

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung von Mietwucher

Berlin, Februar 2024

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de,
Telefon: 030 20216-0, Fax: 030 20216-555

1. Allgemeines

Der Gesetzentwurf sieht vor, § 5 WiStG so zu ändern, dass das Vorliegen des Tatbestandes nicht mehr von dem subjektiven Merkmal „Ausnutzen“ abhängen soll. Zudem soll das Bußgeld bei Verstoß gegen diese Vorschrift auf bis zu 100.000 Euro angehoben werden.

Aktuell sieht das Wirtschaftsstrafgesetz vor, dass ein Vermieter bis zu 50.000 Euro Strafe zahlen muss, wenn er eine Miete verlangt, die 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, und er hierbei die Not des Mieters ausnutzt. Dieses Bußgeld soll künftig schon dann anfallen, wenn Vermieter in Gemeindeteilen mit einem geringen Angebot an vergleichbarem Wohnraum eine entsprechende Miete verlangen, ohne dass eine Notlage des Mieters ausgenutzt wird.

2. Konkret

Grundsätzlich handelt es sich bei jeder Verschärfung des § 5 WiStG um einen Eingriff in die Eigentumsrechte des Vermieters. Neben den Regelungen im BGB zur Begrenzung der Miethöhe, handelt es sich bei § 5 WiStG um eine weitere Stellschraube, um in den Mietmarkt einzutreten und die Mieten künstlich zu beeinflussen. Das hier vorgesehene Abschaffen des Merkmals „Ausnutzen“ greift in das bestehende Mieter-Vermieter-Gefüge ein und führt letztlich dazu, dass sich private Vermieter vom Markt zurückziehen.

§ 5 WiStG setzt derzeit voraus, dass der Vermieter die Not des Mieters, aufgrund des geringen Angebots an Mietwohnungen, ausnutzt. Durch den Wegfall des Tatbestandmerkmals „Ausnutzen“ entfielen die vorwerfbare Handlung des Vermieters.

Der BGH hat schon in seinem Urteil vom 28.01.2004 (VIII ZR 190/03) festgestellt, dass der Eingriff des § 5 WiStrG in die Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) und in die Vertragsfreiheit (Art. 2 GG) nur deshalb verfassungsgemäß sei, weil er den Mieter vor der Ausnutzung einer Mangellage schützen soll. Aus diesem Grund bestehen starke verfassungsmäßige Bedenken gegen die Abschaffung des subjektiven Merkmals des „Ausnutzens“.

In der Praxis hat der Wegfall zudem zur Folge, dass private Vermieter bei jeder Vermietung zunächst feststellen müssen, ob ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnräumen vorliegt. Dies ist privaten Vermietern, welche nicht über Vergleichsdatenbanken oder eine Vielzahl an Wohnungen verfügen, kaum möglich. Tiefgehende Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes sind von privaten Vermietern, die ihre

Wohnungen im Durchschnitt lediglich alle 10,4 Jahre neu vermieten, nicht zu erwarten (vgl. Statistisches Bundesamt 2019, Gutachten des Ariadne-Kopernikus-Projekts „Die Zukunft unserer Energie“; <https://lmy.de/acyF>) Insbesondere ist es möglich, dass trotz entspannt lokalem Wohnungsmarkt für die konkret vermietete Wohnung eine Mangellage vorliegt, weil sie ein besonderes Merkmal aufweist, das sonst nur wenige Wohnungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt aufweisen. Fällt ein Vermieter aufgrund eines solchen Umstandes in den Anwendungsbereich des § 5 WiStG, wird dies der Intention des Gesetzes nicht mehr gerecht, sondern führt nur dazu, dass Vermieter unnötig sanktioniert werden.

Zudem benötigt der Vermieter zur zweifelsfreien Feststellung, dass die Miete nicht überhöht ist, die ortsübliche Vergleichsmiete. Gerade für private Vermieter ist es allerdings nicht immer leicht, diese festzustellen. § 5 WiStG wird nämlich bundesweit in allen Regionen angewandt und nicht nur in solchen, in denen ein Mietspiegel existiert. Vermieter stehen gerade in Gebieten ohne Mietspiegel vor dem Problem, die Vergleichsmiete durch mehrere Vergleichswohnungen oder durch ein Gutachten feststellen lassen zu müssen. Erstere stehen privaten Vermietern in der Regel nicht zur Verfügung oder sind nicht bekannt und Gutachter zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete lassen sich oft nur schwer finden und kommen häufig zu völlig unterschiedlichen Ergebnissen (vgl. Praxistest von Haus & Grund zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete; <https://www.hausundgrund.de/praxistest-ortsuebliche-vergleichsmiete>).

Angenommen, der Vermieter weiß, dass eine Mangellage für seine konkrete Wohnung vorliegt und ihm ist auch die ortsübliche Vergleichsmiete bekannt: Der Vermieter würde auch dann eine Ordnungswidrigkeit begehen, wenn ein potenzieller Mieter freiwillig eine nach diesem Gesetz überhöhte Miete anbietet, weil er die Wohnung unbedingt, egal was sie kostet, mieten möchte. Der Vermieter müsste das Angebot ausschlagen und der nicht unter Not stehende, zahlungsfähige Mieter würde in diesem Fall subventioniert. Dies widerspricht dem Sinn des Gesetzes – nämlich Mieter vor dem Ausnutzen der Mangellage und der dadurch bestehenden Not zu schützen und gleichzeitig sozialschwachen Mietern den Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen.

Letztlich wird der Vermieter unnötig hohen Rückforderungsansprüchen ausgesetzt. Diese bestehen zumindest innerhalb der Verjährungsfrist rückwirkend bis zum Vertragsschluss. Eine den Anspruch begründende Rügepflicht besteht nicht. Damit muss zukünftig jeder Vermieter Rücklagen bilden, um sicherzustellen, im Zweifel die – nicht bekannte – überhöhte Miete zurückzahlen zu können. Da auch die Ausnahmen der Mietpreisbremse für den § 5 WiStrG nicht gelten – also Neubauten oder umfassende Modernisierung sowie Vormieten und Modernisierung keine Rolle spielen – rutscht jeder Vermieter, der bisher unwissentlich mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet, mit der ersten Mietzahlung nach Inkrafttreten der Änderung beim Vorliegen einer Mangellage in die Ordnungswidrigkeit.

Anstelle redliche Vermieter zu kriminalisieren, sollte das Problem durch ein höheres Wohnungsangebot gelöst werden. Nicht die Vermieter stellen das Problem dar, sondern das Mangelangebot an Mietwohnungen sowie das in Großstädten hohe Maß an Untervermietungen. Dadurch werden Wohnungen nicht frei und bleiben dem Markt verschlossen.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 920.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.