

**Bezirksamtsvorlage Nr. 612**

zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, dem 02.07.2024

1. Gegenstand der Vorlage:

Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme - bei der  
Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache-Nr. 1200/VI, Beschluss vom  
21.03.2024 betrifft:

**Wohnen ist Daseinsvorsorge: Mietwucher verfolgen, ahnden, stoppen!**

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Spallek

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme - betrifft  
**Wohnen ist Daseinsvorsorge: Mietwucher verfolgen, ahnden, stoppen!** als  
Schlussbericht. Sie ist bei der Bezirksverordnetenversammlung einzubringen.

II. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich Soziales und  
Bürgerdienste beauftragt.

III. Veröffentlichung: ja

IV. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

a) Personalrat: nein

b) Frauenvertretung: nein

c) Schwerbehindertenvertretung: nein

d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die  
Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu  
entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

Keine

9. Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die BA-Vorlage hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz, da diese lediglich einen berichtenden Charakter hat.

10. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Spallek

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über

Wohnen ist Daseinsvorsorge: Mietwucher verfolgen, ahnden, stoppen!

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.03.2024 folgende Anregung an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache Nr. 1200/VI):

1. Das BA wird ersucht, Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz konsequent zu verfolgen und zu ahnden. Dazu soll der Bezirk in Abstimmung mit dem Senat, den anderen Bezirken und der Stadt Frankfurt am Main ein Musterfahren entwickeln und die in der Stadt Frankfurt am Main angewandten Maßstäbe übernehmen sowie den Senat aufzufordern entsprechende Zuständigkeiten mit der Staatsanwaltschaft zu klären.
2. Des Weiteren wird das Bezirksamt ersucht, die personellen Voraussetzungen zu schaffen, die eine Verfolgung und Ahndung von Verstößen gegen Mietpreisüberhöhung gemäß dem „Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz)“ sicherstellt.
3. Zudem sollen Informationshinweise für mögliche Anzeigeverfahren nach dem Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) auf der bezirklichen Internetseite zur Verfügung gestellt werden.

Das Bezirksamt hat am 02.07.2024 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung nachfolgenden Bericht als Schlussbericht zur Kenntnis zu geben:

Das Bezirksamt verweist in diesem Zusammenhang auf die Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/m\\_miete10.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/m_miete10.shtml).

Im § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) ist die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen, also die wirtschaftliche Ausnutzung eines geringen Angebots vergleichbarer Wohnungen als Ordnungswidrigkeit geregelt.

Nach § 5 WiStG handeln Vermietende ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße belegt werden, wenn sie eine unangemessen hohe Miete fordern, sich versprechen lassen oder annehmen. Unangemessen kann eine Miete sein, wenn sie die üblichen Mieten vergleichbarer Wohnungen um mehr als 20 % übersteigt.

Unter Berücksichtigung der Deckung der laufenden Aufwendungen der Vermietenden ist auch eine Überschreitung der üblichen Entgelte für vergleichbaren Wohnraum bis 50 % zulässig. Für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen ist das Bezirksamt, regelmäßig der Fachbereich Wohnen, zuständig.

Voraussetzung für die Anwendung des § 5 WiStG ist jedoch, dass Vermietende ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum zur Erzielung der Miete ausgenutzt haben. Der Nachweis eines entsprechenden Vorsatzes und dieser Zweckbindung kann im konkreten Einzelfall sehr schwierig nachweisbar sein. Hier kommt es auf entsprechende Gespräche im Vorfeld von Vertragsverhandlungen o.ä. an, wofür das Bezirksamt entsprechende Nachweise benötigt, um im Ordnungswidrigkeitenverfahren einen Vorsatz gerichtsfest zu belegen.

Allerdings kann die Feststellung einer Ordnungswidrigkeit nach § 5 WiStG privatrechtliche Klagen von Mietenden auf Rückzahlung der überhöhten Mietzahlungen unterstützen und erhält insofern Relevanz als Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB.

Unabhängig von der auf der Grundlage von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz gegebenen formalen Zuständigkeit des Bereiches Wohnen im Amt für Bürgerdienste für die Verfolgung unzulässiger Mietüberhöhungen muss beachtet werden, dass für diese Aufgabe nach den Einsparerfordernissen der vergangenen Jahre kein entsprechend ausgebildetes Personal zu Verfügung steht, um etwa die zu erwartenden Streitfälle im Hinblick auf eine zulässige Miethöhe kompetent und zeitnah bearbeiten zu können.

Es empfiehlt sich, in allen Fällen zunächst eine Einigung mit dem Vermieter zu suchen, nachdem man sich in der Rechtsberatung bspw. über eine vom Bezirksamt angebotene persönliche offene Mieterberatung [https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/amt-fuer-buergerdienste/buergeraemter/artikel.244745.php#headline\\_1\\_22](https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/amt-fuer-buergerdienste/buergeraemter/artikel.244745.php#headline_1_22) informiert hat.

Für Sozialwohnungen ist die höchstzulässige Miete gesetzlich geregelt, sie darf die Kostenmiete nicht übersteigen. Bei Zweifeln an der Rechtmäßigkeit der Miete können sich Mietenden an die Investitionsbank Berlin wenden.

Die Forderung einer Wuchermiete steht nach § 291 unter Strafe. Vermietende machen sich strafbar, wenn sie unter vorsätzlicher Ausnutzung z.B. einer Zwangslage des Mieterhaushalts eine Miete verlangt, die in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung steht, d.h. die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 % übersteigt. Für die Verfolgung

von Mietwucher ist die Staatsanwaltschaft zuständig. Wegen der Schwierigkeit, in einem solchen Strafverfahren Vorsatz nachzuweisen, müssen die Erfolgsaussichten jedoch als sehr gering angesehen werden.

Weiterführende Ausführungen geben der Berliner Mietervereins unter <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl021.htm>.

Da der Bezirk Mitte diesem Ersuchen nicht ohne Unterstützung nachkommen kann, wurde mit Schreiben vom 02.05.2024 das Ersuchen der BVV mit der Bitte an den Staatssekretär für Bauen und Mieterschutz Stephan Machulik herangetragen, seine Unterstützung zu geben und entsprechende Planungen und Möglichkeiten für eine etwaige Umsetzung eines Musterverfahrens unter Einbeziehung aller Bezirke und der Stadt Frankfurt am Main sowie für eine personelle Verstärkung zu übermitteln. Mit Antwortschreiben vom 06. Mai 2024 wird erläutert, dass die Verfolgung von Mietwucher und Mietpreisüberhöhungen ein in § 291 des Strafgesetzbuches geregelter Straftatbestand ist und für die Verfolgung von Mietwucher die Strafverfolgungsbehörden zuständig sind. Für die Prüfung und Ahndung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG sind gemäß ASOG Bln die Bezirksämter in Berlin zuständig. Einer Klärung von Zuständigkeiten mit der Staatsanwaltschaft Berlin bedarf es daher nicht.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch eine überbezirkliche AG Mietpreisüberhöhung gegründet, deren Ziel es ist, Möglichkeiten zur Aktivierung der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz zu ermitteln. Eingeladen hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf sind eingebunden. Bisherige Themen sind die auskömmliche Personalausstattung (2 VZÄ pro Bezirk), Musterverfahren, Umsetzung und der Austausch mit der Stadt Frankfurt am Main. Die in der Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung mitwirkenden Bezirksämter haben sich darauf geeinigt, im Rahmen einer Testphase die erfolgsversprechenden Fälle intern im Rahmen der Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots von Wohnraum zu generieren, wenn Mietverträge mit vermutlich überhöhten Mieten vorgelegt werden.

Im Antwortschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wird zudem darauf hingewiesen, dass, im Unterschied zu Frankfurt am Main mit nur einem Wohnungsamt, in Berlin die zwölf Bezirksämter für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen selbständig zuständig sind. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat keine Fachaufsicht über die Fachbereiche Wohnen (die Wohnungsämter) und kann daher auch keine Musterverfahren durchführen oder initiieren. Erfolgsversprechende Verfahren können deshalb nur die zuständigen Fachbereiche Wohnen in den Bezirksämtern ermitteln und durchführen

Die Bezirksämter haben zudem auf die bestehenden Schwierigkeiten zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen hingewiesen. Aufgrund der einschlägigen Rechtsprechung des

Bundesgerichtshofes zu § 5 WiStG muss der Nachweis des Ausnutzens der Zwangslage des Wohnungssuchenden weiterhin umfassend geführt werden. Auch die in den Bezirken fehlenden Personalstellen stellen eine Hürde in der Bearbeitung dar. Zugleich soll die Teilnahme der überbezirklichen AG am interkommunalen Austausch zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen angestrebt werden.

Die Bezirke haben die SenStadtBauWohn um Unterstützung bei der Sicherung der personellen Ressourcen der Aufgabe gebeten. Der Bezirk Mitte wird bei der Aufstellung der Bezirkshaushalte 2026/2027 den Personalbedarf anmelden, um die Aufgabe zukünftig wahrnehmen zu können. Bis zur personellen Unterstützung der Aufgabe kann der Bezirk Mitte lediglich Einzelfälle eruieren und die Betroffenen zur Mitwirkung motivieren. Hierfür wird ein Mitarbeitender des Wohnungsamtes einen Zeitanteil zu Lasten der originären Aufgaben einsetzen.

Die Bezirksämter haben SenStadtBauWohn weiterhin gebeten, eine IT-Unterstützung des Verfahrens zu prüfen und die einzelnen Schritte in der überbezirklichen Arbeitsgruppe abzustimmen.

Der Bezirk Mitte wird einen Vertreter aus dem Wohnungsamt im Rahmen der vorhandenen Personalressource in die überbezirklichen Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung entsenden.

Informationshinweise für mögliche Anzeigeverfahren nach dem Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) stellt das Bezirksamt Mitte auf der bezirklichen Internetseite <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/amt-fuer-buergerdienste/buergeraemter/bereich-wohnen/artikel.1451257.php> zur Verfügung.

#### A) Rechtsgrundlage

§ 13 i.V. mit § 36 BezVG

#### B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

##### a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine

##### b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Es wird ein Personalbedarf von 2 VZÄ (Bewertungsvermutung E 10/A 10) mit der Aufstellung der Bezirkshaushalte 2026/2027 dauerhaft angemeldet.

#### C) Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die BA-Vorlage hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz, da diese lediglich einen berichtenden Charakter hat.

Berlin, den .2024

Bezirksstadtrat Spallek

Bezirksbürgermeisterin Remlinger