Amt

Rechtsamt ENTWURF

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2187/26

Titel

Einwohnerantrag gem. § 16 ThürKO i.V.m. §§ 1ff. ThürEBBG "Maßnahmen gegen den Mietennotstand in Erfurt ergreifen!"- Entscheidung über die Zulässigkeit (§ 7 Abs. 3 ThürEBBG)

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Zu der im Betreff genannten Drucksache – Einwohnerantrag „Maßnahmen gegen den Mietennotstand in Erfurt ergreifen!“ – Entscheidung über die Zulässigkeit (§ 7 Abs. 3 ThürEBBG) nimmt das Rechtsamt nach Prüfung wie folgt Stellung:

Der Einwohnerantrag ist hinsichtlich des Prüfungsumfangs des Rechtsamtes teilweise zulässig. Die Forderungen nach Maßnahmen gegen überhöhte Mieten und Mietwucher, nach Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum sowie ein Mietendeckel bei der Kommunalen Wohnungsgesellschaft sind mangels Zuständigkeit des Stadtrates unzulässig. Da es sich jedoch lediglich um Punkte handelt, die als Aufzählung „insbesondere“ im Beschlusspunkt 3. exemplarisch genannt werden, bleibt der Einwohnerantrag im Übrigen an sich zulässig. Eine Prüfung und Berücksichtigen der genannten Punkte in dem vorzulegenden Maßnahmenpaket hat indes mangels Zuständigkeit des Stadtrates jedoch zu unterbleiben. Ansonsten erfüllt der Antrag die Voraussetzungen des § 16 ThürKO i. V. m. §§ 1 und 7 ThürEBBG. Hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Unterschriftslisten und der geleisteten Unterschriften wird auf die Stellungnahme des Bürgeramtes verwiesen.

Begründung:

1.

Nach § 16 der Thüringer Kommunalordnung können die Einwohner beantragen, dass der Gemeinderat über eine gemeindliche Angelegenheit, für deren Entscheidung er zuständig ist, berät und entscheidet (Einwohnerantrag). Das Nähere regelt das Thüringer Gesetz über das Verfahren bei Einwohnerantrag, Bürgerbegehren und Bürgerentscheid. Auch nach § 7 Abs. 1 ThürEBBG vom 07.10.2016 (GVBl. S. 506), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 286), können die Einwohner beantragen, dass der Gemeinderat über eine gemeindliche Angelegenheit, für deren Entscheidung er zuständig ist, berät und entscheidet. Hier ist der Einwohnerantrag gemäß § 7 Abs. 2 Satz 1 ThürEBBG schriftlich an die Gemeinde, hier die Landeshauptstadt Erfurt, gerichtet.

2.

Nach § 7 Abs. 3 Satz 1 ThürEBBG entscheidet über die Zulässigkeit des Einwohnerantrags der Gemeinderat, hier der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt. Die Zulässigkeit des Einwohnerantrags ist nach § 7 Abs. 3 Satz 2 ThürEBBG festzustellen, wenn er die Voraussetzungen der §§ 1, 6 und 7 Abs. 1 und 2 ThürEBBG erfüllt.

Die Einwohner haben gemäß § 1 Abs. 1 ThürEBBG in Angelegenheiten des eigenen Wirkungskreises der Gemeinde das Recht, Einwohneranträge zu stellen. Unzulässig sind gemäß §

©Stadt Erfurt

1 Abs. 2 Nr. 1 ThürEBBG Einwohneranträge, die Aufgaben zum Inhalt haben, die kraft Gesetzes ausschließlich anderen Behörden obliegen.

Inhalt des vorliegenden Antrags ist, dass der Stadtrat über folgende Angelegenheit beraten und entscheiden soll:

„*1. Wir erkennen an, dass die Mieten in Erfurt ein für viele unerträgliches und nicht mehr finanzierbares Niveau erreicht haben, insofern besteht ein Mietennotstand.*

2. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Maßnahmenpaket zur Entlastung der davon betroffenen Menschen zu erarbeiten und es dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

3. Dieses Maßnahmenpaket sollte insbesondere folgende Punkte berücksichtigen: Maßnahmen gegen überhöhte Mieten und Mietwucher; Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum; Mietendeckel bei der Kommunalen Wohnungsgesellschaft; Kommunale Wohnbauoffensive für sozialverträgliche Wohnungen.“

Die Feststellung der örtlichen Wohnungsmarktsituation sowie die Entwicklung kommunaler Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung gehören grundsätzlich zum eigenen Wirkungskreis der Gemeinde. Die Feststellung, dass die Mieten in Erfurt ein für viele Menschen nicht mehr finanzierbares Niveau erreicht haben und insofern ein Mietennotstand besteht (Nr. 1), stellt eine politische Bewertung der örtlichen Situation dar. Hierüber kann der Stadtrat beraten und entscheiden.

Auch die Erarbeitung eines Maßnahmenpakets zur Entlastung der von hohen Mieten betroffenen Menschen (Nr. 2) ist grundsätzlich eine Angelegenheit des eigenen Wirkungskreises. Die Formulierung, wonach die Verwaltung mit der Erarbeitung des Maßnahmenpakets beauftragt werden soll, steht der Zuständigkeit des Stadtrates nicht entgegen, da es sich um die Vorbereitung einer grundsätzlichen kommunalpolitischen Entscheidung handelt.

Zu den unter Nr. 3 genannten Maßnahmen ist hinsichtlich der Zuständigkeit Folgendes festzustellen:

Maßnahmen gegen überhöhte Mieten und Mietwucher

Das Mietpreisrecht ist im Wesentlichen Bundesrecht. So regelt § 556d BGB die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Landesregierungen werden durch § 556d Abs. 2 BGB ermächtigt, entsprechende Gebiete durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Auch die Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStrG und der Straftatbestand des Wuchers nach § 291 StGB sind bundesrechtlich geregelt.
Der Stadtrat ist nicht befugt, eigenständige mietpreisrechtliche Regelungen zu schaffen oder die bundesrechtlichen Tatbestände zu ändern. Soweit der Einwohnerantrag Maßnahmen gegen überhöhte Mieten und Mietwucher zum Gegenstand hat, handelt es sich daher um Regelungsbereiche, für deren Entscheidung der Stadtrat nicht zuständig ist. Dieser Teil des Einwohnerantrags ist gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 ThürEBBG unzulässig.

Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum

Die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für ein Zweckentfremdungsverbot fällt in die Zuständigkeit des Landes. Da es in Thüringen derzeit an einer entsprechenden landesrechtlichen Ermächtigung für die Gemeinden fehlt, kann der Stadtrat kein allgemeines Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum beschließen. Die Forderung nach Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum betrifft damit ebenfalls eine Angelegenheit, für deren Entscheidung der Stadtrat nicht zuständig ist, und ist insoweit gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 ThürEBBG unzulässig.

©Stadt Erfurt

Mietendeckel bei der Kommunalen Wohnungsgesellschaft

Die Forderung nach einem Mietendeckel bei der Kommunalen Wohnungsgesellschaft betrifft die kommunale Wohnungspolitik.

Eine Beteiligung des Stadtrates in Form einer Beschlussfassung zu den Mieten der KoWo bzw. der Einführung eines Mietendeckels ist nicht vorgesehen, da sich weder aus dem Gesellschaftsvertrag der KoWo noch aus der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung die Notwendigkeit einer Beteiligung bzw. Zustimmung ergibt. Die Beschlussfassung über die Mieten ist nicht Bestandteil des Kataloges an Beschlüssen gem. § 15 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag der KoWo, die durch die Gesellschafterversammlung zu fassen sind und damit nach Geschäftsordnung des Stadtrates und seiner Ausschüsse der vorherigen Beschlussfassung durch den Stadtrat oder den Ausschuss bedürfen.

Gemäß § 9 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags der KoWo hat die Geschäftsführung die Preisbildung für die Vermietung der Wohn- und Geschäftsräume unter Beachtung der geltenden Gesetze und der Marktsituation angemessen zu gestalten. Nach § 2 Abs. 3j der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung entscheidet die Geschäftsführung, nach dem Gesetz, dem Gesellschaftsvertrag oder der Geschäftsordnung, insbesondere über die Grundsätze für die Mietpreisgestaltung.

Somit handelt es sich bei der Forderung nach einem Mietendeckel um eine laufende Angelegenheit der Geschäftsführung. Einen Einfluss darauf hat der Stadtrat nicht. Die Rechte des Stadtrates werden über die ThürKO beschränkt auf die Aufgaben der Gemeinde und die Kompetenzen des Stadtrates. Entzieht sich die Kompetenz dem Stadtrat, kann ein entsprechendes Thema nicht zum Inhalt eines Einwohnerantrages gemacht werden.

Kommunale Wohnbauoffensive für sozialverträgliche Wohnungen

Die Förderung des kommunalen Wohnungsbaus und die Entwicklung kommunaler Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung gehören zum eigenen Wirkungskreis der Gemeinde. Hierüber kann der Stadtrat im Rahmen seiner gesetzlichen Zuständigkeiten beraten und entscheiden.

Im Ergebnis sind die Feststellung des Mietennotstands sowie die Entwicklung kommunaler Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung und eine kommunale Wohnbauoffensive grundsätzlich Angelegenheiten, für deren Entscheidung der Stadtrat zuständig ist. Die Forderungen nach Maßnahmen gegen überhöhte Mieten und Mietwucher, gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum sowie einem Mietendeckel bei der Kommunalen Wohnungsgesellschaft sind dagegen mangels entsprechender Entscheidungszuständigkeit des Stadtrates unzulässig.

3.

Ob der Einwohnerantrag auch den Vorgaben der §§ 2 und 6 ThürEBBG entspricht, kann das Rechtsamt nicht abschließend beurteilen, da die Prüfung der Stimmberechtigung und der geleisteten Unterschriften dem Bürgeramt obliegt. Insoweit wird auf die Stellungnahme des Bürgeramtes verwiesen.

4. Hinweis zu Fristen

©Stadt Erfurt

Nach § 7 Abs. 3 ThürEBBG entscheidet der Stadtrat über die Zulässigkeit des Einwohnerantrags. Die Zulässigkeit ist festzustellen, wenn die Voraussetzungen der §§ 1, 6 und 7 Abs. 1 und 2 ThürEBBG erfüllt sind. Nach § 7 Abs. 4 ThürEBBG ist die Entscheidung des Stadtrates der Vertrauensperson des Einwohnerantrags zuzustellen.

Ist der Einwohnerantrag zulässig, hat der Stadtrat gemäß § 8 ThürEBBG innerhalb von zwei Monaten nach Eingang über die beantragte Angelegenheit zu beraten und zu entscheiden. Die Frist ist bei der weiteren Terminplanung zu berücksichtigen.

Anlagen

Kühnert
Unterschrift Amtsleitung

27.10.2026
Datum

©Stadt Erfurt