat;
2. inwieweit die Überbelegung solcher Wohnungen mit einer Armutsmigration im Zusammenhang steht;
3. welche Kenntnisse ihr darüber vorliegen, dass Arbeitsverträge (einschließlich Scheinselbstständigkeiten) mit Migranten an Wohnraum-Mietverträge gekoppelt werden;
4. was sie gegen einen offensichtlichen Mietwucher im Falle überbelegter Wohnungen unternimmt;
5. welche abfallrechtlichen, bauordnungsrechtlichen, feuerpolizeilichen oder sonstigen rechtlichen Möglichkeiten zur Kontrolle mutmaßlich überbelegter Wohnräume bestehen;
6. welche rechtlichen Möglichkeiten zur Auflösung einer Wohngemeinschaft in objektiv überbelegten Wohnräumen bestehen;
7. wie die Erkenntnis über überbelegte Wohnungen gewonnen werden kann;
8. welche Notwendigkeit sie für eine spezialgesetzliche Rechtsgrundlage erkennt, um der Problematik überbelegter Wohnungen Herr zu werden;

II. dem Landtag einen Gesetzentwurf vorzulegen, der eine geeignete Rechtsgrundlage für eine Kontrolle mutmaßlich überbelegter Wohnungen durch die Ortspolizeibehörden beinhaltet.

04.07.2013

Blenke, Epple, Hillebrand, Hollenbach, Klein,  
Pröfrock, Schneider, Throm CDU

#### Begründung

Baden-württembergische Großstädte sind zunehmend Ziel einer sogenannten Armutsmigration. Die Lage dieser Migrantinnen wird oft von unlauteren Geschäftemachern ausgenutzt. So wird ihnen Wohnraum objektiv überbelegt vermietet, wobei sie sich die Wohnungen dann noch mit vielen anderen unbekannt Menschen teilen müssen. Vielfach sind ihre Arbeitsverträge an diese Mietverträge gekoppelt, wodurch ein Zwang zur Fortsetzung des Mietverhältnisses erzeugt wird.

Durch die Überbelegungen kommt es zu hygienisch besorgniserregenden und menschenunwürdigen Umständen, die Auswirkungen auf die gesamte Wohngegend haben können. Bislang fehlt es jedoch an einer spezialgesetzlichen Rechtsgrundlage, um dieser Überbelegung gezielt begegnen zu können. Die Landesregierung ist daher in der Pflicht, sich dieses Themas anzunehmen und eine Lösung zu erarbeiten.

#### Stellungnahme\*)

Mit Schreiben vom 21. August 2013 Nr. 2-27/67 nimmt das Innenministerium im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen und Wirtschaft, dem Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft, dem Ministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Senioren, dem Justizministerium, dem Ministerium für Verkehr und Infrastruktur und dem Ministerium für Integration zu dem Antrag wie folgt Stellung:

Zu Abschnitt I:

- 1. welche Kenntnis sie über objektiv überbelegte Wohnungen in den Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg hat;*
- 2. inwieweit die Überbelegung solcher Wohnungen mit einer Armutsmigration im Zusammenhang steht;*

Zu 1. und 2.:

Der Landesregierung liegen hierzu nur wenige Erkenntnisse vor.

Dem Innenministerium ist lediglich bekannt, dass in den letzten Jahren zumindest in Mannheim ein starker Zuzug von Personen aus Südosteuropa, insbesondere aus Rumänien und Bulgarien, zu verzeichnen ist. Dieser weist deutliche Züge einer Armutsmigration auf. So sind in Mannheim aktuell 82 „Problemimmobilien“ bekannt, bei denen Beanstandungen unter anderem aus hygienischen oder brandschutzrechtlichen Gründen bestehen. Die Überbelegung von Wohnraum ist dabei nur ein Aspekt.

---

\*) Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen in den beiden Stellungnahmen des Integrationsministeriums zum Antrag der Abg. Dr. Bernhard Lasotta u. a. CDU vom 7. Juni 2013 zu den „Folgen der Armutseinwanderung auf Ebene der Kommunen“ (Drs. 15/3589) und zum Antrag der Abg. Daniel Lede Abal u. a. GRÜNE vom 19. Februar 2013 zur „Zuwanderung aus Südosteuropa“ (Drs. 15/3080) verwiesen.

*3. welche Kenntnisse ihr darüber vorliegen, dass Arbeitsverträge (einschließlich Scheinselbstständigkeiten) mit Migranten an Wohnraum-Mietverträge gekoppelt werden;*

Zu 3.:

In Mannheim sind im Zusammenhang mit dem Zuzug von Personen aus Südosteuropa vermehrt Gewerbeanmeldungen zu beobachten. Dabei stellt sich häufig die Frage einer Scheinselbstständigkeit. Nach Kenntnissen des Innenministeriums resultieren die bei der Staatsanwaltschaft Mannheim anhängigen Verfahren wegen illegaler Beschäftigung, bei denen Personen aus Südosteuropa als Scheinselbstständige erfasst wurden, im Wesentlichen aus Baustellenkontrollen der Hauptzollämter sowie aus Strafanzeigen. Aus diesen Ermittlungsverfahren ist bekannt, dass die Zuwanderinnen und Zuwanderer relativ niedrige Löhne erhalten, von denen oftmals vergleichsweise hohe Unterkunftskosten abgezogen werden oder bezahlt werden müssen.

*4. was sie gegen einen offensichtlichen Mietwucher im Falle überbelegter Wohnungen unternimmt;*

Zu 4.:

Übersteigt der Mietzins bei Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnräumen die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 %, ist bei vorsätzlichem oder leichtfertigen Handeln des Vermieters die Ordnungswidrigkeit der Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 erfüllt. Die Straftat des Mietwuchers nach § 291 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Strafgesetzbuchs setzt dagegen voraus, dass der Wert der Vermieterleistungen und der Wert der Mieterleistungen in einem auffälligen Missverhältnis zueinander stehen, was bei Wohnraum in der Regel der Fall ist, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 % überschritten ist. Zusätzlich muss beim Mietwucher der Vermieter bewusst eine Schwäche des Mieters ausbeuten, die entweder in der Person des Mieters (Unerfahrenheit, Mangel an Urteilsvermögen oder erhebliche Willensschwäche) oder in einer Zwangslage des Mieters besteht. Eine Mietpreisüberhöhung oder eine Wuchermiete führen zivilrechtlich zur Teilnichtigkeit der Mietpreisvereinbarung, sodass sich der Mietzins auf den noch zulässigen Betrag reduziert (§§ 134, 138, 139 des Bürgerlichen Gesetzbuchs).

Die Landesregierung unterstützt daher den im Bundesrat beschlossenen Gesetzentwurf zur Änderung des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (BT-Drs. 17/14360) genauso wie den Entwurf eines Gesetzes über die Eindämmung rasant steigender Mieten (BR-Drs. 459/13). Beide Entwürfe sehen übereinstimmend vor, dass der Wortlaut von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 geändert wird, um die Vorschrift wieder zu einem praxistauglichen Instrument gegen Mietpreisüberhöhung zu machen. Dies soll insbesondere dadurch erreicht werden, dass das restriktive Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens“ gestrichen wird. Zu Einzelheiten wird auf die Begründungen der beiden Länderinitiativen verwiesen.

Im Übrigen werden – sofern der Polizei Sachverhalte bezüglich offensichtlichen Mietwuchers im Falle überbelegter Wohnungen zur Kenntnis gelangen – die erforderlichen polizeilichen Ermittlungen aufgenommen und nach Abschluss der Staatsanwaltschaft zur weiteren Entscheidung vorgelegt.

5. *welche abfallrechtlichen, bauordnungsrechtlichen, feuerpolizeilichen oder sonstigen rechtlichen Möglichkeiten zur Kontrolle mutmaßlich überbelegter Wohnräume bestehen;*
6. *welche rechtlichen Möglichkeiten zur Auflösung einer Wohngemeinschaft in objektiv überbelegten Wohnräumen bestehen;*
7. *wie die Erkenntnis über überbelegte Wohnungen gewonnen werden kann;*

Zu 5., 6. und 7.:

Hinsichtlich der Kontrolle überbelegter Wohnungen wird der Polizeivollzugsdienst in Eilfällen oder zur Vollzugshilfe im Rahmen seiner Zuständigkeiten nach § 60 Absatz 2 und 4 des Polizeigesetzes tätig. Im Übrigen bestehen keine weiteren rechtlichen Eingriffsgrundlagen. Bauordnungsrechtliche Mittel zur Kontrolle scheiden aus. Das Bewohnen einer Wohnung durch eine große Zahl von Personen führt als „Überbelegung“ nicht zu einer baurechtlich relevanten Änderung, da weiterhin eine Nutzung zum Wohnen vorliegt.

In Mannheim wurde die behördenübergreifende Arbeitsgruppe „Südosteuropa“ der Stadt Mannheim eingerichtet, um den aus dem starken Zuzug von Personen aus Südosteuropa erwachsenden kommunalen und sicherheitsrelevanten, schwierigen Entwicklungen Einhalt zu gebieten. Ziel ist es, möglichst ganzheitliche Lösungsansätze zu entwickeln und abgestimmte Maßnahmen umzusetzen, um die Situation zu verbessern. Das Polizeipräsidium Mannheim wirkt in dieser Arbeitsgruppe intensiv mit und leistet mit den jeweils zur Verfügung stehenden Mitteln einen Beitrag zur Bewältigung der multifaktoriellen Problematik. In Ergänzung zur Arbeitsgruppe „Südosteuropa“ wurde die sogenannte Besondere Aufbauorganisation (BAO) „Südosteuropa“ beim Polizeirevier Mannheim-Neckarstadt eingerichtet. Die Beseitigung von Ordnungsstörungen ist neben der polizeilichen Verfolgung von Straftaten wesentliche Aufgabe der beteiligten Behörden. Ordnungsrechtliche Verstöße, die Maßnahmen der Gefahrenabwehr notwendig machen, erfordern häufig eine gemeinsame Begehung von Objekten durch die beteiligten Behörden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Stellungnahme des Integrationsministeriums zum Antrag der Abg. Dr. Bernhard Lasotta u. a. CDU vom 7. Juni 2013 zu den „Folgen der Armutseinwanderung auf Ebene der Kommunen“ (Drs. 15/3589) verwiesen.

Erhalten Ausländerinnen und Ausländer vom Jobcenter bzw. dem Sozialamt Leistungen nach dem Zweiten oder Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (insbesondere angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung) müssen diese Behörden – ebenso wie bei Inländern – die hilfebedürftigen Personen gegebenenfalls in die Lage versetzen, ihre Rechte gegenüber dem Vermieter wahrzunehmen und ihnen das befürwortete Vorgehen gegenüber dem Vermieter aufzeigen. Dies setzt allerdings voraus, dass das Jobcenter bzw. das Sozialamt im Einzelfall Kenntnisse über die getroffenen mietvertraglichen Vereinbarungen erlangt und damit insbesondere Mietwucher oder Mietpreisüberhöhung erkennen kann. In beiden Fällen dürfen die Unterkunftskosten regelmäßig nicht aus öffentlichen Mitteln bestritten werden.

Beim geförderten Mietwohnungsbau sind die Gemeinden gehalten, für die Dauer der Miet- und Belegungsbindungen die Einhaltung dieser Bindungen durch den Vermieter zu überwachen. Nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz geförderte und noch gebundene Mietwohnungen sind entsprechend den Vorgaben des Wohnberechtigungsscheins zu belegen. In diesem ist die für den Wohnungssuchenden und seine Haushaltsangehörigen maßgebliche Wohnungsgröße anzugeben (§ 15 Absatz 2 Satz 3 Landeswohnraumförderungsgesetz).

*8. welche Notwendigkeit sie für eine spezialgesetzliche Rechtsgrundlage erkennt, um der Problematik überbelegter Wohnungen Herr zu werden;*

Zu 8.:

Wie am Beispiel von Mannheim ersichtlich, reichen die vorhandenen gesetzlichen Regelungen aus, um auf die Überbelegung von Wohnungen auch im Rahmen einer Armutsmigration reagieren zu können.

Zu Abschnitt II:

*II. dem Landtag einen Gesetzentwurf vorzulegen, der eine geeignete Rechtsgrundlage für eine Kontrolle mutmaßlich überbelegter Wohnungen durch die Ortpolizeibehörden beinhaltet.*

Zu II.:

Es ist nicht beabsichtigt, einen solchen Gesetzentwurf der Landesregierung beim Landtag einzubringen.

Gall

Innenminister