



§ 5 WiStrG

Die Verwaltungspraxis des Frankfurter Wohnungsamtes

Das Netzwerk Mietpreis

Wer wir sind

- Wir sind ein Team aus MitarbeiterInnen aus dem operativen Bereich der Abteilung Wohnraumerhaltung des Amtes für Wohnungswesen Frankfurt am Main

Was wir wollen

- Vernetzung von Städten und Gemeinden und anderen Akteuren wie Mieterschutzvereinen, die eine Veränderung des sogenannten „**Mietwucherparagraphens**“ (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG)) erreichen oder anwenden wollen

Was wir bieten

- Vernetzung der unterschiedlichen Akteure
- Fachlicher Austausch in Präsenz und digital
- Hilfe und Unterstützung beim Aufbau von Strukturen
- Beratung der Anwender im operativen Geschäft
- Multiplikatoren-Schulungen

Mieten können in die Höhe getrieben werden,
weil Wohnen unverzichtbar ist.

Menschen brauchen ein zu Hause.

" Wir sind hier in einem Produkt, was nicht ersetzbar ist.

**Und Nicht-Wohnen ist eine ziemlich mutige
Entscheidung."**

Aus einem Interview mit Rolf Buch (Vonovia)

The Pioneer Briefing Business Class Edition (24. 08. 2023): Vonovia CEO Rolf Buch zur Krise im Wohnungsbau, 13:14,
[https:// www.thepioneer.de/originals/thepioneer-briefing-businessclass-edition/podcasts/vonovia-ceo-rolf-buch-zur-krise-im-wohnungsbau](https://www.thepioneer.de/originals/thepioneer-briefing-businessclass-edition/podcasts/vonovia-ceo-rolf-buch-zur-krise-im-wohnungsbau)

Blitzlicht

Immobilienbesitzer
sind zwischen 2011 und 2019
um **3 Billionen Euro** reicher geworden,

weil ihre Immobilien dermaßen an Wert gewonnen haben.

(Baldenius, Till/ Kohl, Sebastian/ Schularick, Moritz (2019): Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms, S. 2.)

Eine Erhöhung der **Subjektförderung** landet zu **100 %** bei den Vermietenden (Subvention von Vermietenden).

In den Monaten Januar bis August 2023 lagen die Kosten der Unterkunft um knapp **17 %** höher als im gleichen Zeitraum 2015; und dies bei durchschnittlich **12 %** weniger Bedarfsgemeinschaften.

Vertragsfreiheit

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass beide Parteien im Rahmen eines ausgeglichenen Kräfteverhältnisses die Möglichkeit haben, ihre jeweiligen Interessen durchzusetzen und so zu einem angemessenen Ausgleich zu gelangen.

Eine absolute Grenze hinsichtlich Vereinbarungen über die Miethöhe bei Neuvermietungen sieht allerdings § 5 WiStrG in Verbindung mit § 134 BGB vor (Deutscher Bundestag WD 7 - 3000 - 238/08).

Mit Blick auf die Bebußung allgemein: Mit dieser kommen nur „**Renditeoptimierer**“ in Konflikt, „**nicht aber ein sozial denkender Vermieter**, der moderat der Marktentwicklung folgt, nicht eine Maximalrendite erstrebt und Rücksicht auf seine loyalen Mieter nimmt.“ (Derleder, WuM 2013, 383 (387)).

„Soweit die Ordnungswidrigkeitenbestimmung des § 5 WiStrG über § 134 BGB in das Zivilrecht hineinwirkt, geht es nicht – jedenfalls nicht vorrangig – um die Verhinderung von Wettbewerbsstörungen (...), sondern um den Schutz des Mieters.“ (BGH vom 28.01.2004, Entscheidungsgründe, Ziff. II 2.b).

„Dabei kann offenbleiben, **ob und inwieweit die subjektiven Merkmale** des Ordnungswidrigkeitentatbestandes im Rahmen des § 134 BGB erfüllt sein müssen.“ (BGH vom 28.01.2004, Entscheidungsgründe, Ziff. II 2.c).

Die in der BGH-Entscheidung aufgeführten zivilrechtlichen Kriterien zur Prüfung des vom Mieter geltend gemachten Rückforderungsanspruchs beanspruchen und bewirken daher keine Bindungswirkung für die originäre Durchführung von Ordnungswidrigkeitenverfahren nach § 5 WiStrG.

Insbesondere nehmen sie keine inhaltliche Bestimmung oder Erweiterung des Tatbestandsmerkmals „Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ im Bußgeldverfahren vor.

Klarstellung

In der Anhörung vom 22.05.2025, die sich auf einen Gesetzentwurf der Fraktion Die Linke bezog, der auf eine bessere Bekämpfung von Mietwucher abzielt, sagte:

- Jan Marco Luczak (MdB CDU/CSU Fraktion):

" Die Bekämpfung des Mietwuchers ist ein zentrales Ziel. Wer eine Zwangslage ausnutzt, der gehört bestraft."

Die Zahlen, die er im Nachgang nannte,

1400 Fälle in drei Jahren, 300.000 € Bußgelder und 400.000 € Mehrerlös, **sind mitnichten die vereinnahmten/eingekommen Zahlen**, sondern die, die die Behörde **veranschlagt** hat.

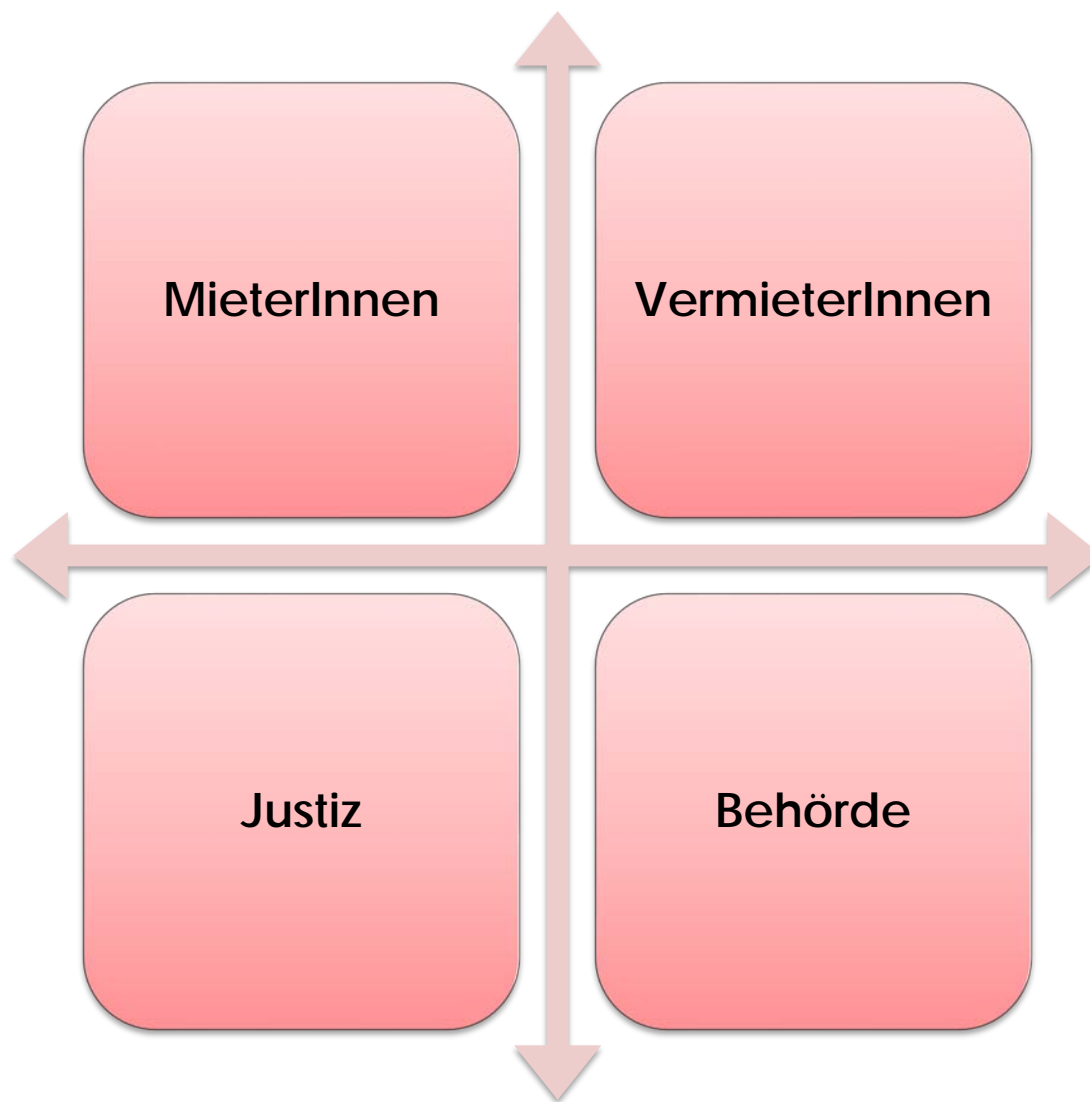
Tatsächlich eingenommen wurden jedoch lediglich ca. 128.000 € an Bußgelder und ca. 255.000 € an Mehrerlöse (2022-24), bei einer durchschnittlichen Fallzahl von 250 im Jahr.

- Aktuell kann nur eine Promillezahl von Verfahren bearbeitet werden. Die Dunkelziffer der Mietverträge in Frankfurt, die unter § 5 WiStrG fallen wird ähnlich der Dunkelziffer in Berlin sein.
- Hier herrscht ein enormes Potential bezahlbaren Wohnraum im Bestand wiederherzustellen.
- Die MPÜ Verfahren sind langwierig. Die Fallbearbeitung von Hinweisaufnahme bis zum Abschluss bei Gericht (bedingt u.a. durch Verzögerungen bei Gericht) dauert ca. 2 Jahre.
- Die Behörde leidet nicht an einem Vollzugsdefizit, sondern es fehlt an der personellen Ausstattung, dem unsicheren Rechtsrahmen und der massiven Beweispflicht der Behörden.

Individualinteresse / Darlegungspflicht

- Es geht nicht darum, einen außergewöhnlichen Wohngeschmack besonders zu schützen, bzw. eine ganz persönliche subjektive Nachfragesituation.
- In allen Zeugenvernehmungen, die von der Behörde durchgeführt wurden und an das Amtsgericht abgegeben wurden, antworteten die Zeugen einhellig, sie hätten auch eine andere Wohnung, wenn vorhanden, angemietet.
- Die Anforderungen / die sog. Substantiierungslast ist überspannt.
- Bestandsmieter müssen sich - wenn ihre Miete deutlich über dem Mietspiegel liegt oder durch Erhöhung, z.B. durch Staffelerhöhung oder Indexierung, den Umzug in eine andere, sprich preiswertere, Wohnlage überlegen.
- Vermieter orientieren sich statt am Mietspiegel an der KdU pro Person. Sollten dann z.B. in eine Wohnung, in der vorher vier Transferleistungsempfänger gewohnt haben, zwei Personen einziehen, ohne Leistungsbezug, ist die Miete, gemessen am Mietspiegel, massiv überhöht.
- Unkenntnis: Ursachen und Auswirkungen hoher Mieten in Ballungsräumen werden seit Jahren intensiv und kontrovers medial diskutiert. Vermieter können nicht überhören, dass es kommunale Behörden gibt, die sich ausschließlich mit Wohnraumwesen befassen, Mietspiegel herausgeben und insofern beraten. Wer hinsichtlich der Angemessenheit der Miete unsicher ist, muss vielmehr Auskünfte bei sachkundigen Stellen einholen bzw. deren Veröffentlichungen zu Rate ziehen (BeckOK OWiG/Kudlich WiStrG § 5 Rn. 18,19). Eine Kenntnis der Vermieter, ob der unausgeglichene Marktsituation kann daher vorausgesetzt werden (vgl. Leonhardt WuM 24, 361 (365)).

Spannungsfelder



Richtigstellung /Korrektur

- Die im Allgemeininteresse stehende **Appell- und Präventivfunktion** sollte wieder durch den Gesetzgeber hergestellt werden.
- Das soziale Mietrecht dient unter anderem dem Schutz des Wohnraummieters als strukturell schwächere Vertragspartei. Es regelt elementare Fragen der Existenzsicherung für fast alle Kreise der Bevölkerung.
- **Ankerkennung:** Es liegt regelmäßig eine Drucksituation bei der Forderung eines unangemessenen hohen Entgelts für die Vermietung von Wohnraum für Wohnungssuchende vor, da wer bei einem bestehenden geringen Angebot an vergleichbaren Wohnräumen die zulässige Miethöhe von Anfang an in Frage stellt, faktisch aus dem Bewerberkreis ausscheidet. Um dies zu vermeiden wird ein Mietinteressent erkennbar nicht freiwillig zustimmen (BGH NJW 1995, 3052, 3054), sondern aus der Not heraus.
- Im Spannungsfeld zwischen den unterschiedlichen Interessen von Mietern und Vermietern ist auf die konkrete Regelungssituation bezogener angemessener und gerechter Interessenausgleich zu finden. **Leitgedanken sind dabei die Garantie des Eigentums einschließlich seiner sozialen Verpflichtung, die Verantwortung der Mieter gegenüber der Mietsache und die partnerschaftliche Kooperation zwischen Mietern und Vermietern** (BT-Drs. 14/4553 vom 09.11.2000 S.34)

§ 5 WiStrG

Die Verwaltungspraxis des Frankfurter Wohnungsamtes