

Stellungnahme

**zum Entwurf eines Gesetzes zur besseren
Bekämpfung von Mietwucher
Gesetzentwurf des Bundesrates
(Drucksache 20/1239)**

15. Februar 2024

Präambel/Grundsätzliches

Die mit dem Gesetzentwurf beabsichtigte Verbesserung der Praxistauglichkeit von § 5 WiStG gegen Mietpreisüberhöhung ist verfehlt und widerspricht der gesetzlichen Grundintention, wonach nur nötigungsähnliche Handlungen, die zu einer Mietpreisüberhöhung führen, strafrechtlich als Ordnungswidrigkeit geahndet werden sollen.

Der besondere Unwert der Tat, der sich gerade aus dem Tatbestandsmerkmal des Ausnutzens ergibt, darf demzufolge nicht gestrichen werden, da anderenfalls § 5 WiStG seinen strafrechtlich relevanten Charakter als nötigungsähnlicher Tatbestand verliert.

§ 5 WiStG-E würde nicht mehr in den Katalog der Straftatbestände im WiStG passen, wonach Handlungen entsprechend ihres besonderen Unwertes und ihrer besonderen Verwerflichkeit strafrechtlich sanktioniert sind.

Folgerichtig passt dann auch die Höhe des Bußgeldes nicht mehr zum Unwert der Tat. Die zwischen Tatbestand und Rechtsfolge abgestimmte Gesamtsystematik und Verhältnismäßigkeit im WiStG wird im Ergebnis ausgehebelt.

Dessen ungeachtet wird der Bußgeldrahmen im Entwurf sogar diametral entgegengesetzt von 50.000 Euro auf 100.000 Euro verdoppelt, wodurch sich das Missverhältnis zwischen Tatbestand und Rechtsfolge weiter verschärft.

Faktisch handelt es sich um eine zweite, jedoch diesmal bundesweite und unbefristete Mietpreisbremse, die damit im Widerspruch zur Grundintention der §§ 556d ff. BGB steht, weil sie die bisherigen verfassungsrechtlichen Prämissen der Mietpreisbremse missachtet. Diese sehen lediglich eine zeitlich befristete und regional begrenzte Regelung in Verbindung mit adäquaten Maßnahmen zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums vor.

Auch sieht die Mietpreisbremse gem. §§ 556d ff BGB vor, dass der Neubau und auch umfassend modernisierte Wohnungen vom Anwendungsbereich der Mietpreisbremse nicht erfasst werden. Die Neuregelung von § 5 WiStG führt jedoch dazu, dass diese Ausnahmetatbestände in den Anwendungsbereich fallen. Dies ist ein grundlegender Wertungswiderspruch, der die privilegierenden Tatbestände der Mietpreisbremse aushebelt und dazu führen wird, dass die Investitionen in den Neubau und in umfassende Modernisierungen abnehmen.

Wesentliche Forderungen

- **Gesetzgebungsbedürfnis nachweisen.**
- **Fehllenkungseffekte vermeiden. Folgebetrachtung nachholen.**
- **Verfassungsrechtliche Vorprüfung zu Art. 14 und Art. 2 GG nachholen.**
- **Feststellung zur Mangellage an vergleichbaren Räumen ermöglichen. Rechtssicherheit gewährleisten.**
- **Kausalzusammenhang zwischen Mangellage und Vereinbarung erhalten. Begriff „Ausnutzung“ beibehalten.**
- **Keine Erhöhung des Bußgeldrahmens.**
- **Widersprüche zu zivilrechtlichen Rechtsfolgen vermeiden.**

Im Einzelnen:

Gesetzgebungsbedürfnis nachweisen.

Unzutreffend ist die Behauptung, die Entwicklung der Mieten hätte zu unangemessen hohen Mieten in den Ballungszentren geführt.

Zur Begründung dieser These wird oftmals allein auf die Angebotsmieten abgestellt.

Der Anstieg von Angebotsmieten liefert jedoch keine valide Begründung für ein Gesetzgebungsbedürfnis. Denn bei den ausgewerteten Angebotsmieten handelt es sich i.d.R. nur um Angebote diverser Immobilienportale, also nur um einen Ausschnitt der im Markt möglichen Vertriebswege, so dass sich der Aussagewert erheblich relativiert. Des Weiteren ist nicht klar, ob die zugrundeliegenden Mietinserate tatsächlich zu Vertragsabschlüssen in der im Inserat genannten Höhe führen bzw. geführt haben.

Richtig wäre es, allein auf die von Mieterbund, Immobilienverbänden und jeweiliger Kommune anerkannten Werte der Mietspiegel und die Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen abzustellen.

Fehllenkungseffekte vermeiden. Folgebetrachtung nachholen.

Da der Gesetzentwurf mietpreisregulierenden Charakter hat, müssen in einer Folgebetrachtung sämtliche Regelungen zur Mietpreisregulierung in einer Gesamtschau untersucht werden. Die isolierte Betrachtung des Referentenentwurfes wäre insoweit nicht zielführend. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts zur Mietpreisbremse, die die Verfassungsmäßigkeit auf der Grundlage eines vierjährigen Betrachtungszeitraums und einer bis 2020 befristeten Mietpreisbremse gerade noch bejaht haben, muss geprüft werden, ob mit der Gesetzesänderung in § 5 WiStG-E ein Punkt bei der gesetzlichen Mietpreisregulierung erreicht wäre, der mit Artikel 14 GG nicht mehr vereinbar ist.

Hierbei ist insbesondere auf der Grundlage der Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichtes vom 18.07.2019 (siehe BVerfGE 1 BvL 1/18, BvL 4/18 und 1 BvR 1595/18 vom 18.07.2019, siehe RN 62 bis 69) zu prüfen, ob Fehllenkungseffekte der gesetzlichen Mietpreisregulierung überwiegen. So werden viele Vermieter auch in Zukunft die einkommensstärksten Bewerber als Mieter auswählen, mit der Folge, dass sich die Chancen auf eine bezahlbare Wohnung für einkommensschwächere Wohnungssuchende bei gleichbleibendem Angebot an Mietwohnungen nicht erhöhen (vgl. LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16 -, juris, Rn. 42).

Die Folgenbetrachtung zu Fehllenkungseffekten ist nachzuholen.

Verfassungsrechtliche Vorprüfung zu Art. 14 und Art. 2 GG nachholen.

Die bisherigen Tatbestandsvoraussetzungen der „Ausnutzung“ und „des geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ bilden eine begriffliche Einheit. Die Streichung des Begriffes „Ausnutzung“ darf also nicht isoliert betrachtet werden, weil anderenfalls der Anwendungsbereich als strafrechtliche Ausnahmegesetzgebung unzulässig erweitert wird.

Die mit § 5 WiStG-E verbundene Einschränkung von Art 14 und Art 2 GG ist verfassungsrechtlich nur in Hinblick auf den Schutz des Mieters vor Ausnutzung einer bestehenden Mangellage geboten. Eine ausdehnende Auslegung zum Nachteil des Vermieters ist deshalb verfassungsrechtlich nicht möglich und damit durch den Schutzzweck der Norm nicht gedeckt (BGH VIII ZR 190/03, Seite 6 f.). Daraus folgen hohe Hürden, eine neue Regelung verfassungsmäßig zu gestalten. Anderenfalls würde auch der Mieter in den Schutzbereich der Vorschrift fallen, der freiwillig, also ohne Not, bereit ist, eine hohe Miete zu zahlen.

Die verfassungsrechtliche Vorprüfung zu den Eingriffen in Art. 14 und Art. 2 GG ist nachzuholen.

Feststellung zur Mangellage an vergleichbaren Räumen ermöglichen. Rechtssicherheit gewährleisten.

Das BVerfG hat deutlich gemacht, dass die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt durch den Ordnungsgeber notwendig ist und die Einschränkung nicht dauerhaft sein kann. Hier ist vor allem darauf hinzuweisen, dass die Bundesländer bisher nur ganze Wohnungsmärkte ganzer Gemeinden als angespannt gekennzeichnet haben.

Es wurde also die Feststellung getroffen, dass in diesen Märkten alle Räume und nicht nur die vergleichbaren Wohnungen Mangelware seien. Der § 5 WiStG stellt aber auf nur „vergleichbare Räume“ ab.

Das bedeutet, er findet auch Anwendung, wenn es nur keine 4 Raumwohnungen in guter Lage, aber ausreichend 3 Raumwohnungen in mittlerer Lage gäbe.

Wenn schon die Gemeinden diese Unterscheidung bei der Ausweisung der Mietpreisbremse nicht treffen konnten, wie soll das dann ein Vermieter wissen? Dies ist rechtssicher nicht möglich.

Kausalzusammenhang zwischen Mangellage und Vereinbarung erhalten. Begriff „Ausnutzung“ beibehalten.

Die Streichung des Begriffes „Ausnutzung“ beseitigt den erforderlichen Kausalzusammenhang zwischen Mangellage und Vereinbarung. Denn nach der bisherigen gesetzlichen Intention sollen Mieter davor geschützt und der Vermieter davon abgehalten werden, auf Grund einer unausgewogenen Lage auf dem Mietwohnungsmarkt eine unangemessen hohe Miete zu versprechen bzw. zu fordern.

Zwischen der Mangellage und der Vereinbarung der überhöhten Miete muss daher ein Kausalzusammenhang bestehen. Daran fehlt es unter anderem dann, wenn der Mieter unabhängig von der Lage auf dem Wohnungsmarkt freiwillig bereit ist, eine höhere Miete zu bezahlen. Dasselbe gilt, wenn der Mieter die Wohnung mietet, ohne sich zuvor über ähnliche Objekte und die Höhe der üblichen Miete erkundigt zu haben. In allen diesen Fällen bedarf der Mieter nicht des gesetzlichen Schutzes, weil er den Vertrag im Rahmen seiner Privatautonomie freiwillig abgeschlossen hat (BGH VIII ZR 44/04, Seite 8).

Dementgegen führt die Streichung des Merkmals „Ausnutzung“ dazu, dass der Vermieter auch dann mit einem Bußgeld bestraft wird, wenn der Mieter eine überhöhte Miete freiwillig gezahlt hat. Das passt nicht zusammen und ist unverhältnismäßig.

Der tatbestandliche Begriff „Ausnutzung“ ist daher auch aus diesem Grund beizubehalten.

Der besondere Unwert der Tat, der sich gerade aus dem Tatbestandsmerkmal des Ausnutzens ergibt, darf aber auch deswegen nicht gestrichen werden, da anderenfalls § 5 WiStG seinen strafrechtlich relevanten Charakter als nütigungsähnlicher Tatbestand verliert.

§ 5 WiStG-E würde nicht mehr in den Katalog der Straftatbestände im WiStG passen, wonach Handlungen entsprechend ihres besonderen Unwertes und ihrer besonderen Verwerflichkeit strafrechtlich sanktioniert sind.

Folgerichtig passt dann auch die Höhe des Bußgeldes nicht mehr zum Unwert der Tat. Die zwischen Tatbestand und Rechtsfolge abgestimmte Gesamtsystematik und Verhältnismäßigkeit im WiStG wird im Ergebnis ausgehebelt.

Keine Erhöhung des Bußgeldrahmens.

Trotz der Reduzierung der tatbestandlichen Voraussetzungen wird der Bußgeldrahmen im Entwurf diametral entgegengesetzt von 50.000 Euro auf 100.000 Euro verdoppelt, wodurch sich das Missverhältnis zwischen Tatbestand und Rechtsfolge weiter verschärft.

Die Erhöhung des Bußgeldrahmens ist daher zu streichen.

Widersprüche zu zivilrechtlichen Rechtsfolgen vermeiden.

Die Teilnichtigkeit auf Grund eines Verstoßes gegen § 5 WiStG führt zu grundlegenden Widersprüchen zu §§ 556d ff. BGB, weil sie eine rückwirkende Teilnichtigkeit bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete vorsieht, während die Teilnichtigkeit der Mietpreisbremse gem. 556d ff. BGB generell nur auf eine zukünftige Teilnichtigkeit in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zzgl. 10 Prozent begrenzt ist.

Nur so weit ein Verstoß gegen die vorvertragliche Auskunftspflicht zu den Privilegien gem. § 556g BGB vorliegt, ergibt sich eine rückwirkende Teilnichtigkeit, jedoch wiederum nur in Höhe von ortsüblicher Vergleichsmiete zzgl. 10 Prozent, die für die Zukunft jedoch gem. § 556g Abs. 1a Satz 3 BGB korrigiert werden kann. Der Anwendungsbereich von § 5 WiStG ist daher auch aus diesem Grund auf Handlungen zu begrenzen, die nötigungsähnlichen Charakter haben.

Ansprechpartner:

Andreas Beulich
Bundesgeschäftsführer

Franco Höfling
Justiziar/Leiter Recht



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Dirk Salewski, Präsident
Christian Bretthauer
Andreas Ibel
Ivonne Kutzner
Frank Vierkötter

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Andreas Beulich