

Reform des Mietwucherparagraphen ist rechtlich möglich und politisch notwendig

Studie¹ im Auftrag des Deutschen Mieterbundes (DMB) zeigt Reformperspektiven für das Verbot der Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch

14.05.2024

Deutscher Mieterbund e.V.

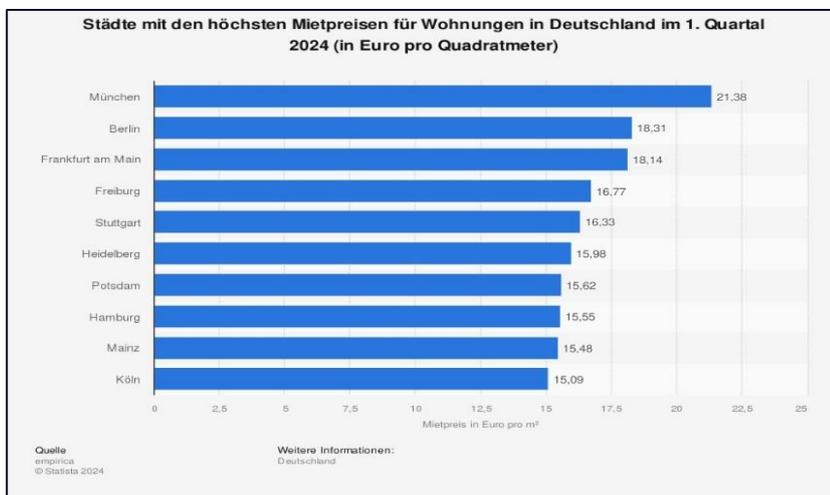
¹ Professor Dr. Kilian Wegner: Reformperspektiven für das Verbot der Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch, 2024, [Link](#).

Angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt

Die Wohnkostenkrise in Deutschland spitzt sich immer mehr zu, nicht nur die Angebotsmieten bei Neu- und Wiedervermietung steigen massiv, z.B. in Berlin um 27 Prozent sogar zweistellig, sondern auch die Mietspiegel – zuletzt in München um 21 Prozent. Im Durchschnitt sind die **Mieten inserierter Bestandswohnungen** in Deutschland im **ersten Halbjahr 2023** im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Durchschnitt **um 8,6 Prozent gestiegen** – auf **10,40 Euro** pro Quadratmeter nettokalt. In den kreisfreien Großstädten über 500.000 Einwohner stiegen sie sogar um 12 Prozent auf **13,70 Euro** je Quadratmeter nettokalt². Neben den Metropolen sind besonders auch die Angebotsmieten in ländlichen Wohnungsmärkten, wie z.B. im Saarland (Plus 7,9 Prozent), in Brandenburg (Plus 9,1 Prozent) oder in Mecklenburg-Vorpommern (Plus 10,3 Prozent) enorm gestiegen.

Die Wohnkostenbelastung für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen hat unzumutbare Ausmaße angenommen. In Deutschland wohnen etwa **53 Prozent der Haushalte zur Miete**. Laut einer aktuellen Studie des Öko-Instituts gehört etwa die Hälfte dieser Haushalte, ca. **11,6 Mio.**, zu den **untersten drei Einkommensklassen** und hat durchschnittlich 1.709 Euro pro Monat zur Verfügung³. Zudem ist **jeder dritte Mieterhaushalt** und damit über **7 Mio. Haushalte** durch seine **Wohnkosten** überlastet und zahlt mehr als 30 Prozent für Kaltmiete und Heizkosten, davon geben **3,1 Millionen Haushalte** sogar **mehr als 40 Prozent** ihres Einkommens aus.

Abbildung 1: Angebotsmieten in Euro/ m2 für Wohnungen im 1.Quartal 2024



In Großstädten wird für eine freie Mietwohnung durchschnittlich **13,70 € kalt** verlangt.

Ein Neubau-Wohnung kostet pro Quadratmeter zwischen **21 €** in München und **18 €** in Berlin oder Frankfurt/Main.

Quelle: Statista 2024, [Link](#)⁴.

² Vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023, [Link](#).

³ Vgl. Öko-Institut: Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden, 2023, [Link](#).

⁴ Alle Angaben beziehen sich auf Angebotsmieten für Wohnungen*, die jeweils in den letzten zehn Jahren errichtet wurden, eine Größe von 60 bis 80 Quadratmetern aufweisen und über eine gehobene Ausstattung verfügen. Das vierteljährlich von empirica veröffentlichte Ranking basiert auf der Analyse von über 2 Millionen Inseraten (über 100 Anzeigenquellen).

Mietwucher – Wenn die Miete unangemessen hoch ist

Seit 1954 gibt es ein Gesetz, das es Vermietern verbietet, unangemessen hohe Mieten zu nehmen. Nach **§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz** handelt ordnungswidrig, wer für die Vermietung von Wohnraum ein unangemessen hohes Entgelt fordert und ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum ausgenutzt hat. Dies ist der Fall, wenn die zu zahlende Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel um **mehr als 20 Prozent** überschreitet. Wird die ortsübliche Vergleichsmiete um **mehr als 50 Prozent überschritten**, droht sogar eine Freiheitsstrafe von bis zu drei Jahren oder eine erhebliche Geldstrafe (§ 291 Strafgesetzbuch). Bis Mitte der 2000er Jahre wurden unerlaubte Mietpreise durch § 5 Wirtschaftsstrafgesetz regelmäßig geahndet, seitdem ist in Folge zweier Urteile des Bundesgerichtshofs (BGH) eine Durchsetzung kaum praktikabel.

Denn seit einem BGH-Urteil von 2004 müssen Mieterinnen nachweisen, welche Bemühungen sie bei der Wohnungssuche konkret unternommen haben und dass sie mangels Alternativen auf die Anmietung der überbewerteten Wohnung angewiesen waren. Zudem müssen die Vermieterinnen diese Zwangslage gekannt und ausgenutzt haben. Ein solcher Nachweis ist aber in der Praxis kaum möglich. Seitdem ist die Durchsetzung des Gesetzes fast vollständig zum Erliegen gekommen.

Unerlaubte hohe Mietpreise wurden regelmäßig geahndet, seit einem BGH-Urteil von 2004 wird § 5 Wirtschaftsstrafgesetz in der Praxis nur noch selten angewendet.

Dabei ist das Potential enorm, da die teuren Angebotsmieten die erlaubte Mietspiegelspanne zum Teil deutlich überschreiten.

So wurde in **Berlin** seit 2017 in einem einzigen Fall ein Bußgeld wegen überhöhter Mieten verhängt. In anderen Städten wie **Hamburg oder München** sind lediglich **Einzelfälle** bekannt, bei denen es sich um besonderes drastische Überschreitungen handelt. In **Frankfurt am Main** geht das zuständige Amt für Wohnungswesen systematischer vor und bearbeitet bis zu 200 Fälle pro Jahr.

Der **Bundesrat**, der von den Regierungen der Länder gebildet wird, dringt mit einem **konkreten Gesetzentwurf** auf eine **bessere Bekämpfung des Mietwuchers**. Die Länderkammer schlägt dazu eine Änderung in § 5 („Mietpreisüberhöhung“) des Wirtschaftsstrafgesetzes von 1954 vor. Nach diesem Entwurf soll u.a. das Tatbestandsmerkmal „**Ausnutzung einer Zwangslage**“ gestrichen werden – damit das Gesetz wieder in der Praxis anwendbar ist. Die Bundesregierung hat sich dem Votum des Bundesrates nicht angeschlossen und in ihrer Stellungnahme Bedenken⁵ mit Blick auf den Schuldgrundsatz vorgetragen. Diese rechtlichen Bedenken wurden im Gutachten untersucht und bewertet, damit die Reform des Mietwuchers politisch weiterverfolgt werden kann.

⁵ „Die Bundesregierung hat Bedenken, dass nach Entfallen des subjektiven Tatbestandsmerkmals der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen – wie es der Bundesrat vorschlägt – § 5 Absatz 1 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 kein in besonderer Weise vorwerfbares Unrecht mehr aufweisen würde, das eine Sanktionierung als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße rechtfertigt.“

Ergebnisse des Gutachtens & Forderungen an die Politik

Das Rechtsgutachten im Auftrag des Deutschen Mieterbundes durch Professor Dr. Kilian Wegner stellt fest:

- Der vom **Bundesrat** erstmals im Jahr 2019 und nochmals im Jahr 2022 vorgelegte Gesetzentwurf für eine Reform des § 5 WiStG ist **verfassungskonform** und unterliegt **keinen rechtlichen Bedenken**.
- Befürchtungen mit Blick auf den **Schuldgrundsatz**, vorsätzliche oder leichtfertige Verstöße gegen staatliche Preisvorgaben mit einem Bußgeldtatbestand zu bewehren, sind **unbegründet**.
- Der Gesetzentwurf des Bundesrates ist mit der Eigentumsnutzung nach **Art. 14 GG vereinbar** und **verletzt nicht die Vertragsfreiheit**.
- Es gibt **keinen Widerspruch** zwischen den Gesetzesänderungen und den bestehenden Regelungen zur **Mietvereinbarung und Mieterhöhung im BGB**.
- Bei einer **Umsetzung des Gesetzesentwurfs** würde der Mietüberhöhungs-Tatbestand für Behörden und Gerichte, aber auch für Mietende und Vermietende **künftig leichter handhabbar** sein, da aufwändige Feststellungen zur Chronologie der Wohnungssuche des Mietenden, zu den Motiven für seine Wohnungssuche und zum diesbezüglichen Kenntnisstand des Vermieters entfallen könnten.
- Der Entwurf des Bundesrates kann dabei **helfen**, das mit § 5 WiStG beabsichtigte Ziel durchzusetzen, **marktbedingte Preisspitzen auf Wohnungsmärkten** mit Nachfrageüberhang **abzuschneiden**.

Forderungen des Deutschen Mieterbundes:

- **Mietwucher-Paragrafen praxistauglich gestalten und ahnden**
Der Gesetzentwurf des Bundesrates zur Reform des Mietwuchers muss jetzt umgesetzt werden. Hierzu müssen Bundesregierung und Bundestag das Wirtschaftsstrafgesetz reformieren.
- **Verstärkte Kappung der Nettokaltmieten**
Um Mieter- und Mieterinnenhaushalte nicht noch weiter finanziell zu überfordern, müssen Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen dauerhaft stärker begrenzt werden. Zudem müssen Indexmietverträge bei Neu- und Wiedervermietungen gesetzlich ausgeschlossen und für laufende Indexmietverträge eine Kappungsgrenze eingezogen werden.
- **Einbeziehung aller Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete**
Aktuell wird die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB nur aus den üblichen Mieten gebildet, die in den letzten 6 Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Zudem wird nur freifinanzierter Wohnraum berücksichtigt. Künftig sollten deshalb bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete alle Mieten eines Wohnungsmarktes, auch die von preisgebundenem Wohnraum, einbezogen werden.
- **Mietpreisbremse verlängern und deutlich nachschärfen**
Beim Abschluss neuer Mietverträge sind Mieter:innen der extrem angespannten Marktsituation besonders ausgesetzt. Deshalb muss die Mietpreisbremse deutlich nachgeschärft werden und bundesweit gelten, die zahlreichen Ausnahmen und Schlupflöcher sind dringend zu schließen.