Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Stellungnahme

zur Verbesserung der Praxistauglichkeit von § 5 WiStG

Zuarbeit an das BMJV im Rahmen der Expertengruppe Mietrecht

07.November 2025

Präambel

Die politisch avisierte Verbesserung der Praxistauglichkeit von § 5 WiStG setzt die Klärung einer Vielzahl von Vorfragen voraus. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass derzeit nicht ausgeschlossen werden kann, dass über eine Änderung von § 5 WiStG eine weitere mietpreisrechtliche Verschärfung zu Lasten der Vermieter intendiert ist. Vor diesem Hintergrund bitten wir um Berücksichtigung der nachfolgenden Darlegungen und Vorschläge.

Grundsätzliches

Die aktuellen Bemühungen zur Erweiterung des Anwendungsbereichs von § 5 WiStG widersprechen 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 nicht gestrichen werden, da anderenfalls § 5 WiStG seinen strafrechtlich relevanten Charakter als nötigungsähnlicher Tatbestand verliert.

§ 5 WiStG 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 würde im Ergebnis ausgehebelt.

Dessen ungeachtet wird diskutiert, den Bußgeldrahmen sogar diametral entgegengesetzt von 50.000 Euro auf 100.000 Euro zu verdoppeln, wodurch sich das Missverhältnis zwischen Tatbestand und Rechtsfolge weiter verschärft.

Es besteht das Risiko, dass es sich mit einer Änderung von § 5 WiStG faktisch um eine zweite, jedoch diesmal bundesweite und unbefristete Mietpreisbremse handelt, die damit im Widerspruch zur Grundintention der §§ 556d ff. BGB steht, weil sie die bisherigen verfassungsrechtlichen Prämissen der Mietpreisbremse missachtet. Diese sehen lediglich eine befristete und regional begrenzte Regelung in Verbindung mit adäquaten Maßnahmen zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums vor.

Auch sieht die Mietpreisbremse gem. §§ 556d ff BGB vor, das der Neubau und auch umfassend modernisierte Wohnungen vom Anwendungsbereich der Mietpreisbremse nicht erfasst werden. Demgegenüber besteht das Risiko, dass eine Neuregelung von § 5 WiStG dazu führt, dass diese Ausnahmetatbestände in den Anwendungsbereich fallen. Dies ist ein grundlegender Wertungswiderspruch, der die privilegierenden Tatbestände der Mietpreisbremse aushebeln und dazu führen

würde, dass die Investitionen in den Neubau und in umfassende Modernisierungen tendenziell abnehmen.

Eckpunkte im Überblick

- **Gesetzgebungsbedürfnis nachweisen.**
- **Fehllenkungseffekte vermeiden. Folgebetrachtung durchführen.**
- **Verfassungsrechtliche Vorprüfung zu Art. 14 und Art. 2 GG durchführen.**
- **Feststellung zur Mangellage an vergleichbaren Räumen ermöglichen. Rechtssicherheit gewährleisten.**
- **Kausalzusammenhang zwischen Mangellage und Vereinbarung erhalten. Begriff „Ausnutzung“ beibehalten.**
- **Klarstellung, dass Mietspiegel als Begründungsmittel ungeeignet sind.**
- **Keine Erhöhung des Bußgeldrahmens.**

Im Einzelnen:

Gesetzgebungsbedürfnis nachweisen.

Bislang nicht nachgewiesen ist die Behauptung, die Entwicklung der Mieten hätte zu unangemessen hohen Mietbelastungen 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.

Fazit und Vorschlag: Ein belastbarer gesetzgeberischer Handlungsbedarf kann nicht allein aus Angebotsmieten abgeleitet werden, da diese lediglich einen kleinen und oft verzerrten Ausschnitt des Wohnungsmarktes abbilden. Stattdessen bedarf es einer fundierten Analyse auf Basis realer Vertragsmieten.

Zur Bewertung der Mietbelastung ist die Relation zwischen Wohnkosten und verfügbaren Haushaltseinkommen entscheidend. Hierzu sind amtliche Statistiken oder Studien heranzuziehen, die die Mietbelastung nach Haushaltstyp, Einkommensgruppe und Region ausweisen.
Ergänzend sind regionale Marktspannungsindikatoren wie Leerstandsquoten, Umzugsbarrieren (Lock-in-Effekte) und Angebotslücken im bezahlbaren Segment zu berücksichtigen. Nur durch die Kombination dieser Parameter lässt sich eine realitätsnahe und sozialpolitisch tragfähige Grundlage für gesetzgeberisches Eingreifen schaffen.

Fehllenkungseffekte vermeiden. Folgenbetrachtung durchführen.

Da auch eine Änderung von § 5 WiStG mietpreisregulierenden Charakter hätte, müssen in einer Folgenbetrachtung sämtliche Regelungen zur Mietpreisregulierung in einer Gesamtschau untersucht werden. Eine isolierte Betrachtung von § 5 WiStG wäre insoweit nicht zielführend. Dies gilt umso mehr, weil in der Expertengruppe Mietrecht auch die strafrechtliche Sanktionierung von Verstößen gegen die zivilrechtliche Mietpreisbremse thematisiert wird. Im Übrigen ist nicht absehbar, ob und inwieweit die zivilrechtliche Mietpreisregulierung in das Wirtschaftsstrafrecht übertragen werden soll.

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 einer Gesetzesänderung in § 5 WiStG ein Punkt bei der gesetzlichen Mietpreisregulierung erreicht wäre, der ggf. mit Artikel 14 GG nicht mehr vereinbar ist. Die gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass derzeit nicht absehbar ist, ob und inwieweit die zivilrechtliche Mietenregulierung in das Wirtschaftsstrafrecht übertragen werden soll.

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 und inwieweit Fehllenkungseffekte forciert werden. 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. Marz 2017 – 65 S 424/16 -, juris, Rn. 42).

Fazit und Vorschlag: Fehllenkungseffekte sind zu vermeiden. Die Folgenbetrachtung zu möglichen Fehllenkungseffekten ist durchzuführen.

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 diskutierte Streichung des Begriffes „Ausnutzung“ darf also nicht isoliert betrachtet werden, weil anderenfalls der Anwendungsbereich als strafrechtliche Ausnahmevorschrift unzulässig erweitert wird.

Die mit § 5 WiStG 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.

Fazit und Vorschlag: Ein verfassungskonformes Handeln muss sichergestellt werden. Die verfassungsrechtliche Vorprüfung zu den Eingriffen in Art. 14 und Art. 2 GG durch etwaige Änderungen in § 5 WiStG ist zwingend durchzuführen.

Feststellung zur Mangellage an vergleichbaren Räumen ermöglichen. Rechtssicherheit gewährleisten.

Das BVerfG hat deutlich gemacht, dass die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt durch den Verordnungsgeber 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 aber 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.

Vorschlag: Es ist zu prüfen und nachzuweisen, wie eine Mangellage an vergleichbaren Räumen rechtssicher festgestellt werden kann.

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

Die politisch diskutierte Streichung des Begriffes „Ausnutzung“ würde den erforderlichen Kausalzusammenhang zwischen Mangellage und Vereinbarung in Frage stellen. Dies entspricht nicht der gesetzlichen Intention, wonach Mieter davor geschützt und der Vermieter davon abgehalten werden soll, sich 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 ggf. auch dann mit einem Bußgeld bestraft wird, wenn der Mieter eine überhöhte Miete freiwillig gezahlt hat. Das passt nicht zusammen und ist unverhältnismäßig.

Der besondere Unwert der Tat, der sich gerade aus dem Tatbestandsmerkmal des Ausnutzens ergibt, darf insbesondere deswegen 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 würde im Ergebnis ausgehebelt.

Vorschlag: Der tatbestandliche Begriff „Ausnutzung“ ist beizubehalten.

Klarstellung, dass Mietspiegel Begründungsmittel ungeeignet sind.

Ein Mietspiegel ist ein Hilfsmittel der zivilrechtlichen Begründung, jedoch kein Beweismittel, welches den Anforderungen des prozessualen Strengbeweises im Ordnungswidrigkeitenrecht entspricht.

Vorschlag: Es ist in der Expertengruppe Mietrecht klarzustellen, dass Mietspiegel für die Feststellung der ortsüblichen Miete gem. § 5 WiStG ungeeignet sind.

Keine Erhöhung des Bußgeldrahmens.

Trotz der diskutierten Reduzierung tatbestandlicher Voraussetzungen wird ebenso diskutiert, den Bußgeldrahmen diametral entgegengesetzt von 50.000 Euro auf 100.000 Euro zu verdoppeln, wodurch sich das Missverhältnis zwischen Tatbestand und Rechtsfolge weiter verschärft. Die strafrechtliche Gesetzessystematik wird auf den Kopf gestellt.

Fazit: Eine Erhöhung des Bußgeldrahmens kommt nicht in Betracht.

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
Ulrike Wessel
Christian Bretthauer
Andreas Ibel
Frank Vierkötter

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER
Andreas Beulich