



Wie lässt sich § 5 WiStG reformieren, um Mieten effektiv zu begrenzen?

**Wibke Werner
Berliner Mieterverein**



§ 5 WiStG - Mietpreisüberhöhung

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.
- (2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die **infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen** die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der **Gemeinde** oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu **fünfzigtausend Euro** geahndet werden.



Ausnutzen eines geringen Angebots

Geringses Angebot:

- Mangelsituation: Betrachtung getrennt nach Wohngruppen/Teilmarkt
 - Definition der Mangelsituation
 - Instanzliche Rspr: keine Unterversorgung erforderlich, ein geringes Angebot liegt bereits dann vor, wenn das Angebot die Nachfrage nicht spürbar überschreitet
 - BGH: geringes Angebot erst dann, wenn es hinter der Nachfrage zurückbleibt
- Jedenfalls kommt es auf die Marktlage im **gesamten Stadtgebiet** an
- Indizien für ein geringes Angebot: wenn die Mietpreise schneller steigen als die allg. Lebenshaltungskosten, registrierte Wohnungslosenfälle, Bestimmung einer Gemeinde zu einem Gebiet mit angespannter Wohnraumversorgung durch landesrechtliche Verordnung, Geltung einer Mietpreisbegrenzungsverordnung oder der Zweckentfremdungsverbotsverordnung.



Ausnutzen eines geringen Angebots

Ausnutzen – umstritten!

Instanzliche Rechtsprechung:

- Erforderlich, dass der Vermieter die **objektive Knappheit** als nützlich in seine Pläne aufnimmt – das **bewusste Zunutzen machen** der gegebenen Lage
- Die Mangellage auf dem Wohnungsmarkt muss **ursächlich** für die Vereinbarung der Miete gewesen sein
- Die individuelle Situation des Mieters spielt **keine Rolle**, es kommt nicht darauf an, ob der Mieter Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche hatte

BGH (VIII ZR 190/03):

- Der Vermieter **muss erkennen oder in Kauf nehmen**, dass der Mieter sich in einer Zwangslage befindet, weil er aus nachvollziehbaren Gründen nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen kann.
- Es kommt darauf an, ob der Mieter im Einzelfall besondere Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche gehabt hat.
- **Der Mieter muss darlegen, welche Bemühungen er bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung unternommen hat und weshalb dies Sucherfolglos geblieben ist.**



Folgen der BGH-Rechtsprechung:

- Mieter:innen müssen im Einzelnen darlegen, welche Bemühungen sie bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung unternommen haben, weshalb die Suche erfolglos geblieben ist und dass sie mangels einer Ausweichmöglichkeit auf den Abschluss des für sie ungünstigen Mietvertrags angewiesen waren.
- Im Bestreitensfall müssen diese Bemühungen bewiesen werden
- Nahezu unmöglich ist es für die Mieter:innen, das subjektive Element des TBM „Ausnutzens“ auf Seite des Vermieters zu beweisen
- Diese Tatsachen sind im OWI-Verfahren von der Verfolgungsbehörde von Amts wegen zu ermitteln und nachzuweisen.



Vorschlag zur Gesetzesänderung:

- Verzicht auf das subjektive Kriterium der Ausnutzung
- Erhöhung des Bußgeldrahmens von 50.000 € auf 100.000 EUR
- Hamburg: Ermöglichung der Teilgebietsbetrachtung bei der Frage der Wohnraummangellage, um einer Aussegmentierung der Wohnungsmärkte Rechnung zu tragen.

Bundsratsinitiativen

- Der Freien und Hansestadt Hamburg vom 6.3.13, Drucksache 176/13
- Des Freistaates Bayern vom 23.10.19, Drucksache 527/19

Gesetzentwurf des Bundesrates vom 8.1.2020, Drucksache 19/16397



§ 5 WiStG - Mietpreisüberhöhung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die ~~infolge der Ausnutzung~~ **bei Vorliegen** eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen **in einer Gemeinde oder in einem Teil der Gemeinde** die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu **fünfzigtausend einhunderttausend** Euro geahndet werden.



BERLINER MIETERVEREIN

Vielen Dank!

Wibke Werner