

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 28. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Februar 2024)

zum Thema:

Verfolgung überhöhter Mieten nach § 5 WiStG jetzt vorbereiten – was tun Senat und Bezirke?

und **Antwort** vom 14. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. März 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18446

vom 28. Februar 2024

über Verfolgung überhöhter Mieten nach § 5 WiStG jetzt vorbereiten – was tun Senat und Bezirke?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirksämter um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Ist es richtig, dass am 15. Januar 2024 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eine Sondersitzung zum Umgang mit überhöhten Mieten gemäß § 5 WiStG stattgefunden hat?

Frage 2:

Wer hat für die Senatsverwaltung, wer für die Bezirke an der Sitzung teilgenommen?

Antwort zu 1 und 2:

Am 15. Januar 2024 fand unter der Leitung des Staatssekretärs für Wohnen und Mieterschutz eine Sondersitzung der zuständigen Bezirksstadträtinnen und Bezirksstadträte zur Verbesserung des Schutzes der Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Mieten statt.

Frage 3:

Was wurde während der Sitzung besprochen?

Antwort zu 3:

Die Teilnehmenden haben sich zu den in den letzten Jahren gewonnenen Erfahrungen und dem gegenwärtigen Stand bei der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ausgetauscht. Das Bezirksamt Reinickendorf hat über die erfolgreiche Verfolgung einer Mietpreisüberhöhung und die gerichtliche Bestätigung im Jahr 2021 berichtet.

Frage 4:

Welche Bedarfe und offenen Fragen zur Verfolgung von überhöhten Mieten gemäß § 5 WiStG wurden durch den Senat und die Bezirke formuliert? Welche Hindernisse haben Senat und Bezirke formuliert, um überhöhte Mieten gemäß § 5 WiStG zu verfolgen?

Antwort zu 4:

Die Bezirksämter haben auf das Erfordernis der Verbesserung der personellen Ausstattung und die IT-Unterstützung zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG verwiesen.

Der Senat hat auf die Veröffentlichung des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2024 verwiesen, mit dem eine rechtssichere Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Verfügung steht.

Haupthindernis ist weiterhin die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu § 5 WiStG, in der der Nachweis des Tatbestandsmerkmals des Ausnutzens im konkreten Einzelfall definiert wird.

Frage 5:

Welche weiteren Arbeitsschritte wurden vereinbart?

Antwort zu 5:

Zwischen dem Senat und den Bezirken wurde vereinbart, eine gemeinsame Arbeitsgruppe auf Fachebene einzurichten. Die Bezirksämter Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg haben ihre Bereitschaft zur Mitarbeit erklärt. Das Ziel dieser Arbeitsgruppe ist es, Möglichkeiten zur Verbesserung des Mieterschutzes vor überhöhten Mieten zu bestimmen und deren Umsetzung zu unterstützen.

Frage 6:

Plant der Senat und planen die Bezirke, die Möglichkeit der Verfolgung von überhöhten Mieten gemäß § 5 WiStG stärker zu bewerben, und entsprechende Rechner und Formulare zur Meldung von Verdachtsfällen auf den entsprechenden Internetpräsenzen übersichtlich einzustellen?

Antwort zu 6:

Der Senat bestimmt die weiteren Schritte zur Unterstützung der Bezirke in der eingerichteten Arbeitsgruppe zur Verbesserung des Schutzes der Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Mieten (AG Mietpreisüberhöhung).

Die meisten Bezirksämter haben mitgeteilt, dass derzeit keine konkreten Pläne bestehen, die Möglichkeiten der Verfolgung von überhöhten Mieten gemäß § 5 WiStG stärker zu bewerben.

Einige Bezirksämter haben jedoch spezifische Maßnahmen oder Pläne angegeben:

- Charlottenburg-Wilmersdorf: Auf der Website des Wohnungsamtes sind bereits entsprechende Informationen veröffentlicht.
- Reinickendorf: Der Bezirk plant, das Jobcenter Reinickendorf zu kontaktieren, um Leistungsbeziehende von KdU-Leistungen hinsichtlich der möglichen Rechtsfolgen des § 5 WiStG zu informieren und zu sensibilisieren.
- Spandau: Es ist geplant, eine Aufklärung im Internet durchzuführen. An einem entsprechenden Auftritt werde gerade gearbeitet.

Frage 7:

Wie viele Personalstellen (VZÄ) stehen in den einzelnen Bezirken für die Verfolgung überhöhter Mieten gemäß § 5 WiStG zur Verfügung?

Antwort zu 7:

Fast alle Bezirksämter haben keine speziellen Personalstellen (VZÄ) für die Verfolgung überhöhter Mieten gemäß § 5 WiStG. Diese Aufgabe wird meist von Sachbearbeitenden wahrgenommen, die auch andere Aufgaben, wie das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum, bearbeiten.

Nachstehend die spezifischen Angaben der einzelnen Bezirksämter:

Friedrichshain-Kreuzberg: Es gibt eine Beschäftigtenposition für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen, die seit dem 02.01.2024 besetzt ist.

Lichtenberg und Tempelhof-Schöneberg: Es gibt keine Personalstellen für die Bearbeitung von Vorgängen nach § 5 WiStG.

Charlottenburg-Wilmersdorf: Die Vorgänge werden in der Arbeitsgruppe Zweckentfremdungsverbot bearbeitet, eine gesonderte VZÄ für diese Aufgabe steht nicht zur Verfügung.

Marzahn-Hellersdorf: Drei VZÄ in der Arbeitsgruppe Zweckentfremdungsverbot nehmen die Aufgabe als Zusatzaufgabe wahr.

Mitte: Die Aufgabe wird als Zusatzaufgabe im Wohnungsamt wahrgenommen.

Neukölln: Es stehen fünf Personalstellen zur Verfügung, die allerdings auch für die Bearbeitung sämtlicher Verfahren nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz zuständig sind. Von diesen Personalstellen sind derzeit 4,81 besetzt.

Reinickendorf: Aufgrund der geringen Fallzahlen kann der Anteil nicht beziffert werden. Im Bereich Zweckentfremdungsverbot werden fünf Sachbearbeitende beschäftigt, die diese Aufgaben mit bearbeiten.

Spandau: Der Arbeitsvorgang „Verfolgung überhöhter Mieten“ ist Bestandteil des Anforderungsprofils der Sachbearbeitenden im Bereich Zweckentfremdungsverbot. Es gibt drei Sachbearbeitende, die mit dem Aufgabengebiet Zweckentfremdungsverbot betraut sind.

Steglitz-Zehlendorf: Die Bearbeitung von Mietpreisüberhöhungen erfolgt durch die 2,5 Stellen, die auch Verfahren nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz bearbeiten.

Treptow-Köpenick: Es stehen zwei Mitarbeiterinnen für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen zur Verfügung, die daneben jedoch noch andere Aufgaben wahrnehmen.

Pankow: Das Bezirksamt Pankow hat dazu keine Angaben gemacht.

Frage 8:

Inwiefern haben Senat und Bezirke eine einheitliche Verfolgung überhöhter Mieten gemäß § 5 WiStG festgehalten? Wenn dies nicht passiert ist, warum nicht?

Frage 9:

Welche Verfahrensschritte müssen die Bezirke anwenden, um überhöhte Mieten gemäß § 5 WiStG zu ahnden?

Frage 10:

Inwiefern plant der Senat einen Leitfaden oder Musterverfahren zur Verfolgung überhöhter Mieten gemäß § 5 WiStG den Bezirken zur Verfügung zu stellen? Wenn dies nicht geplant ist, warum nicht?

Frage 11:

Welchen Zeitplan haben Senat und Bezirke vereinbart, um weitere Maßnahmen zur Verfolgung überhöhter Mieten gemäß § 5 WiStG umzusetzen?

Antwort zu 8 bis 11:

In der AG Mietpreisüberhöhung werden die einzelnen Schritte zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen zwischen den beteiligten Bezirken und dem Senat abgestimmt.

Frage 12:

Welche Rolle spielt die Veröffentlichung des neuen qualifizierten Mietspiegels, der nach Auskunft des Senats Ende Mai 2024 veröffentlicht werden soll, für die Verfolgung überhöhter Mieten gemäß § 5 WiStG?

Antwort zu 12:

Mit der Veröffentlichung des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2024 steht eine rechtssichere Grundlage zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Verfügung.

Berlin, den 14.03.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen