



Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

Frau Stadträtin Ursula Sabathil
Herrn Stadtrat Johann Altmann
Herrn Stadtrat Dr. Josef Assal
Herrn Stadtrat Richard Progl
Stadtratsfraktion Bürgerliche Mitte -
FREIE WÄHLER / BAYERNPARTEI

Rathaus

28.09.2015

Lässt sich die Stadt auf Mietwucher ein?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 14-20 / F 00373 von Herrn StR Johann Altmann, Herrn StR Dr. Josef Assal,
Herrn StR Richard Progl, Frau StRin Ursula Sabathil
vom 24.08.2015

Sehr geehrte Frau StRin Sabathil, sehr geehrter Herr StR Altmann,
sehr geehrter Herr StR Dr. Assal, sehr geehrter Herr StR Progl,

in Ihrer Anfrage vom 24.08.2015 beziehen Sie sich auf die Bekanntgabe einer dringlichen Anordnung des Oberbürgermeisters über die Anmietung einer Immobilie zur Unterbringung von Flüchtlingen im Feriensanat am 12.08.2015. Sie weisen auf das Ihrer Ansicht nach bestehende Missverhältnis zwischen den vereinbarten Mietkonditionen und den geschuldeten Gegenleistungen hin.

Die Bekanntgabe wurde im nicht-öffentlichen Teil der Stadtratssitzung behandelt, da sie vertrauliche Vertragsdaten und Anmietkonditionen aus einem Vertragsverhältnis mit einem privaten Dritten enthielt. Stadtratsvorlagen über Grundstücksgeschäfte, Anmietungen und Vergaben aller Art unterliegen grundsätzlich der Vertraulichkeit, da darin Angaben über Kosten, Auftragswerte und Kalkulationsgrundlagen enthalten sind. Diese Angaben könnten künftige Bewerber bei der Kalkulation beeinflussen und somit den Wettbewerb einschränken.

Ich darf nach dieser Vorbemerkung auf Ihre Fragen zurückkommen:

Frage:

„Fällt nach Einschätzung der LHM das geschilderte Mietverhältnis bereits unter den Tatbestand des Wuchers? Gibt es noch mehr derartige Fälle von überteuerten Anmietungen durch die Stadt?“

Antwort:

Wucher wird in § 138 BGB definiert. Wucher liegt demnach vor, wenn ein Rechtsgeschäft gegen die guten Sitten verstößt und wenn sich dadurch jemand unter Ausbeutung der Zwangslage, der Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche eines anderen für eine Leistung Vermögensvorteile verspricht, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung stehen. Diese Kriterien sind im vorliegenden Fall eindeutig nicht erfüllt.

Frage:

„Warum lässt sich die LHM auf derartige Konditionen ein und mit welchen negativen Folgen ist gegebenenfalls zu rechnen?“

Antwort:

Eine angemessene Miete ist von vielen Faktoren abhängig. Dies können z.B. Lage, Größe, Art der Bebauung, Zustand, Handlungsspielraum und vieles mehr sein. Alle diese Kriterien sind bei der Beurteilung von Mietkonditionen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wurde die Miethöhe als noch vertretbar beurteilt.

Die Stadt ist z.B. im Bereich der Verwaltungsgebäude einer der großen Anmieter in München. Auch hier unterscheiden sich die Miethöhen in Abhängigkeit von den oben aufgezählten Kriterien gravierend.

Außerdem verhält sich die Stadt bei Vermietungen im gewerblichen Bereich ebenso marktorientiert. Die Spanne bei den geforderten Mieten, die sich zwischen Lagerflächen im Außenbereich und Verkaufsflächen in der Fußgängerzone bewegt, ist enorm.

Frage:

„Wo sieht der Oberbürgermeister eine Grenze der Vertragskonditionen in Mietverhältnissen, die für die Stadt nicht mehr tragbar wären?“

Antwort:

Diese Frage lässt sich so nicht beantworten und auch nicht an einem €-Betrag festmachen. Hier ist in jedem einzelnen Fall eine genaue Betrachtung und Abwägung erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Axel Markwardt
Kommunalreferent