



**BID Bundesarbeitsgemeinschaft  
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

**Iris Schöberl**  
BID-Vorsitzende  
und ZIA-Präsidentin

Kontakt über:

Tel.: 030/2021585-0  
E-Mail: [info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)

Lobbyregister-Nummer: R002393

[www.bid.info](http://www.bid.info)

Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz  
Referat IB5  
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 37  
10117 Berlin

**Per Mail an [ib5@bmjv.bund.de](mailto:ib5@bmjv.bund.de)**

Berlin, 20. Januar 2026

### **Expertengruppe Mietrecht – Kompromissvorschlag zu § 5 WiStG im Fall einer Streichung des Tatbestandsmerkmal „Ausnutzung eines geringen Angebots“**

Nach den bisherigen Beratungen der Expertengruppe Mietrecht zeichnet sich ab, dass eine „Präzisierung“ von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) einen Schwerpunkt bildet. Dabei wird insbesondere erwogen, das Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens eines geringen Angebots“ zu streichen. Hierzu liegen mittlerweile einige konkrete Vorschläge vor.

Die Verbände BFW, GdW, IVD, VDIV und ZIA lehnen eine Streichung weiterhin ab. Ohne ein handlungsbezogenes Unrechtselement verlöre § 5 WiStG seinen Charakter als sanktionsrechtliche Vorschrift und würde faktisch zu einer rein objektiven Preisregulierung. Ein ausschließlich subjektiver Tatbestand genügt hierfür nicht. Für die Ahndung als Ordnungswidrigkeit bedarf es auch auf der Handlungsebene eines besonders vorwerfbaren, normativ fassbaren Fehlverhaltens. Andernfalls fehlt es an einem Unrechtsgehalt, der eine Sanktionierung mit Geldbuße rechtfertigt. Dieser Befund findet sich auch in den Erwägungen der Bundesregierungen der 19. und 20. Wahlperiode (BT-Drs. 19/16397; BT-Drs. 20/1239).

Sollte das Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens“ gleichwohl entfallen, erscheint als Kompensation ein Aliud auf der Handlungsebene erforderlich. Vorzugswürdig bleibt aus Sicht der Verbände die Beibehaltung der bisherigen Rechtslage; der nachfolgende Vorschlag dient daher als Diskussionsgrundlage für den Fall einer Streichung.

- Der Unwert liegt in der *Missachtung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des konkreten Mieters* (statt „Ausnutzung“ des Marktumfelds).
- Die Missachtung der individuellen Leistungsfähigkeit des konkreten Mieters ist ein zusätzliches, eigenständiges Tatbestandsmerkmal, das (mindestens) mit *dolus eventualis* erfasst sein muss.
- Die Wesentlichkeitsgrenze orientiert sich an der Marktmiete i.S.d. § 546a BGB. Diese ist durchaus ermittelbar. Insoweit wird auf die beigefügten Ausführungen von Herrn Neitzel verwiesen, welche sich die Verbände BFW, GdW, IVD, VDIV und ZIA zu eigen machen.

Die Mitglieder der BID:

**BFW** Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

**GdW** Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

**IVD** Immobilienverband Deutschland  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständigen

**VDIV** Verband der Immobilienverwalter  
Deutschland

**vdP** Verband deutscher  
Pfandbriefbanken

**ZIA** Zentraler Immobilien Ausschuss

- Die Wesentlichkeitsschwelle wird von 20 auf 30 Prozent angehoben.
- Die Ausnahmetatbestände aus der Mietpreisbremse werden beibehalten, da sonst die Gefahr besteht, dass ein Verhalten, das nach dem Zivilrecht (§§ 556d ff. BGB) zulässig ist, nach dem WiStG als ordnungswidrig behandelt wird. Der Mieter bekäme über § 5 WiStG ein Rückforderungsrecht (§§ 134, 812 BGB), welches das Mietrecht ihm nicht gewähren würde.
- Untervermieter werden genauso behandelt, wie Vermieter, da in diesem Bereich häufig exzessive Mieten verlangt werden.

### Formulierungsvorschlag

Der nachfolgende Formulierungsvorschlag skizziert eine mögliche Regelung für den Fall, dass das Tatbestandsmerkmal „Ausnutzen“ gestrichen wird. Er erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern dient als Grundlage für die weitere Diskussion.

### § 5 Mietpreisüberhöhung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Vermieter für die Überlassung von Wohnraum eine Miete oder eine Mieterhöhung fordert, sich versprechen lässt oder entgegennimmt, die die Marktmiete nach § 546a BGB um mehr als 30 Prozent übersteigt, und dadurch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Mieters vorsätzlich missachtet.

(2) Maßgeblich für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit nach Absatz 1 ist der Zeitpunkt der Vereinbarung der Miete oder der Mieterhöhung.

(3) Absatz 1 ist nicht anzuwenden auf Wohnraum, der nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet worden ist.

(4) Absatz 1 ist ferner nicht anzuwenden auf Mieten oder Mieterhöhungen, die auf Maßnahmen beruhen, die eine umfassende Modernisierung im Sinne des § 556f Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs darstellen, soweit es sich um die erste Vermietung nach Abschluss der Maßnahmen handelt. Dasselbe gilt für Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Insoweit gilt § 559 Abs. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

(4a) Abweichend von Absatz 1 liegt keine Ordnungswidrigkeit vor, soweit die vereinbarte Miete die Vormiete im Sinne des § 556e Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht überschreitet; bei der Ermittlung der Vormiete bleiben Mietminderungen sowie innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses vereinbarte Mieterhöhungen unberücksichtigt.

(5) Abs. 1 gilt auch für den Mieter, der die Wohnung oder einen Teil der Wohnung mit oder ohne Erlaubnis des Vermieters gegen Entgelt einem Dritten überlässt (Untermiete).

(6) Der Mieter hat vor Erstellung des Mietvertrages auf Verlangen des Vermieters die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Überforderung erforderlichen Angaben zu seinem Haushaltsnettoeinkommen in geeigneter Form mitzuteilen.

### Begründung:

Nach geltendem Recht zielt § 5 WiStG primär auf marktbezogenen Missbrauch in Mangellagen. Zentral ist nicht nur die 20-Prozent-Schwelle, sondern gerade die Kausalität zwischen Mangellage und konkretem Vertragsabschluss („Ausnutzung“). Genau daran scheitern Verfahren häufig, weil die Rechtsprechung einen Einzelnachweis verlangt. Der Entwurf löst dieses auf, indem er das Mangellage-

Die Mitglieder der BID:

**BFW** Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

**GdW** Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

**IVD** Immobilienverband Deutschland  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständigen

**VDIV** Verband der Immobilienverwalter  
Deutschland

**vdp** Verband deutscher  
Pfandbriefbanken

**ZIA** Zentraler Immobilien Ausschuss

Element durch ein subjektives Element der vorsätzlichen Missachtung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des konkreten Mieters ersetzt. Damit wird die Norm vom markt- auf einen personenbezogenen Schutzstandard umgestellt. Die 30-Prozent-Schwelle fungiert als objektiver Aufgreifschwelle-Indikator. Dieser Ansatz reagiert auf die mittlerweile sehr häufig vertretene Forderung, vom schwer beweisbaren „Ausnutzen“ wegzukommen, gleichzeitig aber nicht auf ein objektives Merkmal mit subjektiver Ausrichtung auf der Handlungsebene zu verzichten. Hieran sollte unbedingt festgehalten werden, weil sonst ein Bußgeld sich im Wesentlichen nur an objektiven Kriterien orientiert und der Mieter ein Rückforderungsrecht bekommt (§§ 812, 134 BGB), welches ihm das Mietrecht nicht gewähren würde. Mit der Fokussierung auf die persönliche Leistungsfähigkeit des Mieters wäre auch unerheblich, ob sich der Mieter um vergleichbare Wohnungen bemüht hat.

Auf eine Definition der Leistungsfähigkeit wird verzichtet. Im Zusammenhang mit § 559 Abs. 4 BGB, bei dem starre Grenzen diskutiert werden, hat sich gezeigt, dass diese schwer handhabbar sind, etwa bei Selbständigen.

Gegenüber dem geltenden Recht nimmt Abs. 1 S. 1 nicht Bezug auf die üblichen Entgelte, sondern auf die Marktmiete nach § 546a BGB, welche sich aus den Materialien zur Erstellung von Mietspiegeln entnehmen lässt (siehe Michael Neitzel, 2026).

Absatz 2 soll sicherstellen, dass die Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Mieters in einem laufenden Mietverhältnis nicht zu einer Pönalisierung des Vermieters führt.

Die Parallele zu § 556f BGB (Neubau und erste Vermietung nach umfassender Modernisierung) schafft Systemkohärenz zur Mietpreisbremse. § 5 WiStG bleibt als ordnungsrechtlicher „Sicherungszaun“ gegen exzessive Mieten bestehen, ohne Investitionsanreize für Neubau/umfassende Modernisierung zu konterkarieren.

Abs. 5 stellt klar, dass der Mieter seine Leistungsfähigkeit mitteilen muss. In der Praxis erfolgt dies bereits. Mit der Regelung soll nicht von den datenschutzrechtlichen Regelungen abgewichen werden. Der Vermieter soll Angaben zur Leistungsfähigkeit des Mieters erst zu dem Zeitpunkt verlangen dürfen, zu dem dies auch bisher zulässig war.

Der neue Schwerpunkt der Regelung liegt nicht in einer pauschalen Preisdeckung, so wie sie der Bundesrat vorgeschlagen hat, sondern in der Sanktionierung vorsätzlicher Ignoranz gegenüber erkennbarer Überforderung. Hierdurch wird ein individueller Mieterschutz gewährleistet. Zudem ist gewährleistet, dass Mieter, die über eine hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit verfügen, nicht von einer pauschalen Objektvierung der Vorschrift profitieren, welche sich ergeben würde, wenn man auf das bisherige „Ausnutzen“ einfach verzichtet.

Die Mitglieder der BID:

**BFW** Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

**GdW** Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

**IVD** Immobilienverband Deutschland  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständigen

**VDIV** Verband der Immobilienverwalter  
Deutschland

**vdp** Verband deutscher  
Pfandbriefbanken

**ZIA** Zentraler Immobilien Ausschuss