

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz - Mietpreisüberhöhung

Kein Täterschutz mehr bei Mietwucher

Antrag Nr. 14-20 / A 00729 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL
vom 03.03.2015

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03214

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 09.07.2015 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL hat am 03.03.2015 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 00729 (Anlage) gestellt. Mit dem Antrag appelliert sie an den Oberbürgermeister, sich über die kommunalen Spitzenverbände im Gesetzgebungsverfahren des Mietrechtsnovellierungsgesetzes für eine praxistaugliche Ausgestaltung des Ordnungswidrigkeitentatbestandes des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz einzusetzen, damit künftig die Opfer und nicht mehr die Verursacher von Mietwucher geschützt werden.

1. Situationsbericht

Für die Verfolgung und Ahndung von Mietpreisüberhöhungen gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) ist das Sozialreferat/ Amt für Wohnen und Migration zuständig.

Der Bußgeldrahmen zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 5 WiStG liegt bei 50.000.-€, außerdem kann die Rückerstattung der zu viel bezahlten Miete (Mehrerlös) an den Mieter angeordnet werden.

Hier ist Voraussetzung, dass neben einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von mehr als 20 % („unangemessen hohe Miete“) die Mietforderung infolge der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum vereinbart worden ist.

In der Praxis scheitert der Nachweis des Tatbestandsmerkmals „Ausnutzung eines geringen Angebotes“ in den meisten Fällen an der zunehmend restriktiven Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes.

So hat der Bundesgerichtshof am 28.01.2004 (VIII ZR 190/03) entschieden, dass das Tatbestandsmerkmal der „Ausnutzung eines geringen Angebotes“ nur erfüllt ist, wenn die Mangellage auf dem Wohnungsmarkt für die Vereinbarung der Miete im Einzelfall ursächlich war. Dazu hat der Mieter darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, welche Bemühungen bei der Wohnungssuche er bisher unternommen hat, weshalb diese erfolglos geblieben sind und dass er mangels einer Ausweichmöglichkeit auf den Abschluss des für ihn ungünstigen Mietvertrages angewiesen war.

In einem weiteren Urteil vom 13.04.2005 (VIII ZR 44/04) darf bei dem Tatbestandsmerkmal der „Ausnutzung“ nicht allein auf das Verhalten des Vermieters und die objektive Lage auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt abgestellt werden. Angesichts der Vielgestaltigkeit der denkbaren Motivlage des Mieters für den Vertragsabschluss muss sich dieses Merkmal auf die Person des Mieters beziehen; wer die geforderte Miete ohne weiteres aus besonderen persönlichen Gründen zu zahlen bereit ist, wer eine objektiv bestehende Ausweichmöglichkeit nicht wahrnimmt, wird nicht ausgenutzt. Zudem wird in einem Urteil vom 25.01.2006 (VIII ZR 56/04) ausgeführt, dass das Bestehen eines Zweckentfremdungsverbotes für die Annahme eines geringen Angebotes nicht ausreicht.

Mietwucher im Sinne von § 291 Strafgesetzbuch (StGB) ist ein Straftatbestand, für dessen Verfolgung allein die Staatsanwaltschaft zuständig ist. In der Regel wird die Staatsanwaltschaft nach Hinweis der Polizei bzw. aufgrund Strafanzeige der geschädigten Mieterin/des geschädigten Mieters tätig.

Im Verfahren nach StGB gelten wesentlich höhere Anforderungen an den Tatnachweis: Die Vermieterin bzw. der Vermieter muss die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche der Mieterin bzw. des Mieters dadurch ausbeuten, dass sie bzw. er sich Vermögensvorteile versprechen lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung stehen (mehr als 50 %). Eine Zwangslage stellt keine allgemeine Not- und Mangellage dar, vielmehr muss ein Wohnungssuchender auf eine Wohnung an einem bestimmten Ort oder dort mangels anderer Angebote auf ein bestimmtes Objekt angewiesen sein. Eine bloße Unzufriedenheit mit den bisherigen schwierigen wirtschaftlichen Verhältnissen im Heimatland genügt nicht. Die Vermieterin bzw. der Vermieter muss vorsätzlich handeln, d.h. die Verhandlungsunterlegenheit der Mieterin bzw. des Mieters kennen und diese aufgrund einer verwerflichen Gesinnung ausnutzen.

Verurteilungen wegen Mietwucher sind daher die absolute Ausnahme. In Einzelfällen werden die Verfahren nach Einstellung des Strafverfahrens zur Weiterverfolgung als Ordnungswidrigkeit an das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration abgegeben.

2. Gesetzgebungsverfahren zum Mietrechtsnovellierungsgesetz

Nach dem Referentenentwurf zum Mietrechtsnovellierungsgesetz darf künftig die Miete für eine Wohnung, die in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal 10 Prozent übersteigen. Der Mieter kann eine nicht geschuldete Miete zurückverlangen, wenn er den Verstoß entsprechend gerügt hat.

In diesem Zusammenhang war zudem die vollständige Aufhebung des § 5 WiStG beabsichtigt, da er künftig als entbehrlich betrachtet wurde.

Das Sozialreferat hat sich im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens in seiner Stellungnahme an den Deutschen Städtetag für die Beibehaltung und Modifizierung des § 5 WiStG eingesetzt und ausgeführt, eine Aufhebung des § 5 WiStG setze ein völlig falsches Signal, da die Mieterinnen und Mieter darauf verwiesen werden, ihre Ansprüche zivilrechtlich geltend zu machen und zugleich die formalen Hürden zur Rückforderung überhöhter Mieten nur für die Zukunft in Gestalt der Rüge erhöht wurden. Somit werden gerade die Interessen von wirtschaftlich unterlegenen Mietern erheblich geschwächt.

Zudem wurde in diesem Zusammenhang eine Kopplung der §§ 556d bis g BGB-Entwurf als ergänzende Vorschriften hinsichtlich des öffentlichen Rechts mit § 5 WiStG angeregt. Somit könnten die Verwaltungsbehörden bereits ab einer Überschreitung der ortsüblichen Miete in Höhe von 10 % tätig werden. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass § 5 WiStG gerade auch dem Schutz von Mieterinnen und Mietern dient, deren Wohnung nicht in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d BGB-Entwurf liegt.

Der Bundesrat hat im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum Mietrechtsnovellierungsgesetz bereits eine Empfehlung zur Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes abgegeben. Danach soll § 5 Abs. 2 WiStG folgende Fassung erhalten: „Unangemessen hoch sind Entgelte, die **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 **einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit** oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. **Entgelte sind dann nicht unangemessen hoch, wenn sie** 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.“ Mit dem Wegfall des Merkmals „Ausnutzens“ würde künftig auf das objektive Vorliegen eines geringen Angebots abgestellt werden. Zudem wird sich die Betrachtung, ob eine Miete überhöht ist, nicht mehr zwingend an der gesamten Gemeinde orientieren. Auch eine Betrachtung von Teilgebieten wäre damit möglich, was in großen Städten wie München von Bedeutung wäre.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kreisverwaltungsreferat, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz für eine praxistaugliche Ausgestaltung des Ordnungswidrigkeitentatbestandes des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz - wie es im Gesetzesentwurf des Bundesrats vorgesehen ist - einzusetzen, damit § 5 WiStG wieder ein praxistaugliches Instrument gegen Mietpreisüberhöhung wird.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00729 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL vom 03.03.2015 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl

Bürgermeisterin

Brigitte Meier

Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An das Kreisverwaltungsreferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Sozialreferat, S-III-M

An die Frauengleichstellungsstelle

z.K.

Am

I.A.