

Antrag

der Fraktion Die Linke

Wohnen ist Daseinsvorsorge: Bezahlbare Mieten statt Mietwucher!

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, die Ahndung von Mietwucher nach § 5 WiStG in Berlin konsequent in die Wege zu leiten. Zu diesem Zweck soll der Senat:

1. Die Bezirke befähigen und nach Kräften dabei unterstützen, Mietwucher flächendeckend zu verfolgen und zu ahnden. Dafür soll der Senat in Zusammenarbeit mit den Bezirken ein Musterverfahren nach dem Vorbild der Stadt Frankfurt am Main, wo Mietwucher mit dem § 5 WiStG erfolgreich bekämpft wird, erarbeiten. Darüber hinaus soll der Senat die Bezirke im benötigten Maße personell und finanziell, insbesondere im Hinblick auf Prozessrisiken und -kosten, unterstützen.
2. Aufbauend auf bestehenden Verordnungen (zur Einführung der Mietpreisbremse, der Absenkung der Kappungsgrenze und des berlinweiten Umwandlungsstopps) und nach dem Vorbild der Stadt Frankfurt am Main in einem Gutachten für das gesamte Stadtgebiet eine angespannte Wohnungsmarktlage bzw. ein geringes Wohnungsangebot für die vergangenen 5 Jahre nachweisen. Dies ist nach dem Urteil des Bundesgerichtshofes in 2005 Voraussetzung für die Ahndung von Mietwucher (BGH, Urteil vom 13. 4. 2005 – VIII ZR 44/04).
3. Sich gemeinsam mit weiteren Bundesländern im Bund weiterhin aktiv für eine Reform des § 5 WiStG im Sinne der Bundesratsdrucksache 849/21 einsetzen.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 1. März 2024 zu berichten.

Begründung

Mehr als 80 Prozent der Berliner Bevölkerung wohnt zur Miete. Diese Menschen waren in den 2010er Jahren derart rasanten Mieterhöhungen – bei Bestands- und insbesondere bei Angebotsmieten – ausgesetzt, dass bereits aus den Daten des Mikrozensus von 2018 hervor geht, dass jeder zweite Miethaushalt mehr als 30 Prozent des Einkommens für die Miete aufbringen muss. Sowohl in sozialpolitischen wie auch in immobilienwirtschaftlichen Erwägungen gilt eine derart hohe Mietbelastungsquote als problematisch und eigentlich für die betroffenen Haushalte als nicht mehr leistbar.

In der Zeit, die seit diesem Befund vergangen ist, sind die Mieten wie auch die kalten und warmen Nebenkosten und nicht zuletzt die Lebenshaltungskosten insgesamt in einem abermaligen Rekordtempo angestiegen. Mieterinnen und Mieter mit geringen und mittleren Einkommen werden von dieser Entwicklung zunehmend an die Wand gedrückt. Für abertausend Berliner Haushalte reicht das Geld am Monatsende, wenn überhaupt, kaum für das Nötigste. Dass Mieterinnen und Mieter einen immer größeren Teil des Einkommens für die Miete ausgeben müssen schadet mithin - der zurückgehende private Konsum und die Krise ganzer Branchen zweige im Einzelhandel sind Ausweis dessen - der gesamten Berliner Wirtschaft. Es profitieren einzig und allein diejenigen, die Wohnraum vermieten.

Das zentrale mietrechtliche Instrument des Bundes, welches dieser Entwicklung vermeintlich Einheit gebieten soll, die Mietpreisbremse, ist erwiesenermaßen nahezu wirkungslos. Vergeblich warten die Bundesländer auf die Möglichkeit einen Mietendeckel einzuführen und nicht einmal zu minimalinvasiven Eingriffen in das Mietrecht zeigt sich die Bundesregierung willens: Keine einzige mietrechtliche Verbesserung wurde in dieser Legislatur vorgenommen.

Für Berlin hat der Berliner Mieterverein im vergangenen Sommer unter knapp 1.000 untersuchten Mietverträgen bei 98 Prozent eine Überschreitung der gesetzlich zulässigen Miete festgestellt. Bei der Hälfte der Fälle wurde die gesetzlich zulässige Miete um mehr als 50 Prozent überschritten. Durchschnittlich wurden Überschreitungen von 287 €/Monat festgestellt.

Vor dem Hintergrund dieser gravierenden Fehlentwicklungen darf der Senat nicht weiter auf den Bund oder die zivilrechtliche Durchsetzung des Mietrechts verweisen. Für die Linksfraktion gehört das Wohnen als zentraler Bereich zur öffentlichen Daseinsvorsorge. Der Senat trägt dort, wo er als Gesellschafter nicht unmittelbar lenkend eingreifen kann, die dringende Verantwortung die begrenzte Zahl der sonstig zur Verfügung stehenden Mittel mit größtmöglichem Engagement zur Anwendung zu bringen, um leistbare und adäquate Wohnbedingungen für alle Mieterinnen und Mieter durchzusetzen.

Auch unter derzeitig geltender Rechtslage und Rechtsprechung ist die Verfolgung von Mietwucher gemäß § 5 WiStG möglich. Das zeigt das Vorgehen der Wohnungsaufsicht in Frankfurt am Main. Das Amtsgericht Frankfurt (AG Frankfurt am Main, Urteil vom 13.06.2022 - 941 OWi 862 Js 17536/22) sowie das zuständige Oberlandesgericht (OLG Frankfurt, Urteil vom 01.11.2022 - 3 Ss -OWi 1115/22) haben das dortige Vorgehen bestätigt. Dem Beispiel muss Berlin folgen und aus der dortigen Praxis lernen. Besteht der Verdacht, dass Mieten das erlaubte Maß um mehr als 20% überschreiten, wird das dortige Wohnungsamt aktiv und leitet ein Verfahren ein. Nach einem eingeübten Verfahren können letztlich Bußgelder eingetrieben und überhöhte Mieten an die Betroffenen – dies kann auch die öffentliche Hand sein – zurückgezahlt werden. Bestenfalls finanzieren sich die notwendigen Stellen somit indirekt selbst und der Staat sendet zwei wichtige Signale: Mieterinnen und Mieter sind nicht schutzlos und öffentliche Institutionen unterstützen sie dabei zu ihrem Recht zu kommen. Vermieterinnen und Vermietern,

die unerlaubt hohe Mieten verlangen, können sich nicht mehr sicher sein, dass sie dafür nicht belangt werden.

In Frankfurt am Main wurden alleine zwischen 2020 und 2022 1384 Verfahren gegen Mietwucher geführt, von denen nur 171 eingestellt werden mussten. Obwohl die Bußgelder sehr zurückhaltend ausgelegt wurden, konnten dabei 321.000 € an Strafen festgesetzt und weitere 419.000 € Rückzahlungen an Mieterinnen und Mieter durchgesetzt werden.

Gerade weil die Durchsetzung des Mietrechtes fatalerweise i. d. R. nur auf zivilrechtlichem Wege – also in der ungleichen Konfrontation zwischen Mietenden und Vermietenden – erfolgen kann und gerade, weil das Mietrecht Sache des Bundes ist, muss der Senat die Möglichkeiten des § 5 WiStG mit ganzem Engagement nutzen. Er darf dabei auch nicht die Verantwortung nur auf die Bezirke schieben, sondern muss diese, wie in vielen anderen Bereichen absolut üblich, genannt sei hier nur der Milieuschutz oder das Vorkaufsrecht, nach Kräften unterstützen, absichern und ggf. zum Handeln auffordern.

Darüber hinaus würde ein konsequentes Vorgehen in der Sache auch die Ernsthaftigkeit des o. g. Bundesratsantrages, den auch das Land Berlin unterstützt hat, untermauern. Worten müssen Taten folgen und gierige Vermieterinnen und Vermieter müssen in die Schranken verwiesen werden.

Berlin, den 21.11.2023

Helm Schatz Schenker
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke