

Schön und Reinecke

Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte in Bürogemeinschaft

Schön und Reinecke, Ebertplatz 10, 50668 Köln

Generalstaatsanwaltschaft
Hesslerstraße 53,
59065 Hamm

Vorab per Telefax 02381 272-403

Datum: 23.06.2020

Unser Zeichen: Rei

Eberhard Reinecke Sven Tamer Forst

Fachanwälte für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Urheber- und Medienrecht

In Bürogemeinschaft mit:

Reinhard Schön
Rechtsanwalt (bis 30.04.2020)

Lucia Alfonso
Rechtsanwältin

Sibylle Krenzel
Fachanwältin für Strafrecht

Dr. Andrea Struwe
Rechtsanwältin

Ebertplatz 10
50668 Köln

Telefon: (0221) 921513-0

Telefax: (0221) 921513-9

kanzlei@rechtsanwael.de

Strafanzeige wegen Mietwuchers bei der Unterbringung von südeuropäischen Arbeitern vor allem in der Fleischindustrie in einer Vielzahl von Fällen, verteilt über diverse örtlich zuständige Staatsanwaltschaften

Sehr geehrte Frau Generalstaatsanwältin Petra Hermes,

ich zeige an, dass ich den Verein „Aktion gegen Arbeitsunrecht“ anwaltlich vertrete. Vollmacht des vertretungsberechtigten Vorstandsmitgliedes Werner Rügemer ist in der Anlage beigelegt. Gegenstand der vorliegenden Strafanzeige sind die Berichte über die Unterbringung insbesondere südeuropäischer Arbeiter, die in der Fleischindustrie aber teilweise auch anderweitig beschäftigt sind. Nach öffentlichen Berichten verfügt die Landesregierung NRW,

die die Unterbringungen aus aktuellem Anlass kontrolliert hat, über einen vollständigen Überblick zu den Unterkünften. Schon jetzt ist allerdings der Presse zu entnehmen, dass die Schwerpunkte der Unterkünfte in verschiedenen Bereichen von Westfalen liegen dürften, damit im Zuständigkeitsbereich verschiedener Staatsanwaltschaften aus dem Bezirk der Generalstaatsanwaltschaft Hamm. Ich halte es deshalb für sinnvoll, wenn von Seiten der Generalstaatsanwaltschaft die erforderliche Strafverfolgung gesteuert und auf die einzelnen örtlichen Staatsanwaltschaften verteilt wird.

Der Strafanzeige liegen folgende – eigentlich seit Jahren bekannte – Sachverhalte zugrunde:

1.

Die Arbeiter*innen haben zumeist nur ein Bett in einem Zimmer gemietet, das mit einer Vielzahl von Personen (zwischen 4-6) belegt ist; Sie können eventuell darüber hinaus kleine Zusatzräume (Bad, WC, Küche) nutzen, die im Regelfall allerdings dann gleich noch für mehrere Zimmer, d. h. für eine Vielzahl weiterer Personen nutzbar sind. In vielen Veröffentlichungen ist davon die Rede, dass für solche Unterbringung mindestens 150 € im Monat teilweise auch 250 € und mehr gezahlt werden.

Damit dürften die Voraussetzungen des Mietwuchers gemäß § 291 Abs. 1 Zif. 1 StGB regelmäßig gegeben sein. Da es sich in all diesen Fällen darüber hinaus um eine gewerbsmäßige Tätigkeit handelt, dürfte regelmäßig auch ein besonders schwerer Fall im Sinne von § 291 Abs. 2 Z. 2 vorliegen mit einer Mindeststrafe von sechs Monaten. Es handelt sich also um eine schwere Straftat, die regelmäßig nach Bekanntwerden von den zuständigen Staatsanwaltschaften verfolgt werden **muss**. Hinzu kommt: „Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen verfolgt konsequent eine opferorientierte Justizpolitik. Opferschutz muss vor Täterschutz gehen“ heißt es auf Ihrer Webseite. Obwohl es angesichts der allgemeinkundigen Tatsachen einer Strafanzeige eigentlich nicht bedürfte, sei im Folgenden im Einzelnen die Rechtslage für die Staatsanwaltschaften aufgearbeitet

2.

Dass es bei den Unterkünften um Vermietungen Sinne von § 291 Abs. 1 StGB geht, bedarf keiner näheren Begründung. Darüber hinaus dürfte ebenfalls feststehen, dass die Mietzahlung sowohl auf der Ausbeutung einer Zwangslage wie auf der Unerfahrenheit der Mieter/Arbeiter beruht. Eine Zwangslage liegt schon deswegen vor, weil die entsprechenden Arbeiter gar

keine Auswahl an Mieträumen haben, sondern ihnen zumeist etwa unmittelbar von Ihrem Unternehmer (oft ein Subunternehmer in der Fleischindustrie) das Zimmer zugewiesen wird oder dieser Subunternehmer mit Vermietern entsprechende Verträge hat. Daraus ergibt sich im Übrigen auch die Unerfahrenheit, insbesondere mit den Marktgegebenheiten in hiesigen Regionen. (so auch für den ähnlich gelagerten Fall der Vermietung an Asylbewerber: BGH 1 StR 416/81).

3.

Offensichtlich liegt in all diesen Fällen auch das auffällige Missverhältnis zwischen der Miete und der Leistung des Vermieters vor. Dieses ist regelmäßig schon dann gegeben, wenn die tatsächlich verlangte Miete mehr als 50 % über der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. In der zitierten Entscheidung des BGH (1 StR 416/81) heißt es dazu:

Bei Mietwucher ist ein solches Mißverhältnis gegeben, wenn bei preisbindungsfreien Räumen die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden, auffällig überschritten werden ([LG Darmstadt NJW 1975, 549](#) Nr. 17, bestätigt durch Beschluß des BGH vom 11. Oktober 1974 - 2 StR 5/74; [OLG Düsseldorf GA 1975, 311](#); [OLG Köln NJW 1976, 119](#) Nr. 19; vgl. [OLG Stuttgart NJW 1981, 2365](#) Nr. 15 zu § 5 WiStrG).

Daraus ergibt sich, dass für die Wohnungen/Räumlichkeiten/Betten, die von den Arbeitern angemietet sind, die ortsübliche Miete entsprechend § 558 BGB festzustellen ist, d.h. die Miete,

die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach [§ 560](#) abgesehen, geändert worden sind

Irgendwelche Gedanken daran, dass es sich bei diesen Schlafstellen um einen „Sondermarkt“ handelt, hat bereits im Jahr 1977 das Landgericht Mannheim zurückgewiesen. In der Entscheidung heißt es:

1. Ob der Mietzins iS des WiStrG § 5 überhöht und deshalb an den Mieter zurückzuzahlen (bzw nicht mit Erfolg einklagbar) ist, richtet sich auch bei ausländischen Gastarbeitern nach der ortsüblichen Vergleichsmiete für alle am Ort in Betracht kommenden Mietwohnungen; ein Teilmarkt für Ausländerwohnungen ist für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete abzulehnen.

3. Bei der Beurteilung, ob ein vereinbarter Mietzins unzulässig hoch und deshalb unverbindlich ist, kommt es stets nur auf einen Vergleich mit der ortsüblichen Miete für vergleichbare Wohnungen an. Unerheblich ist daher, ob von Gastarbeitern allgemein höhere Mieten gefordert werden oder ob der Vermieter für die Räume seinerseits eine überhöhte Miete hatte zahlen müssen.

(LG Mannheim, Urteil vom 21. September 1977 – 4 S 105/76 –, juris)

Ebenso das Oberlandesgericht Stuttgart :

1. Bei der Vermietung von Wohnraum an Ausländer ist ein Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete, der mit der Eigenschaft der Mieter als Ausländer begründet ist, unzulässig.

2. Ob eine nicht unwesentliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete iS des Wirtschaftsstrafgesetz § 5 Abs 1 S 2 vorliegt, beurteilt sich bei ausländischen Mietern nach den gleichen Kriterien wie bei deutschen Mietern.

(OLG Stuttgart, Rechtsentscheid in Mietsachen vom 26. Februar 1982 – 8 REMiet 5/81 –, juris)

Es ist daher schlicht zu ermitteln, welcher Mietpreis normalerweise für eine entsprechende Wohnung bzw. Schlafstellen gezahlt wird. Dabei sind grundsätzlich zwei unterschiedliche Berechnungsmethoden möglich. Bei der ersten Berechnungsmethode wird die Zahl der Quadratmeter, die die Wohnung hat auf den einzelnen Mieter herabgebrochen. Befinden sich also etwa vier Schlafstellen in einem 16 m² großen Zimmer so entfallen 4 m² auf jeden Mieter. Hinzu käme sein Anteil an den Nebenräumen, wird also z.B. eine 10m² große Küche von 10 Personen genutzt, so entfällt auf jeden Mieter ein weiterer m². So wäre dann die m² Miete des Einzelnen zu ermitteln und mit der ortsüblichen Miete zu vergleichen. Alternativ könnte man die insgesamt von allen Mietern gezahlte Miete mit üblichen Mietpreisen in den Gemeinden vergleichen. Dies Verfahren ist aber nur angemessen, wenn die Mietzahlungen aller Mieter einer Wohnung gleich sind.

Wenn man davon ausgeht, dass die Unterkünfte sogar eher einen schlechten Wohnstandard haben als einen guten, so dürfte kaum eine ortsübliche Miete von mehr als fünf Euro pro Quadratmeter zu erzielen sein, da generell die Mietpreise in den Räumen außerhalb der Großstädte eher noch niedriger anzusiedeln sind. Selbst wenn dem einzelnen Arbeitnehmer dann – bezogen auf die Gesamtwohnung – 6 m² zur Verfügung ständen, dürfte dies eine maximal zugrunde zu legende ortsübliche Miete von 30 € ergeben. Die Wuchergrenze beginnt daher bei 45 €, so dass ganz grob gesagt werden kann, dass regelmäßig jede Mietzahlung der Arbeiter, die über einen Betrag von 50 € pro Monat hinausgeht, als Mietwucher einzuordnen ist.

4.

Mittäterschaft und Teilnahme

Die juristischen Konstruktionen des Mietwuchers sind nicht eindeutig. In vielen Fällen kann der Wucher durch den Unternehmer selbst, für den die Arbeiter auch tätig sind, zusammenfallen. Werden die Unterkünfte hingegen von anderen Vermietern zur Verfügung gestellt, so kann trotzdem der jeweilige Unternehmer als Mittäter und oder Gehilfe in Betracht kommen. Das gilt insbesondere dann, wenn – wie in den meisten Fällen – die Mietkosten unmittelbar vom Lohn in Abzug gebracht werden und z.B. an einen Dritten (den Vermieter) überwiesen werden. In einem solchen Fall wusste der jeweilige Unternehmer von dem Mietvertrag (wahrscheinlich hatte ihn sogar selbst in seinem Vertrag mit aufgenommen) und ist daher mindestens als Gehilfe, wahrscheinlich allerdings auch als Mittäter des Mietwuchers zu belangen. Nach allgemeinen Regeln wird auch zu prüfen sein, ob z.B. der Tönnies Konzern zumindest psychische Beihilfe zu diesen Zuständen geleistet hat.

5.

Die Staatsanwaltschaften haben diese Rechtsbrüche entsprechend Ihrer Bedeutung zu verfolgen. Es handelt sich – wie am Anfang ausgeführt – um ein recht schwerwiegendes Delikt angesichts der Mindeststrafe von sechs Monaten bei der gewerblichen Begehungsweise. Die Staatsanwaltschaften haben also kurzfristig Feststellungen dazu zu treffen, wer der jeweilige Vermieter der Unterkünfte ist, und welche Mieten jeweils für die Unterbringung zu zahlen sind, ob diese vom Lohn abgezogen werden. Darüber hinaus ist anhand des örtlichen Mietpreisspiegels – am besten wahrscheinlich in Zusammenarbeit mit dem örtlichen Wohnungsamt – die ortsübliche Miete für die Wohnung festzustellen.

Es könnte in diesem Zusammenhang auch von Bedeutung sein, wenn zu früheren Zeiten, als in der Fleischindustrie noch nicht der deutsche Mindestlohn gezahlt wurde, keine oder sehr viel geringere Mieten verlangt wurden. Das wäre zunächst ein sicheres Indiz dafür, dass die jeweiligen Unternehmer genau wussten (was sie aber ohnehin wissen), dass die jetzt verlangten Mietpreise vollständig überhöht sind, wie es aber auch ein Indiz dafür wäre, dass die vollständig überhöhten Mietpreise gleichzeitig der Versuch sind, die Einführung des deutschen Mindestlohnes zu unterlaufen.

6.

Besonders wichtig wird es sein, dass die Staatsanwaltschaft und Gerichte die Einziehung nach § 73 ff StGB durchführen. Dabei sind die Betroffenen, denen zivilrechtlich zumindest für einen Zeitraum von vier Jahren ein Rückforderungsanspruch zusteht, von der Staatsanwaltschaft zu informieren, damit diese die Ansprüche auf die abgeschöpften Beträgen geltend machen und befriedigen können.

Nach meiner Auffassung bedarf es keiner weiteren Erläuterung dazu, dass die Wohnverhältnisse extrem sozialschädlich sind. Die Versuche der Politik, erst für die Zukunft Änderungen herbeizuführen geht an der schlichten Tatsache vorbei, dass hier ein jahrelanger allgemein bekannter Rechtsbruch existiert, der schon längst hätte verfolgt werden müssen. Statt offenen Auges zuzusehen, wie die südeuropäischen Arbeiter ausgebeutet werden, hätte gegen die Profiteure dieser Wohnverhältnisse schon lange vorgegangen werden müssen.

Ich darf um Mitteilung bitten, ob Sie in diese Strafanzeige an örtliche Staatsanwaltschaften zwecks Aufnahme weiterer Ermittlungen weiterleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Reinecke Rechtsanwalt