

Die Anwendung der Mietpreisbremse auf Flüchtlingsunterkünfte: Ein Reformvorschlag

Der Wohnungsmarkt steht in Deutschland vor erheblichen Herausforderungen, insbesondere in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Unterbringung von Geflüchteten stellt in diesem Kontext eine besondere Problematik dar, da oft Wohnraum zu überhöhten Preisen bereitgestellt wird. Während die Mietpreisbremse für reguläre Mietverhältnisse eingeführt wurde, um die Mietpreisentwicklung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt einzudämmen, gilt diese bisher nicht für zweckgebundene Unterkünfte wie Flüchtlingsheime. Dieser Beitrag untersucht, welche gesetzgeberischen Änderungen notwendig wären, um die Mietpreisbremse auch auf Flüchtlingsunterkünfte anzuwenden, und diskutiert die möglichen Auswirkungen.

Ausgangslage: Mietpreisbremse und Flüchtlingsunterkünfte

Die Mietpreisbremse nach § 556d BGB ist ein zentrales Instrument zur Begrenzung übermäßiger Mietsteigerungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Sie gilt jedoch nur für preisfreie Wohnraummietverhältnisse (§ 549 Abs. 1 BGB) und schließt zahlreiche Sonderformen der Vermietung aus, wie etwa Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch oder Studentenwohnheime¹.

Flüchtlingsunterkünfte fallen unter besondere rechtliche Regelungen. Diese werden entweder durch Kommunen oder soziale Träger betrieben oder von privaten Vermietern an diese vermittelt. Sie sind oft nicht als klassische Wohnraummietverhältnisse qualifiziert, da sie nicht der Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse der Bewohner dienen, sondern einem öffentlich-sozialen Zweck².

Diese Sonderstellung birgt das Risiko, dass private Vermieter – insbesondere Immobilienfirmen, darunter auch ausländische Investmentgesellschaften – überhöhte Mieten verlangen. Der Gesetzgeber hat bereits im Rahmen der Begründung zur Mietpreisbremse hervorgehoben, dass marktwidrige Mietforderungen nur durch spezifische Eingriffe verhindert werden können, da allgemeine Regelungen wie § 138 BGB oder § 291 StGB (Wucher) oft nicht greifen³.

¹ vgl. § 549 Abs. 2 und 3 BGB; HK-BGB/Scheuch, § 549 Rn. 1-8.

² BeckOK BGB/Wiederhold, § 549 Rn. 7-12; Blank/Börstinghaus/Siegmund, § 556d Rn. 8-12.

³ Blank/Börstinghaus/Siegmund, § 556d Rn. 1-3.

Ein Fall aus Elmshorn, bei dem ein Immobilienmakler dem Sozialamt eine Drei-Zimmer-Wohnung für 2.100 Euro monatlich anbot, obwohl die ortsübliche Vergleichsmiete nur etwa 600 Euro betrug, illustriert dieses Problem⁴. Derartige Situationen zeigen, wie dringend Regelungen erforderlich sind, um überhöhte Mietforderungen zu verhindern.

Ein weiteres Beispiel findet sich in Berlin-Spandau, wo die Bereitstellung von Unterkünften für Geflüchtete jährlich 25 Millionen Euro kostet. Pro Person und Tag werden hier bis zu 80,03 Euro veranschlagt. Diese enormen Kosten haben zu öffentlicher Kritik und Forderungen nach effizienteren Kontrollen geführt, um den Missbrauch von Steuergeldern zu verhindern⁵.

Vorschlag zur Änderung der Rechtslage

Um die Mietpreisbremse auf Flüchtlingsunterkünfte auszuweiten, wären spezifische Änderungen in den §§ 549 und 556d BGB erforderlich. Diese Anpassungen könnten folgendermaßen gestaltet werden:

1. Erweiterung des Anwendungsbereichs der Mietpreisbremse

§ 556d BGB sollte um einen Absatz erweitert werden, der die Mietpreisbremse auf Wohnraum anwendbar macht, der als Unterkunft für geflüchtete Personen dient. Ein möglicher Wortlaut wäre:

„Absatz 4: Absatz 2 gilt entsprechend für Wohnraum, der als Unterkunft für geflüchtete Personen genutzt wird, unabhängig davon, ob dieser an Privatpersonen, Trägerorganisationen oder Kommunen vermietet wird. Eine Umgehung durch deklaratorische Zweckbindung des Wohnraums ist unzulässig.“

2. Klarstellung im Anwendungsbereich des Mietrechts

In § 549 BGB könnte eine neue Regelung aufgenommen werden, die Flüchtlingsunterkünfte ausdrücklich in den Anwendungsbereich der allgemeinen Mietrechtsvorschriften einbezieht. Eine Formulierung könnte lauten:

„Absatz 3: Abweichend von Absatz 2 gelten die Vorschriften dieses Untertitels auch für Wohnraum, der durch Kommunen, gemeinnützige Träger oder private Vermieter als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird, sofern dieser Wohnraum an Dritte vermietet wird.“

3. Verpflichtung zur transparenten Mietpreisgestaltung

Ergänzend zur Mietpreisbremse sollte eine Verpflichtung eingeführt werden, die eine klare Aufschlüsselung von Miete und Betriebskosten bei Flüchtlingsunterkünften vorschreibt.

⁴ Quelle eingesehen am 27.01.2025: <https://dieterjanecek.de/mietpreisbremse-auch-fuer-fluechtlinge-oder-was-zu-tun-ist-damit-notsituationen-nicht-ausgenutzt-werden/>.

⁵ Quelle eingesehen am 27.01.2025: <https://www.bild.de/cmsid/66fc0b7331ae523822215cca>

Dies würde sicherstellen, dass pauschale Mietforderungen auf ihre Angemessenheit überprüft werden können.

Rechtliche und praktische Implikationen

Schutz vor übermäßigen Mietforderungen

Die Anwendung der Mietpreisbremse auf Flüchtlingsunterkünften würde verhindern, dass private Vermieter die Notlage von Kommunen ausnutzen. Die Rechtsprechung des BGH zeigt, dass bestehende Wuchervorschriften (§ 291 StGB) oft nicht ausreichen, um derartige Praktiken zu sanktionieren⁶.

Erhöhte Transparenz und Nachvollziehbarkeit

Durch die Verpflichtung zur Offenlegung von Mietpreisbestandteilen könnten Landkreise und Kommunen effektiv überprüfen, ob die geforderten Preise gerechtfertigt sind. Dies entspricht der Zielsetzung der Mietpreisbremse, eine übermäßige Belastung der Mieter – in diesem Fall der öffentlichen Hand – zu verhindern⁷.

Herausforderungen bei der Umsetzung

Eine solche Reform könnte von privaten Vermietern als Eingriff in die Vertragsfreiheit wahrgenommen werden. Zudem wäre eine umfassende Überwachung und Durchsetzung der Regelungen notwendig, was den Verwaltungsaufwand erhöhen könnte.

Fazit

Die Einbeziehung von Flüchtlingsunterkünften in die Regelungen der Mietpreisbremse ist ein notwendiger Schritt, um Transparenz und Fairness auf dem Wohnungsmarkt zu gewährleisten. Durch gezielte Anpassungen in den §§ 549 und 556d BGB könnte der Gesetzgeber sicherstellen, dass übermäßige Mietforderungen in diesem sensiblen Bereich unterbunden werden. Die vorgeschlagenen Reformen würden nicht nur die finanzielle Belastung der Kommunen und Steuerzahler reduzieren, sondern auch die soziale Gerechtigkeit stärken.

⁶ Blank/Börstinghaus/Siegmund, § 556d Rn. 5-7

⁷ HK-BGB/Scheuch, § 549 Rn. 3; Blank/Börstinghaus/Siegmund, § 556d Rn. 50.

Synopse der vorgeschlagenen Änderungen

Paragraph	Aktuelle Fassung	Vorgeschlagene Änderung
§ 549 Abs. 2 Nr. 2	Studenten- und Jugendwohnheime sind vom Mietrecht ausgenommen.	Flüchtlingsunterkünfte sind ausdrücklich eingeschlossen, wenn sie an Dritte vermietet werden.
§ 556d Abs. 3	Keine Anwendung der Mietpreisbremse auf Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen.	Ergänzung, dass die Mietpreisbremse auf Flüchtlingsunterkünfte anwendbar ist, unabhängig vom Vermieter (privat, kommunal etc.).

RING DEUTSCHER MAKLER
Landesverband Berlin und Brandenburg e. V.

Axel Lipinski-Mießner
Rechtsanwalt
Geschäftsführer

(6721 Zeichen ohne Über-/Unterschrift)

