



Ein gefährliches Signal auf schwacher Rechtsgrundlage

Bußgeldbescheide wegen angeblicher „Wuchermieten“ nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz

Das Wohnungsamt Friedrichshain-Kreuzberg hat einen ersten rechtskräftigen Bußgeldbescheid in Friedrichshain-Kreuzberg wegen Verstoßes gegen § 5-Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhung) erwirkt. Im konkreten Fall lag die Miete für die 38,25 m² große Wohnung um rund 190 % über dem Mietspiegel. Als Bußgeld hatte das Wohnungsamt 26.253,50 € festgesetzt sowie einen Mehrerlös von 22.264,08 € (überzahlte Miete) eingefordert. Die betroffene Vermieterin hatte ihren Einspruch gegen das Bußgeld zurückgenommen, so dass kein Urteil erging. Doch der Bußgeldbescheid steht auf tönernen Füßen, was auch der Berliner Senat weiß (vgl. Seite 988). Es gilt, wie der folgende Beitrag von RA Jörg Grützmacher zeigt, zunächst einmal Ruhe zu bewahren.

1. Ein Berliner Bezirksamt macht Schlagzeilen

Ein Berliner Bezirksamt hat gegen einen Vermieter ein Bußgeld in Höhe von 26.000 € verhängt, weil dieser angeblich in wucherähnlicher oder ausbeuterischer Weise überhöhte Mieten verlangt habe. Gestützt wurde der Vorwurf auf § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG). Das Verfahren fand ein breites Echo in der Presse – verbunden mit der Botschaft, der Staat gehe nun „endlich gegen Miethaie“ vor.

Bemerkenswert ist indes nicht der Vorwurf, sondern der Ablauf: Der betroffene Vermieter hatte Einspruch gegen den Bußgeldbescheid eingelegt, zog diesen jedoch einen Tag vor der Hauptverhandlung zurück. Damit blieb der Bußgeldbescheid bestandskräftig – ein Vorgang, der unter Vermietern erhebliche Verunsicherung ausgelöst hat.

Denn der Eindruck entsteht, als könne ein Bußgeld dieser Größenordnung ohne Weiteres Bestand haben, wenn nur die verlangte Miete über den Werten des Berliner Mietspiegels liegt. Eine solche Sichtweise verkennt jedoch die rechtlichen Grundlagen des § 5 WiStG vollständig.

2. Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 5 WiStG – und die Fragwürdigkeit des Mietspiegels als Beweisgrundlage

Nach § 5 Abs. 1 WiStG handelt ordnungswidrig, wer als Vermieter einen unangemessen hohen Mietpreis fordert und hierbei ausnützt, dass der Mieter aufgrund des geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum auf den Vertragsschluss angewiesen

ist. Bereits die objektive Tatbestandsseite verlangt also den Nachweis, dass die vereinbarte Miete um mehr als 20 % über den üblichen Entgelten am Ort liegt.

Genau hier liegt das Problem: Die Ermittlung dieser „üblichen Entgelte“ anhand einer Mietspiegeltabelle genügt nach unserer Auffassung für diesen Nachweis nicht. Warum?

Der Mietspiegel ist – wie das Kammergericht bereits 1991 entschieden hat (KG, Urteil vom 28. Oktober 1991 – 2 Ss 59/91 [ZMR 1991, 341; WM 1991, 425]) – kein verbindliches Beweismittel, sondern lediglich ein formelles Begründungsmittel im zivilrechtlichen Mieterhöhungsverfahren nach § 2 Miethöhegesetz (MHG) a.F. (jetzt: § 558 ff. BGB).

Das Kammergericht führte seinerzeit in einem wegen Verstoßes gegen § 5 WiStG geführten Ordnungswidrigkeitenverfahren instruktiv aus:

„Das angefochtene Urteil kann jedoch keinen Bestand haben, weil seine Beweiswürdigung rechtlichen Bedenken begegnet. Das AG hat bei beiden dem Betroffenen zur Last gelegten Zuwiderhandlungen die ortsübliche Vergleichsmiete allein anhand der Berliner Mietspiegel für Altbauwohnungen der Jahre 1988 und 1990 ermittelt. Damit hat es die rechtliche Bedeutung von Mietspiegeln verkannt. Mietspiegel stellen keine allseits verbindlichen Miettabellen dar, aus denen im gerichtlichen Verfahren die jeweils ortsübliche Vergleichsmiete exakt errechnet werden könnte. Gemäß § 2 Abs. 2 MHG kann auf einen Mietspiegel, der den Anforderungen dieser Bestimmung entspricht, zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens nach § 2 Abs. 1 MHG Bezug genommen werden. Eine andere Funktion als die eines formellen Begründungsmittels hat der Mietspiegel nicht (vgl. KG ZMR 1991, 341, 342 = WM 1991, 425). Dass er nicht dazu dienen kann und soll, die jeweils ortsübliche Vergleichsmiete für die Beteiligten festzulegen, folgt bereits aus der Regelung des § 2 Abs. 2 Satz 3 MHG. Denn hiernach darf der Vermieter, auch wenn für

die Gemeinde ein anerkannter Mietspiegel vorhanden ist, in anderer Weise als durch Bezugnahme auf ihn sein Mieterhöhungsverlangen begründen, wenn er meint, dass die ortsübliche Miete für den Wohnraum tatsächlich über derjenigen liegt, die anhand des Mietspiegels festgestellt werden würde.“ Diese Ausführungen sind auf heutige Verfahren nach § 5 WiStG ohne Weiteres übertragbar: Ein Bußgeld wegen eines angeblichen Verstoßes gegen § 5 WiStG kann nicht allein darauf gestützt werden, dass eine Miete den im Mietspiegel ausgewiesenen Spannenoberwert um einen bestimmten Prozentsatz übersteigt. Denn der Mietspiegel bildet statistische Durchschnittswerte, keine rechtsverbindlichen Grenzwerte. Er ist kein normatives Regelwerk, sondern eine kommunalstatistische Orientierungshilfe mit beschränkter Aussagekraft.

Die Bußgeldbehörde müsste – ebenso wie ein Gericht – im konkreten Fall durch Sachverständigenbeweis feststellen, welche Miete im maßgeblichen Marktsegment tatsächlich „üblich“ ist. Ein Rückgriff auf den Berliner Mietspiegel ersetzt diese Prüfung nicht, weil er keine Aussage zur tatsächlichen Marktpreisbildung trifft, sondern modellhaft gewichtete Durchschnittsmieten abbildet.

Mit anderen Worten: Wer den objektiven Tatbestand des § 5 WiStG allein aus einer nicht normativ bindenden Mietspiegeltabelle herleiten will, verwandelt ein statistisches Hilfsmittel in ein Sanktionsinstrument – und verlässt damit den Boden des geltenden Rechts.

3. Die subjektive Komponente: „Ausnutzen des geringen Angebots“

Selbst wenn man die 20-%-Schwelle objektiv feststellen könnte, verlangt § 5 WiStG zusätzlich den Nachweis einer bewussten Ausnutzung der Marktnapheit. Dies ist ein Vorsatzelement, das konkrete Anhaltspunkte erfordert – etwa, dass der Vermieter die Mangelangelegenheit kannte und sie gezielt zur Preissteigerung nutzte. Solche subjektiven Umstände lassen sich naturgemäß nicht aus Tabellenwerten ableiten. Auch insoweit zeigt sich: Der Mietspiegel hat im Rahmen des § 5 WiStG keine tragende Beweisfunktion.

4. Abgrenzung zu § 291 StGB (Mietwucher)

Während § 5 WiStG bereits bei einer Überschreitung der üblichen Entgelte um mehr als 20 % ansetzt, verlangt § 291 StGB ein auffälliges Missverhältnis von regelmäßig über 50 % sowie das Ausnutzen einer individuellen Zwangslage, der Unerfahrenheit,



Der Autor
Jörg Grützmacher
ist Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigen-
tumsrecht, Partner
bei Rechtsanwälten
Seldeneck und Partner,
Berlin



eines Mangels an Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche des Mieters. Auch hier gilt: Der Mietspiegel kann allenfalls ein Indiz für das Preisniveau liefern, ersetzt aber nicht den konkreten Nachweis einer Zwangslage, der Unerfahrenheit, eines Mangels an Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche des Mieters.

5. Politische Dimension und Signalwirkung

Das Vorgehen des Berliner Bezirksamts erinnert weniger an Rechtsdurchsetzung als an Symbolpolitik. Die Rücknahme des Einspruchs durch den betroffenen Vermieter – aus welchen Gründen auch immer – wird von der Verwaltung und den Medien als Bestätigung der eigenen Linie gewertet. Tatsächlich aber steht die Rechtsgrundlage solcher Bußgelder auf tönernen Füßen. Die Gefahr liegt darin, dass das Ordnungswidrigkeitenrecht für politische Zwecke scheinbar instrumentalisiert werden soll, um einseitig Druck auf Vermieter auszuüben.

6. Warum Vermieter sich wehren sollten

Bußgeldbescheide dieser Art sollten nicht einfach hingenommen werden. Vermieter sollten stattdessen Einspruch gegen einen etwaig ergangenen Bußgeldbescheid einlegen. Im gerichtlichen Verfahren kann – und sollte – überprüft werden, ob die jeweilige Mietspiegeltabelle überhaupt eine taugliche Grundlage für die Feststellung der ortsüblichen Miete im Sinne des § 5 WiStG bietet. Die aufgezeigte Rechtsprechung des KG zeigt: Spätestens auf Rechtsmittelstufe dürften solche Bußgeldbescheide keinen Bestand haben, weil sie auf einer unzureichenden Tatsachenermittlung beruhen.

7. Fazit

Die Verhängung von Bußgeldern wegen „Wuchermieten“ auf Grundlage bloßer Mietspiegelauswertungen ist rechtlich nicht haltbar. Der Mietspiegel ist ein Hilfsmittel der zivilrechtlichen Begründung, jedoch kein Beweismittel, welches den Anforderungen des prozessualen Strengbeweises des Ordnungswidrigkeitenrechts entspricht.

Ohne sachverständige Feststellungen zur tatsächlichen Marktmiete fehlt es an der objektiven Grundlage; ohne Nachweis der Ausnutzung auch an der subjektiven. Vermieter sollten sich daher von medialen Schlagzeilen nicht einschüchtern lassen. Ein Bußgeldbescheid nach § 5 WiStG, der sich allein auf den Mietspiegel stützt, ist angreifbar – und regelmäßig aufzuheben.

Ordnungswidrige Mietpreisüberhöhung und Wuchermieten

Der Staat muss sämtliche objektiven und subjektiven Tatbestandsmerkmale der Normen nachweisen

Einer der wichtigsten Grundsätze des Straf- und Ordnungswidrigkeitenrechts ist das Bestimmtheitsgebot, das sich aus dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) ableitet. Es besagt, dass eine Rechtsnorm hinreichend bestimmt sein muss. Für den Adressaten muss erkennbar sein, was von ihm verlangt ist. Je weitreichender eine Norm in Rechte des Betroffenen eingreift, desto höher sind die Anforderungen an Klarheit und Präzision. Um ein alltägliches Beispiel zu benennen: Ein Rotlichtverstoß liegt vor, wenn man eine rote Ampel überfährt. Die Farben rot, gelb und grün kennt jeder. Und selbst Farbenblinde wissen: Wenn das oberste Licht an der Ampel leuchtet, steht die Ampel auf Rot, und man muss anhalten. So einfach ist das bei Mietpreisüberhöhungen schon deshalb nicht, weil die ortsübliche Miete oft eine „heillos unbekannte Größe“ ist, wie das der Mietrechtler Prof. Volker Emmerich einmal formuliert hat.

§ 5 WiStG ahndet das Fordern, Annehmen oder Sichversprechenlassen unangemessen hoher Entgelte als Ordnungswidrigkeit, legt als rechnerische Grenze ein Überschreiten der ortsüblichen Miete um mehr als 20 % fest, fordert aber zugleich, dass die rechnerisch überhöhte Miete „infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen zustande gekommen sein muss“ und gibt fast gänzliche Absolution für alle Miethöhen, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind.

§ 291 StGB (Wucher) stellt unter Strafe, „Wer die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche eines anderen dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem Dritten für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung stehen.“ Auf die Festlegung einer rechnerischen Grenze für die Überschreitung der ortsüblichen Miete verzichtet § 291 StGB. Die Rechtsprechung hat diese Lücke mit einer Überschreitung von 50 % gefüllt. In der Beweislast – des Staats gegenüber dem/der Beschuldigten – bestehen keine Unterschiede zwischen den Tatbeständen des (Miet-) Wuchers (§ 291 StGB) und der Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG). Die Berliner Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz schreibt dazu (AH-Drs. 19/23638):

„Im Rahmen eines Straf- oder Ordnungswidrigkeitenverfahrens müssen dem Beschuldigten bzw. Betroffenen sämtliche objektiven und subjektiven Tatbestandsmerkmale der jeweiligen Norm durch den Staat nachgewiesen werden. Die wesentlichen Unterschiede in den Tatbestandsmerkmalen liegen zum einen darin, dass der Straftatbestand des (Miet-) Wuchers an eine Ausnutzung der individuellen Si-

tuation des Mieters anknüpft (Ausbeutung der Zwangslage, Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder einer erheblichen Willensschwäche), während der Tatbestand der Mietpreisüberhöhung die wirtschaftliche Ausnutzung eines geringen Wohnungsangebots zum Nachteil nicht individualisierbarer Einzelgeschädigter sanktioniert (Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen). Nach der Rechtsprechung des BGH muss jedoch auch für das Tatbestandsmerkmal der Ausnutzung eines geringen Angebots ein Kausalzusammenhang zwischen der Mangellage und der konkreten Vereinbarung der überhöhten Miete festgestellt werden.“

Eine allgemeingültige Aussage dahin, dass bei einer angenommenen Überschreitung der ortsüblichen Miete um mehr als 20 %/50 % stets ein Anfangsverdacht für eine Mietpreisüberhöhung/Wuchermiete gegeben ist, lässt sich nicht treffen, so die Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz fest.

Neben den – nennen wir es einmal so – objektiven Tatbestandsmerkmalen (rechnerische Überschreitung der ortsüblichen Miete und geringes Angebot an vergleichbaren Räumen) müssen auch die subjektiven Tatbestandsmerkmale (Ausbeutung der Zwangslage, der Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche [§ 291 StGB] bzw. Ausnutzung der Wohnungsmangellage [§ 5 WiStG]) bewiesen und bewertet werden. Das Wohnungsamt der Stadt Frankfurt und mit ihm die dortigen Amtsgerichte sowie das für die Rechtsbeschwerde zuständige OLG Frankfurt sind mit dieser differenzierten Gemengelage in letzter Zeit ein wenig – sagen wir – hemdsärmelig umgegangen und haben in zahlreichen Verfahren Bußgelder verhängt. Wie die Berliner Gerichte damit umgehen, wird sich erst noch zeigen.