



Hinweise zur Ausgestaltung eines Bußgeldtatbestandes bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse

Wir lehnen die Einführung eines an die Mietpreisbremse anknüpfenden Bußgeldtatbestandes grundsätzlich ab. Weder die Mietpreisbremse selbst noch ein darauf aufbauendes Sanktionsregime sind aus unserer Sicht geeignete Instrumente, um die strukturellen Ursachen des Wohnungsmangels zu bewältigen. Gleichwohl ist die Prüfung eines Bußgeldtatbestandes Gegenstand des Koalitionsvertrags und Arbeitsauftrag der Unterarbeitsgruppe am 17. Februar 2026. Vor diesem Hintergrund legen wir nachfolgend – ungeachtet unserer grundsätzlichen Bedenken – die aus unserer Sicht zwingenden rechtlichen Mindestanforderungen eines an die Mietpreisbremse geknüpften Bußgeldtatbestandes dar. Dies geschieht in dem Bestreben, den Prüfauftrag zur Einführung eines Bußgeldtatbestandes bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse sachlich und konstruktiv zu begleiten, die Kommission bestmöglich bei einer rechtlich tragfähigen Bewertung zu unterstützen und zugleich konstruktive Lösungsansätze für die von uns identifizierten formellen Herausforderungen aufzuzeigen. Nachfolgende Ausführungen fokussieren sich auf die ordnungsrechtlichen und formalen Anforderungen eines zivilrechtlichen Bußgeldtatbestandes. Die inhaltliche Fortentwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie die systematische Einordnung und etwaige Anpassung des § 5 WiStG sind den jeweils zuständigen Unterarbeitsgruppen vorbehalten. Die Ergebnisse der genannten Unterarbeitsgruppen sind als materielle Voraussetzung der Mietpreisbremse für die Gesamtbewertung über die Prüfung eines an die Mietpreisbremse geknüpften Bußgeldtatbestandes von entscheidender Bedeutung. Eine isolierte Betrachtung einzelner Aspekte genügt nicht, sodass für ein vollständiges Prüfungsergebnis eine abschließende Zusammenführung aller Arbeitsergebnisse erforderlich ist.

Im Folgenden beschränken wir uns daher auf Anmerkungen zu den maßgeblichen formellen Voraussetzungen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Unterarbeitsgruppe am 17. Februar 2026 auf die formellen Aspekte bei der Einführung eines zivilrechtlichen Bußgeldtatbestandes konzentriert und eine materielle (Neu-) Bewertung der Mietpreisbremse nicht Gegenstand dieser Sitzung ist. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die zentralen formellen Anforderungen aufgezeigt;

1. Ausschluss der Doppelsanktionierung

Die Ergebnisse der Unterarbeitsgruppe zu § 5 WiStG sind für die Prüfung eines an die Mietpreisbremse geknüpften Bußgeldtatbestandes maßgeblich.

Eine doppelte Sanktionierung desselben Sachverhalts wäre systemwidrig und mit grundlegenden ordnungsrechtlichen Prinzipien nicht vereinbar. Eine Miete darf nicht zugleich zivilrechtlich korrigiert, bußgeldrechtlich sanktioniert und nach § 5 WiStG geahndet werden, ohne dass das Normverhältnis eindeutig bestimmt ist. Ergänzend ist das Verhältnis zu § 823 Abs. 2 BGB zu beachten. Soweit § 5 WiStG als Schutzgesetz qualifiziert wird, können bereits zivilrechtliche Schadensersatzansprüche entstehen. Eine zusätzliche bußgeldrechtliche Sanktionierung desselben Sachverhalts würde daher eine weitere Sanktionsstufe eröffnen und bedarf aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Systemkohärenz einer besonders sorgfältigen Abgrenzung. Der Ausschluss einer Doppelregulierung ist daher zwingende formale Voraussetzung jeder weiteren Prüfung.

Bislang weist im Wesentlichen nur der Vorschlag von Emmerich einen Ansatz zur normativen Abgrenzung auf. Aufbauend auf diesem Gedanken wäre ein Bußgeldtatbestand allenfalls im Rahmen eines klar konturierten Stufensystems überhaupt denkbar, etwa wie folgt:

- Ein Bußgeldtatbestand im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse käme nur bei einer Überschreitung von mehr als 30 % über der zulässigen Miete (oberhalb der höchsten Mietspiegelspanne) in Betracht.



- Ein Tatbestand nach § 5 WiStG müsste demgegenüber einen deutlich höheren Schwellenwert von mindestens 40 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete voraussetzen.

Nur unter der Prämisse eines klar abgegrenzten Kaskadenmodells wäre eine doppelte Sanktionierung auszuschließen und es könnten systematische Wertungswidersprüche vermieden werden.

2. Wirtschaftliche Tragfähigkeit/ steuerliches Verlustgeschäft als schuldrelevante Grenze ordnungsrechtlicher Sanktionen

Gemäß dem Schuldprinzip setzt ein Bußgeld einen individuellen, vorwerfbaren Pflichtverstoß voraus. Eine Sanktionierung kann nicht gerechtfertigt sein, wenn die verlangte Miete der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Mietobjekts geschuldet ist. Zur Wahrung des Schuldprinzips ist demnach eine gesetzlich normierte Möglichkeit vorzusehen, wirtschaftliche Gründe darzulegen, die einer Sanktion entgegenstehen. Eine bußgeldrechtliche Verantwortlichkeit kann insbesondere dann nicht eintreten, wenn die Vermietung unter Berücksichtigung laufender Bewirtschaftungs-, Finanzierungs- und Instandhaltungskosten ein steuerlich relevantes Verlustgeschäft darstellt. Zur Konkretisierung der wirtschaftlichen Darlegungslast könnten aus Gründen der Verhältnismäßigkeit, Praktikabilität und des gebotenen Bürokratieabbaus zwei Nachweisvarianten denkbar sein:

- **Beleggestützte Einnahmen-Überschuss-Rechnung:** Der Vermieter erbringt den Nachweis durch Vorlage einer nachvollziehbaren, beleggestützten Einnahmen-Überschuss-Rechnung, aus der sich unter Berücksichtigung von Bewirtschaftungs-, Finanzierungs- und Instandhaltungskosten ein steuerlich anzuerkennender Verlust oder jedenfalls das Ausbleiben eines positiven steuerlichen Ergebnisses ergibt oder
- **Objektspezifische Wirtschaftlichkeitsberechnung:** Der Vermieter weist die wirtschaftliche Rechtfertigung durch eine objektspezifische Wirtschaftlichkeitsberechnung nach, wie sie in dem von uns bereits vorgelegtem Konzept der renditebasierten Unschädlichkeitsgrenze vorgesehen ist. Maßgeblich ist, ob die erzielte Eigenkapitalrendite eine marktübliche, risikoadäquate Verzinsung überschreitet.

3. Unrechtsgehalt, Schuldnachweis und zivilrechtliche Vorbefassung als Voraussetzung ordnungsrechtlicher Sanktionen

Ein Bußgeld ist stets an einen Schuldvorwurf geknüpft, was bedeutet, dass eine bloß objektive Abweichung von der Mietpreisbremse nicht ausreichend ist. Gerade im komplexen und fortlaufend geänderten Mietrecht sind Rechtsirrtümer möglich und redliches Verhalten schutzwürdig. Zudem sieht das Mietrecht einen gestuften Rechtsschutz zugunsten des Mieters vor. Eine ordnungsrechtliche Sanktion kann erst in Betracht gezogen werden, wenn der zivilrechtliche Mechanismus ausgeschöpft ist und der Vermieter trotz ordnungsgemäßer Rüge nicht reagiert. Der Mieter muss daher ebenfalls verpflichtet sein, erkennbare Einwände rechtzeitig geltend zu machen. Eine Sanktionierung kann erst in Betracht gezogen werden, sofern kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- **Zivilrechtliche Vorbefassung:** Schriftliche Rüge, Auskunftsverlangen und Geltendmachung von Rückforderungsansprüchen durch den Mieter.
- **Fruchtlose Abhilfemöglichkeit:** Der Vermieter erhielt Gelegenheit zur Korrektur und blieb untätig.
- **Individueller Schuldnachweis:** Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Vermieters.
- **Kein Mit- oder Eigenverschulden des Mieters:** Eine Sanktion scheidet aus, wenn der Mieter bei Vertragsschluss fahrlässig unwissend war, maßgebliche Umstände kannte oder seinerseits zumutbare Hinweise unterlassen hat.



4. Vollzug: Anforderungen an ein tragfähiges Vollzugssystem

Die Einführung eines Bußgeldtatbestandes setzt ein rechtsstaatlich konsistentes und praktisch umsetzbares Vollzugssystem voraus. Derzeit bestehen auf kommunaler Ebene weder flächendeckend spezialisierte Strukturen noch spezialisierte und qualifizierte Prüfmechanismen zur rechtssicheren Bewertung komplexer mietrechtlicher Sachverhalte.

Ein selektiver oder rein anlassbezogener Vollzug würde die Gefahr uneinheitlicher Rechtsanwendung begründen und mit dem Gleichheitssatz (Art. 3 GG) in Konflikt geraten. Zugleich trägt im Ordnungswidrigkeitenrecht die Behörde die volle Sachverhaltsaufklärungspflicht.

Vor der Einführung eines Bußgeldtatbestandes ist zunächst ein entsprechendes behördliches Vollzugssystem aufzubauen und dessen Funktionsfähigkeit darzulegen

5. Verhältnismäßigkeit und gestufte Bußgeldbemessung

Ein Bußgeldtatbestand muss dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen. Dies bedeutet insbesondere, dass die Höhe des Bußgelds dem konkreten Unrechtsgehalt und dem individuellen Verschulden angemessen sein muss (§ 17 Abs. 3 OWiG, Art. 20 Abs. 3 GG). Eine pauschale oder starre Bußgeldandrohung wäre nicht sachgerecht. Vielmehr ist eine differenzierte Staffelung erforderlich, die insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt:

- **Ausmaß der Mietpreisüberschreitung:** Die Höhe des Bußgelds muss sich an der prozentualen Differenz zwischen zulässiger und tatsächlich vereinbarter Miete orientieren,
- **Erzielter wirtschaftlicher Vorteil:** Ein zentraler Maßstab ist der durch die Überschreitung konkret erzielte Mehrerlös,
- **Individuelle Leistungsfähigkeit des Vermieters:** Die wirtschaftlichen Verhältnisse sind zu berücksichtigen.

6. Rechtliche Anforderungen an die Landesverordnungen

Die Einführung eines Bußgeldtatbestandes erfordert eine präzise normative Grundlage der Gebietsbestimmung. Obschon an dieser Stelle auf eine materielle Neubewertung der Mietpreisbremse sowie der bestehenden Landesverordnungen verzichtet wird, ist festzuhalten, dass eine Verordnung, die bislang lediglich zivilrechtliche Wirkungen entfaltet, nicht ohne Weiteres als Grundlage einer bußgeldrechtlichen Sanktion geeignet ist. Die Festsetzung eines Bußgeldes bedingt eine hinreichend bestimmte, tragfähig begründete und überprüfbare Normgrundlage. Dies betrifft insbesondere:

- die belastbare Datengrundlage der Gebietsbestimmung,
- die transparente Begründung der angespannten Marktlage,
- sowie die fortlaufende Evaluierung der tatsächlichen Voraussetzungen.

Eine bußgeldrechtliche Verknüpfung setzt ferner voraus, dass gegen die zugrunde liegenden Landesverordnungen ein eigenständiger, effektiver Rechtsschutz eröffnet ist, da diese als sanktionsbegründende Normbestandteile unmittelbarer gerichtlicher Kontrolle unterliegen müssen.