

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 4. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. Februar 2025)

zum Thema:

Was tut der Senat gegen Mietwucher in Berlin?

und **Antwort** vom 20. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Februar 2025)

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. 19/21560
vom 4. Februar 2025
über Was tut der Senat gegen Mietwucher in Berlin?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil 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 Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Anzeigen von Mietpreisüberhöhungen (§ 5 WiStG) bzw. Mietwucher (§ 291 StGB) gab es in den letzten drei Monaten in Berlin? Bitte getrennt nach Bezirken und für die Monate November 2024, Dezember 2024 und Januar 2025 angeben!

Antwort zu 1:

Im Fachverfahren haben die Bezirksämter folgende Fälle zu § 5 Wirtschaftsstrafgesetz erfasst:

Bezirk	November 2024	Dezember 2024	Januar 2025
Mitte	62	76	84
Friedrichshain-Kreuzberg	41	72	61
Pankow	33	66	48
Charlottenburg-Wilmersdorf	13	43	29

Spandau	9	9	9
Steglitz-Zehlendorf	3	0	0
Tempelhof-Schöneberg	17	29	30
Neukölln	41	56	75
Treptow-Köpenick	20	20	30
Marzahn-Hellersdorf	14	6	14
Lichtenberg	25	36	47
Reinickendorf	6	9	14

Frage 2:

Wie viele der unter 1. genannten Anzeigen wurden an die Staatsanwaltschaft weitergeleitet und wie viele Verfahren wurden dort bereits eingeleitet? Bitte getrennt nach Bezirken und für die Monate November 2024, Dezember 2024 und Januar 2025 angeben!

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat mitgeteilt, dass im Januar 2025 zwei Fälle zur weiteren Verfolgung nach § 291 StGB an die Staatsanwaltschaft abgegeben wurden. Eine Rückmeldung, ob dort entsprechende Verfahren eingeleitet wurden, hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg bisher nicht erhalten. Die anderen Bezirksämter haben Fehlanzeige gemeldet.

Frage 3:

Bitte um kurzen Sachstandsbericht zur „Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung“:

- Wann hat diese getagt und welche weiteren Termine sind bereits geplant?
- Welche Bezirke haben an den Terminen jeweils teilgenommen bzw. dies für kommende Sitzungen bereits angekündigt?
- Welches waren jeweils die wesentlichen Besprechungspunkte und Beschlüsse, die bei den Terminen besprochen bzw. gefasst wurden?
- Welche Verabredungen aus vergangenen Sitzungen wurden bereits umgesetzt und welche befinden sich aktuell in Umsetzung mit dem Ziel wann vollständig umgesetzt zu sein?

Antwort zu 3:

Die Angaben zu den Sitzungen der Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung bis zum 26. September 2024 enthalten die Antworten auf die Schriftlichen Anfragen 19/19299 und 19/20365. An der folgenden Sitzung der Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung am 12. Dezember 2024 nahmen Vertreterinnen und Vertreter der Bezirksämter Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Neukölln, Pankow, Reinickendorf und Treptow-Köpenick teil. Es wurden Informationen zum Verfahrensstand der praxistauglichen Ausgestaltung von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und der Verlängerung der Mietpreisbremse aufgrund der bundespolitischen Situation gegeben. Thematisiert wurden die vermehrten Anzeigen von Mietpreisüberhöhungen über die Internetseite "Mietenwucher-Check" der Gruppe Die Linke im Bundestag. Es wurde das weitere Verfahren zwischen den Bezirksämtern und der Sicherer Wohnen AöR sowie die personelle Ausstattung der Bezirke zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen angesprochen und das weitere Vorgehen abgestimmt. Es wurde vereinbart, dass die Bezirke sich zur weiteren Qualifizierung des Fachverfahrens hinsichtlich der

zu hinterlegenden Fragebögen abstimmen. Zur nächsten Sitzung der Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung am 27. Februar 2025 wurden Vertreterinnen und Vertreter der Fachbereiche Wohnen aller Bezirksämter eingeladen.

Frage 4:

Hat sich der Senat in den letzten zwei Jahren mit der Stabsstelle Mieterschutz oder anderen Vertreter*innen der Stadt Frankfurt am Main zum Thema Mietpreisüberhöhung ausgetauscht? Wenn ja: Wann hat dieser Austausch stattgefunden, wer hat für den Senat daran teilgenommen und was wurde besprochen? Wenn nein: Warum nicht?

Antwort zu 4:

Das Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main hat am 14. Mai 2024 im Rahmen eines interkommunalen Austauschs zum Vorgehen gegen Mietpreisüberhöhungen gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz eine Online-Konferenz initiiert. Die Stadt Frankfurt am Main hat ihr Vorgehen gegen Mietpreisüberhöhungen aufgrund der dortigen Rechtsprechung erläutert. An der Online-Konferenz hat ein Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen teilgenommen.

Frage 5:

Haben sich Vertreter*innen der Bezirksämter in den letzten zwei Jahren mit der Stabsstelle Mieterschutz oder anderen Vertreter*innen der Stadt Frankfurt am Main zum Thema Mietpreisüberhöhung ausgetauscht? Wenn ja: Wann hat dieser Austausch stattgefunden, welche Stadträt*innen und Abteilungen der Bezirksämter waren daran beteiligt und was wurde besprochen? Wenn nein: Warum nicht?

Antwort zu 5:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat mitgeteilt, dass es mehrfach einen Austausch per Videokonferenz, E-Mail und Telefon gegeben hat. Der Bereich Zweckentfremdung hätte an diesen Gesprächen teilgenommen. Die Stadt Frankfurt am Main hätte den betroffenen Verwaltungsaufbau und ihr Vorgehen in Bezug auf die Verfolgung von § 5 WiStG vorgestellt und erläutert.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat mitgeteilt, dass die Kolleginnen des Fachbereichs Wohnen Zweckentfremdung im Frühjahr 2024 an einem Online-Austausch teilgenommen haben.

Das Bezirksamt Reinickendorf hat mitgeteilt, dass am 14. Mai 2024 eine Online-Konferenz stattfand, initiiert durch die Stadt Frankfurt am Main, bei der auch das Bezirksamt Reinickendorf durch Sachbearbeitende des Bereichs Zweckentfremdung vertreten war.

Die anderen Bezirksämter hatten keinen diesbezüglichen Kontakt mit der Stadt Frankfurt am Main. Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat darauf verwiesen, dass die Sachlage und Rechtsprechung in Berlin nicht mit der in Frankfurt am Main vergleichbar ist. Mehrere Bezirksämter haben auf den Austausch in der Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung hingewiesen.

Frage 6:

Ist Senat und Bezirken das Vorgehen gegen Mietpreisüberhöhung der Stadt Frankfurt am Main mitsamt der detaillierten Beschreibung der Arbeitsschrittabfolge, Fragebögen usw. bekannt? Wie bewerten Senat und Bezirke dieses Vorgehen?

- a) Insofern sich Bezirke mit dem Vorgehen der Stadt Frankfurt am Main auseinandergesetzt haben: An welchen Stellen wird warum vom dortigen Vorgehen abgewichen?
- b) Für die Bezirke, in denen dies zutrifft: Wieso wird die Feststellung einer „individuellen Notlage“ an den Anfang der Ermittlungen gestellt, während diese in Frankfurt am Main den letzten Ermittlungsschritt darstellt, bevor dann die jeweiligen Vermieter*innen kontaktiert werden? Wieso wird dabei zusätzlich auf einen konkreten Fragenkatalog zur Feststellung der „individuellen Notlage“, wie ihn die Stadt Frankfurt am Main anwendet, verzichtet?
- c) Welche genauen Informationen in welcher Form werden von Mieter*innen benötigt, um eine „individuelle Notlage“ nachzuweisen?

Antwort zu 6:

Die Bezirksämter haben mitgeteilt:

Bezirk	
Mitte	Das Verfahren zum Umgang mit Anzeigen gem. § 5 WiStG ist hier noch im Aufbau, insofern kann die Frage nicht beantwortet werden.
Friedrichshain-Kreuzberg	Das Vorgehen der Stadt Frankfurt am Main ist bekannt. Inwieweit dieses Vorgehen im Gesamten übernommen werden kann, müssen die Ergebnisse der Berliner Verfahren zeigen. Zu a: Eine Anpassung des Fragebogens war erforderlich, um diesen an die mietpreisrelevanten Merkmale des Berliner Mietspiegels anzupassen. Zu b: Dies ist für Friedrichshain-Kreuzberg nicht zutreffend. Zu c: Zur weiteren Bearbeitung der Meldung werden der Mietvertrag sowie der ausgefüllte Zeugenbefragungsbogen der Mietenden benötigt. Zusätzlich können weitere Nachweise erforderlich sein, um ein Ausnutzen belegen zu können. Diese Nachweise werden einzelfallbezogen angefordert (z.B. Belege über erfolglose Wohnungssuche, ggf. Kündigung der vorherigen Wohnung o.ä.).
Pankow	Dem Wohnungsamt Pankow liegen keine detaillierten Informationen aus Frankfurt am Main vor. Im Bezirksamt Pankow existieren derzeit keine ausreichenden personellen Kapazitäten, um wie die Stadt Frankfurt am Main im vergleichbaren Umfang Ordnungswidrigkeiten zu ermitteln. Ordnungswidrigkeiten nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 (WiStG) werden im Bezirk

	Pankow wie auch in den anderen Bezirken von der Gruppe Zweckentfremdung im Wohnungsamt bearbeitet. Nach der zivilrechtlichen Rechtsprechung des BGH – so die Kommentierung des Wirtschaftsstrafgesetzes (vgl. Erbs/Kohlhaas, Strafrechtliche Nebengesetze) - sei das Tatbestandsmerkmal der „Ausnutzung eines geringen Angebots“ nur erfüllt, wenn die Mangellage auf dem Wohnungsmarkt für die Vereinbarung der Miete im Einzelfall ursächlich gewesen sei. Dazu habe der Mieter darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, welche Bemühungen bei der Wohnungssuche er bisher unternommen habe, weshalb diese erfolglos geblieben sei und dass er mangels einer Ausweichmöglichkeit nunmehr auf den Abschluss des für ihn ungünstigen Mietvertrages angewiesen war (BGH NJW 2004, 1740). Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme ausgeführt: „Die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung für die Bestimmung eines unangemessenen Entgelts an die Tatbestandsmerkmale „Ausnutzung eines geringeren Angebots an vergleichbaren Räumen“ geknüpften Voraussetzungen haben dazu geführt, dass nach einhelliger Meinung die Norm in der heutigen Fassung für die Praxis untauglich ist.“ Aus Sicht des Bezirksamtes Pankow ist es daher notwendig, dass der § 5 WiStG novelliert wird, so dass er auch die Vielzahl an Mietpreisüberhöhungen im Vergleich zum Mietspiegel erfasst und dem Bezirk wirkungsvolle Handlungsmöglichkeiten ermöglicht. Darüber hinaus beteiligt sich der Bezirk an einer Arbeitsgruppe mit der Senatsverwaltung, um durch Musterprozesse eine Änderung der Rechtsprechung zu erreichen. Zu c: Mieterinnen und Mieter sind im Rahmen der Anzeige gehalten durch geeignete Nachweise und Erklärungen darzulegen, dass bei der Anmietung der verfahrensgegenständlichen Wohnung ein bewusstes Ausnutzen der Zwangslage durch den Vermieter erfolgt ist. Insbesondere müssten Mieterinnen und Mieter im Einzelnen darlegen und hinlänglich dokumentiert nachweisen, welche anderweitigen Bemühungen um
--	---

	Mietwohnraum sie seinerzeit bei der Wohnungssuche unternommen haben, weshalb diese erfolglos geblieben sind, und dass sie mangels Ausweichmöglichkeit auf den Abschluss des in Rede stehenden Mietvertrages angewiesen waren.
Charlottenburg-Wilmersdorf	Das Vorgehen von Frankfurt a. M. ist unbekannt. Zu c: Dies wird entsprechend der Erfahrungen der AG Mietpreisüberhöhung analysiert.
Spandau	Dem Bezirksamt Spandau ist das Vorgehen nicht bekannt.
Steglitz-Zehlendorf	Ja, dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf ist die Vorgehensweise der Stadt Frankfurt am Main bekannt. Diese fußt darauf, dass die zuständigen Gerichte in Frankfurt am Main eine Glaubhaftmachung des „Ausnutzens einer Notlage“ als ausreichend betrachten und daher einzelne Bescheide der Stadt Frankfurt am Main bestandskräftig geworden sind. Die für Berlin maßgebende Rechtsprechung sieht derzeit weiterhin eine Beweisführung vor. Diese muss durch die Mieter herbeigeführt werden. Daher gibt es so gut wie keine Mitwirkung und nur wenige Rückmeldungen auf die entsprechenden Schreiben. Die Bezirke versuchen, in diesem Punkt im Rahmen einer „best-practice“-Vorgehensweise das Initiativschreiben so abzustimmen, dass die Rücklaufquote erhöht wird. Leider suggeriert das Meldeportal potentiellen von „Mietpreisüberhöhung“ betroffenen Mieterinnen und Mietern, dass eine weitere Mitwirkung derselben nicht erforderlich und lediglich eine Meldung über das Portal ausreichend sei.
Tempelhof-Schöneberg	Das Vorgehen ist bekannt. Es ist unbedingt zu beachten, dass die Rechtsprechung der Gerichte in Frankfurt deutlich von den bisherigen Entscheidungen der Berliner Gerichte abweicht, indem in Frankfurt erheblich weniger Darlegungen vom Mietenden zur Frage der "Ausnutzung" verlangt werden. Die Berliner Gerichte haben sich in der Vergangenheit eng an den Entscheidungen des Bundesgerichtshofes vom 28.01.2024 (BGH VIII ZR 190/03) und 13.04.2005 (BGH VIII ZR 44/04) orientiert und einen eher strengen Maßstab angelegt. Es ist bisher keine Entscheidung der Frankfurter Gerichte zum Bundesgerichtshof gelangt;

	sie sind somit noch keiner höchstrichterlichen Überprüfung unterzogen wurden. Zu c: Nach der Rechtsprechung der Gerichte sind die Gesamtumstände der Anmietung der Wohnung festzustellen, um beurteilen zu können, inwieweit eine Anmietung der konkreten Wohnung ohne Alternative war. Der Bundesgerichtshof hat wie folgt ausgeführt: "Das Tatbestandsmerkmal der "Ausnutzung eines geringen Angebots" (§ 5 Abs. 2 WiStG) ist nur erfüllt, wenn die Mangellage auf dem Wohnungsmarkt für die Vereinbarung der Miete im Einzelfall ursächlich war. Dazu hat der Mieter darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, welche Bemühungen bei der Wohnungssuche er bisher unternommen hat, weshalb diese erfolglos geblieben sind und dass er mangels einer Ausweichmöglichkeit nunmehr auf den Abschluss des für ihn ungünstigen Mietvertrages angewiesen war." Wer eine Wohnung aufgrund einer anderen Motivation anmietet, z.B., weil sie schön liegt, einen schönen Grundriss hat o.ä., wird nicht ausgenutzt.
Neukölln	Das Vorgehen der Stadt Frankfurt am Main ist dem Bereich Zweckentfremdung des Wohnungsamts Neukölln grundsätzlich bekannt. Eine Bewertung des dortigen Vorgehens wird hier nicht vorgenommen. Zu a: Da sich die Verfahren im Bezirk Neukölln noch im Anfangsstadium der Ermittlungen befinden, kann dies zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend festgestellt werden. Zu b: Dies trifft auf den Bezirk Neukölln nicht zu. Zu c: Die bei den Mieter*innen abgefragten Informationen orientieren sich an der geltenden Rechtsprechung und dem Fragebogen der Stadt Frankfurt am Main. Die ersten Rückmeldungen von Mieter*innen werden aktuell ausgewertet; verfahrensdienliche Anpassungen der bei den Mieter*innen abgefragten Informationen werden derzeit vorgenommen..
Treptow-Köpenick	Eine konkrete Arbeitsschrittfolge wurde von Frankfurt am Main im Online-Austausch nicht präsentiert. Zu b:

	Unabhängig vom Verfahren in Frankfurt am Main ist das Wohnungsamt Treptow-Köpenick bestrebt, das Verfahren so bürgerfreundlich wie möglich zu gestalten. Deshalb wird zunächst der rechtlich angreifbarste Sachverhalt, die Darstellung der individuellen Notlage sowie deren Nachweisbarkeit, erfragt. Zu c: Dies ist vom Einzelfall abhängig und kann nicht generalisiert werden.
Marzahn-Hellersdorf	Ja, das Vorgehen ist bekannt, die Fragebögen werden bereits auf die örtlichen Verhältnisse angepasst. Zu a: und c: Aktuell wird ein eigenes Vorgehen erarbeitet.
Lichtenberg	Ja, das Vorgehen gegen Mietpreiserhöhung der Stadt Frankfurt am Main ist bekannt. Die Rechtsauffassung wird jedoch nicht gänzlich geteilt, daher kann dem Vorgehen nicht detailliert gefolgt werden.
Reinickendorf	Im Rahmen des interkommunalen Austausches hat das Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main auch über den Ablauf des Verfahrens sowie die dort angeforderten Unterlagen informiert. Die Formulare für einen Zeugenfragenbogen und ein Anschreiben zum Zeugenfragebogen sind bekannt. Das Vorgehen der Stadt Frankfurt am Main ist sicher beispielgebend, jedoch auch durch einen erheblichen personellen (u.a. steht dort eine eigene Abteilung „Wohnraumerhaltung“ mit mehreren Vollzeitsachbearbeitern und Außendienstlern zu Verfügung) und zeitlichen Aufwand der Behörde getragen. Zu a: Es wird nicht von dem Vorgehen abgewichen. Zu b: Die Anwendung und Erfolgsaussichten des § 5 WiStG sind aufgrund der seit 2005 ergangenen Rechtsprechung des BGH hinsichtlich des Tatbestandsmerkmals der Ausnutzung eingeschränkt. Damit das Wirtschaftsstrafgesetz als Steuerungselement am Mietmarkt wirksam zur Anwendung gebracht werden kann, müsste der § 5 WiStG vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung reformiert werden. Auf das Erfordernis der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbaren Mieträumen sollte verzichtet und stattdessen bei der Frage der Unangemessenheit auf

	ein objektives Kriterium, nämlich das Vorliegen eines geringen Angebotes abgestellt werden. Auch sollte der Bußgeldrahmen verschärft werden. Zu c: Zum Nachweis der individuellen Notlage könnten Mietende z.B. Unterlagen vorlegen, aus denen detailliert ihre Bemühungen, über einen längeren Zeitraum eine angemessene Wohnung zu finden, hervorgehen. Ergänzend, weshalb ein Verbleib in der vorherigen Wohnung ggf. nicht mehr möglich war. Zudem muss belegt sein, dass der/die Vermieter*in von diesen persönlichen, die Notlage begründenden Umständen Kenntnis hatte und diese somit „ausnutzen“ konnte. Der Erfolg eines solchen Verfahrens hängt demnach auch entscheidend von der Qualität der Mitwirkung der Zeugen ab. Daher wird ein Fragenkatalog analog zu dem Fragenkatalog der Stadt Frankfurt am Main verwendet. Dieser ist als Anlage beigefügt.
--	---

Frage 7:

Wie werden Mieter*innen kontaktiert, die eine Meldung gemäß Frage 1. an die bezirklichen Wohnungsämter getätigt haben? Ich bitte um Übermittlung der konkreten Anschreiben der Bezirke im Anhang der Beantwortung dieser Frage!

Antwort zu 7:

Die Bezirksämter haben dazu mitgeteilt:

Bezirk	
Mitte	Auf Grund der vorhandenen personellen Ressourcen konnten bisher nur Eingangsbestätigungen versandt werden.
Friedrichshain-Kreuzberg	Mietende werden per Post angeschrieben. Je nach Art und Umfang der Anzeige werden zunächst weitere Unterlagen (Mietvertrag u.a.) angefordert und die/der Mieter*in über das weitere Vorgehen informiert. Nach einer ersten Prüfung, ob ein Verstoß gegen § 5 WiStG vorliegt, erfolgt die Übersendung eines Zeugenbefragungsbogens. Dieser befindet sich in ständiger Anpassung/Überarbeitung basierend auf eigenen Erfahrungen bei den Ermittlungen bzw. im Austausch der Erfahrungen mit anderen Bezirken (s. Anlagen 1 a und b).
Pankow	Die Mieterinnen und Mieter werden postalisch angeschrieben. Das Anschreiben wird derzeit überarbeitet.

Charlottenburg-Wilmersdorf	Den Mieter*Innen wird zunächst eine Eingangsbestätigung überreicht m. d. B. um Übersendung des Mietvertrages. Es wird davon ausgegangen, dass dieses kurze Schreiben nicht übersandt werden muss.
Spandau	Bisher wurde noch kein Kontakt zu den Mieterinnen/Mieter*innen aufgenommen. Ein entsprechendes Schreiben befindet sich im Geschäftsgang,
Steglitz-Zehlendorf	In Steglitz-Zehlendorf ist ein entsprechendes Schreiben in Vorbereitung und wird nach Abstimmung mit den anderen Bezirken versandt. Die dafür geltenden Fristen laufen noch.
Tempelhof-Schöneberg	Siehe Anlage 2 a und b.
Neukölln	Die Mieter*innen werden derzeit per E-Mail oder auf dem Postweg kontaktiert; die Anschreiben befinden sich aktuell in einem Überarbeitungsprozess.
Treptow-Köpenick	Die Mieterinnen und Mieter werden telefonisch oder schriftlich kontaktiert. Das Wohnungsamt Treptow-Köpenick passt die Schriftliche Abfrage dabei je nach Einzelfall an. Somit kann sichergestellt werden, dass die Behörde die Informationen erhält, die für das Verfahren auch tatsächlich benötigt werden.
Marzahn-Hellersdorf	Mit erster Kontaktaufnahme erfolgt eine Eingangsbestätigung und die Ankündigung der zeitnahen Übersendung eines Fragebogens.
Lichtenberg	Mieter*innen werden mit einem Anschreiben innerhalb einer Frist von vier Wochen gebeten, die entsprechende Angaben und Nachweise zu erbringen.
Reinickendorf	Die Meldungen zu Mietpreisüberhöhungen gehen im Bezirksamt weit überwiegend als E-Mail aus dem „Mietwucher-Check“ der Partei Die Linke ein, der von dieser im Netz der öffentlichen Nutzung durch Mietende zur Verfügung gestellt wurde. Bei Verdacht auf eine überhöhte Miete nach der dort möglichen Mietberechnung können die Nutzenden per Mausklick das zuständige Bezirksamt in Berlin direkt per Mail informieren. In Einzelfällen werden Mietpreisüberhöhungen durch Mietende selbst beim Wohnungsamt angezeigt. Zu dem Tatbestandsmerkmal der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen durch

	Vermieter wird im Rahmen der Meldungen in aller Regel nichts vorgetragen. Beim „Mietwucher-Check“ werden hierzu auch keine Informationen erhoben. Die Mietenden erhalten daher nach Meldung eines vermeintlichen Verstoßes vom Fachbereich Wohnen des Bezirksamtes Reinickendorf eine Eingangsbestätigung verbunden mit einem Anschreiben zur Übersendung eines schriftlichen Zeugenfragebogens. Mit dem Zeugenfragebogen sollen die Mietenden zum einen auf ihre rechtliche Stellung als Zeuge/Zeugin hingewiesen und entsprechend belehrt werden, zum anderen sollen die fehlenden notwendigen Informationen zur Prüfung einer Mietpreisüberhöhung bzw. eines Mietwuchers zur umfassenden Tatbestandsprüfung gewonnen werden. Der Zeugenfragebogen wurde im Bezirksamt Reinickendorf hinsichtlich der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf den Berliner Mietspiegel 2024 angepasst. Zugleich sollen mit dem Fragebogen Tatsachen zur Ausnutzung eines geringen Angebotes durch die Vermietenden erfasst werden. Als Anlagen 3 a und b werden das vom Bezirksamt Reinickendorf genutzte Anschreiben zum Zeugenfragebogen und der Fragebogen als PDF-Dokument beigelegt.
--	---

Frage 8:

Halten Senat und Bezirke die Möglichkeit, Mieter*innen, die eine Meldung gemäß Frage 1) getätigt haben, für eine persönliche Beratung und Aufklärung über das notwendige und komplexe Verfahren zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen einzuladen, für eine geeignete Maßnahme, um die Rückmeldungsquote der Mieter*innen zu erhöhen? Was spricht für ein solches Vorgehen, was dagegen?

Antwort zu 8:

Die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist Aufgabe der Bezirksamter. Sie entscheiden deshalb eigenständig über das konkrete Vorgehen. Durch die Finanzierung der kostenfreien, bezirklichen Mieterberatungen und der Installation einer Mietpreisprüfstelle durch die Sicherer Wohnen AöR unterstützt der Senat die Mieterinnen und Mieter bei der Anzeige von Mietpreisüberhöhungen.

Die Bezirksamter weisen grundsätzlich darauf hin, dass eine persönliche Beratung der Mieterinnen und Mieter aufgrund der personellen Situation nicht möglich ist. Stattdessen wurde auf die bestehenden Beratungsangebote der bezirklichen Mieterberatungen verwiesen. Die

Mieterberatungen seien darauf ausgelegt, Mieterinnen und Mieter über ihre Rechte und Pflichten aufzuklären und bei rechtlichen Fragestellungen zu unterstützen.

Frage 9:

Was hat der Senat bislang konkret getan, um die Bezirke bei der Verfolgung von Mietwucher zu unterstützen?

- a. Wurden bislang etwaige Kosten übernommen? In welcher Höhe und wofür?
- b. Wurden bislang Vorlagen für ein einheitliches Vorgehen erarbeitet?
- c. Wurde eine digitale Bearbeitung von Verdachtsmeldungen und anschließenden Ermittlungen in einem einheitlichen Verfahren ermöglicht?
- d. Wurden Personalstellen geschaffen oder kurzfristig in Aussicht gestellt, wie dies zum Beispiel nach Einführung des Mietendeckels oder der Wohngeldreform möglich war?

Antwort zu Frage 9:

Auf Antrag der Länder Bayern, Brandenburg, Hamburg, Nordrhein-Westfalen und Berlin hat der Bundesrat am 11.02.2022 den Entwurf eines Gesetzes zur besseren Bekämpfung von Mietwucher (Drucksache 849/21 – Beschluss) beim Deutschen Bundestag eingebracht. Dieser Gesetzentwurf sieht die praxistaugliche Ausgestaltung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes vor. Die Änderung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes ist die wesentliche Voraussetzung, damit Mietpreisüberhöhungen durch die Bezirke wieder erfolgreich verfolgt werden können. Ohne die Änderung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes können die Bezirke lediglich versuchen, eine Änderung der für Berlin maßgeblichen Rechtsprechung zu erreichen. Hinsichtlich der Vorgabe eines einheitlichen Verfahrens fehlt es der zuständigen Senatsverwaltung an der Fachaufsicht gegenüber den Fachbereichen Wohnen in den Bezirksämtern. Der Senat hat deshalb die Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung eingerichtet und zur nächsten Sitzung am 27.02.2025 die Fachbereiche Wohnen aller Bezirksämter eingeladen. Ein Fachverfahren zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen wurde eingerichtet. Weitere Unterlagen werden ins Fachverfahren eingepflegt, wenn sich alle Bezirksämter darauf geeinigt haben. Die Bezirksämter wurden in der Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung darauf hingewiesen, dass die haushaltsmäßige Absicherung der Verfahren über die Bezirkshaushalte erfolgen muss. Auf die bevorstehenden Anmeldungen für den Doppelhaushalt 2026/2027 wurde in der Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung hingewiesen. Es ist den Bezirksämtern zudem unbenommen, die personelle Untersetzung der Aufgabe in der AG Ressourcensteuerung zu thematisieren. Desweiteren wurde die Wohngeldreform 2023 durch das Wohngeld-Plus-Gesetz umgesetzt.

Frage 10:

Welche Unterstützungsleistungen zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen wünschen sich die Bezirke aktuell vom Senat?

Antwort zu Frage 10:

Die Bezirke wünschen sich mehrheitlich vom Senat vor allem zusätzliche personelle und finanzielle Ressourcen sowie eine bessere Koordinierung der Prozesse. Das Wohnungsamt Neukölln hält aktuell die Zusammenarbeit und den Austausch innerhalb der Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung für die geeignete Form der Unterstützungsleistung.

Frage 11:

Wie bewerten die Bezirke die folgende Aussage des Senats: „Die im Zusammenhang mit der Aufgabenwahrnehmung der Bezirke entstehenden Rechtsverfolgungskosten sind im Rahmen der Bezirkshaushalte zu finanzieren.“ (vgl. Drs. 19/20982, Frage 6)?

Antwort zu Frage 11:

Die Bezirke betonen mehrheitlich die sehr angespannte Haushaltssituation und halten die Finanzierung der Rechtsverfolgungskosten aus den Bezirkshaushalten deshalb für besonders schwierig. Deshalb wünschen sie sich mehrheitlich eine weitergehende Unterstützung für die Aufgabenerfüllung. Treptow-Köpenick hat mitgeteilt, dass die Finanzierung der Rechtsverfolgungskosten aus den Bezirkshaushalten grundsätzlich gängige Praxis ist.

Frage 12:

Wegen Nicht-Beantwortung in 19/20982 (Frage 8): Inwiefern sieht der Senat – auch vor dem Hintergrund der Vielzahl aktueller Meldungen – eine Notwendigkeit und Möglichkeit potenzielle Fälle von Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher gezielt und proaktiv zu identifizieren und zu verfolgen, in denen der Staat als Geschädigter (Wohngeld und Kosten der Unterkunft) auftritt und rechtswidrig hohe Mieten den öffentlichen Haushalt belasten?

Antwort zu 12:

Es ist den zuständigen Stellen unbenommen, von Amts wegen Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher zu verfolgen. Hinsichtlich der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz geht der Senat aufgrund der begrenzten Ressourcen, der bereits vorliegenden Anzeigen (siehe Antwort zu Frage 1) und unter Beachtung des Datenschutzes davon aus, dass ein Screening aller Leistungsfälle nicht möglich ist.

Berlin, den 20.02.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

ZEUGENFRAGEBOGEN
zu Gz.: 02/Z/MP/xxx-25

in dem **Bußgeldverfahren gegen**

xxx

wegen Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStrG)

Von den folgenden Hinweisen habe ich Kenntnis genommen:

Die Angaben eines Zeugen zur Person und zur Sache müssen der Wahrheit entsprechen (§ 57 Abs. 1 Strafprozessordnung -StPO - in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Gesetz über Ordnungswidrigkeiten - OWiG). Ein Recht zur Zeugnisverweigerung aus persönlichen Gründen besteht nur für Angehörige des Betroffenen (§ 52 Abs. 1 in Verbindung mit § 46 Abs. 1 OWiG). Unabhängig davon kann ein Zeuge die Beantwortung solcher Fragen verweigern, durch die er sich oder solche Angehörige der Gefahr der Verfolgung wegen einer Ordnungswidrigkeit oder Straftat aussetzen würde (§ 55 Abs. 1 StPO in Verbindung mit § 46 Abs. 1 OWiG).

I. 1. Personenbezogene Daten:

Familienname (früherer Name, Geburtsname) _____

Vornamen (Rufnamen bitte unterstreichen) _____

Geburtsort und Geburtsdatum _____

Staatsangehörigkeit _____

Familienstand _____

Beruf _____

Anschrift und Wohnort _____

I. 2. Erklärung

() Ich bin mit dem Betroffenen nicht verwandt und nicht verschwägert.

() Ich stehe zum/zur Betroffenen in folgendem Angehörigenverhältnis:

II. Zur Sache:

1. Angaben zum Mietverhältnis

Mietvertrag vom:

(Datum des Abschlusses)

Wohnung:

(vollständige Anschrift - Vorderhaus / Seitenflügel / Hinterhaus)

Lage im Haus:

(Etage / links - mitte - rechts)

Wer wohnt mit Ihnen dort:

2. Angaben zum Mietpreis

Nettokaltmiete:

EUR _____

Nebenkosten ☐ Vorauszahlung / ☐ Pauschale

kalte Betriebskosten

EUR _____

Heizkosten

EUR _____

Warmwasser

EUR _____

Garage, Sonstiges

EUR _____

Sonstiges, wie z. B. Möblieringzuschlag u.a.

EUR _____

3. Angaben zur Wohnung / zum Gebäude

Baujahr des Hauses (ca.): _____

Einfamilienhaus: ☐ ja / ☐ nein

Altbau (vor 1918) mit Stilkassade: ☐ ja / ☐ nein

Mehrfamilienhaus: ☐ ja / ☐ nein

Aufzug: ☐ ja / ☐ nein

Balkon: ☐ ja / ☐ nein

Terrasse: ☐ ja / ☐ nein

Dachterrasse: ☐ ja / ☐ nein

Anzahl der Wohnräume: _____

Wohnfläche (gesamt): _____ qm

Deckenhöhe: _____ Meter

Größe je Wohnraum (WR): WR 1 ca.: _____ m²

WR 2 ca.: _____ m²

WR 2 ca.: _____ m²

WR 4 ca.: _____ m²

Art des Fußbodenbelags (mit Angabe des Raumes):

Art der Heizung:

(z.B. Zentral-, Etagen-, Fußboden-, Nachstromspeicher-, Ofenheizung)

Art der Warmwasserversorgung:

(z. B. Zentrale, Durchlauferhitzer, Boiler)

Ausstattungsmerkmale

(Zutreffendes bitte ankreuzen)

Bad/WC

☐ Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)

[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]

☐ WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung

[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]

☐ Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet)

[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]

☐ Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz- / Kohleheizung oder Elektroheizstrahler

[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]

☐ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)

[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]

☐ Bad ohne separate Dusche mit freistehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad

☐ Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken

[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]

☐ Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)

[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]

☐ Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor)

[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]

☐ Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt

☐ Mindestens ein Bad größer als 8 m²

[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]

☐ Fußbodenheizung

[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]

☐ Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig; gilt nicht für die Baualtersklasse 2016 bis 2022

[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]

☐ Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]

☐ Bad mit WC ohne Fenster; gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost

☐ Keine Duschköglichkeit (z.B. kein Spritzwasserschutz, keine Duschkopfhaltung, sehr kleine Standfläche)

☐ Kleines Bad (kleiner als 4 m²); gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost

☐ Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten; gilt nicht in der Baualtersklasse ab 2002

[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]

☐ Strukturheizkörper als Handtuchwärmer; gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2001; falls elektrisch betreibbar: alle Baujahre

[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]

☐ Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine

☐ Bodengleiche Dusche (auch flache Duschtasse mit einer Tiefe von bis zu 3cm)

Küche

☐ Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung

☐ Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen

☐ Keine Spüle

☐ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)

☐ Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung

☐ Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar

☐ Keine Wandfliesen oder vergleichbarer Wandschutz im Arbeitsbereich

☐ Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand; gilt für Baualtersklasse bis einschließlich 2009

☐ separate Küche mit mind. 14 m² Grundfläche

☐ Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle

☐ Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld; gilt für Baualtersklasse bis einschließlich 2001

☐ Dunstabzug

☐ Kühlschrank, Tiefkühlschrank /-truhe oder Geschirrspüler

☐ Freistehender Küchenblock mit Arbeitsfläche und Kochmöglichkeit oder Spüle

Wohnung

- ☐ Überwiegend Fenster mit Einfachverglasung (Doppel-Kastenfenster sind nicht gemeint)
- ☐ Unzureichende Elektroinstallation, z.B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z.B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)
- ☐ Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz
- ☐ Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz
- ☐ Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- ☐ Schlechter Schnitt (z.B. gefangenes Zimmer und/oder Durchgangszimmer)
- ☐ Kein Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia und Winter-/Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus baulichen und/ oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)
- ☐ Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- ☐ Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m²)
- ☐ Überwiegend Fußbodenheizung
- ☐ Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z.B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- ☐ Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar; gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 1990
- ☐ Rollläden
- ☐ Ein Wohnraum größer als 40 m²
- ☐ Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
- ☐ Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
- ☐ Wohngebäude/Wohnungen, die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster
- ☐ Zusätzliche Einbruchssicherung für die Wohnungstür (z.B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

Gebäude

- ☐ Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- ☐ Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung zur alleinigen Nutzung ohne Zusatzkosten (z.BB. kein abschließbarer Keller)
- ☐ Jederzeit von außen frei zugänglicher Hauseingang
- ☐ Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)
- ☐ Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- ☐ Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug; gilt nicht für die Baualtersklasse bis 1949
- ☐ Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner
- ☐ Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert)
- ☐ Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum)
- ☐ Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
- ☐ Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäudes(-teils), in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach); gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2015
- ☐ Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
- ☐ Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen; gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2010
- ☐ Schwellenarmer Zugang zum Gebäude (max. eine Stufe) und zur Wohnung einschließlich Treppenhaus (max. eine Stufe)

Wohnumfeld

- ☐ Lage in stark vernachlässigter Umgebung
- ☐ Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional

ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)

☐ Besonders lärmbelastete Lage der Wohnung (Die Wohnung liegt beispielsweise an einer Hauptverkehrsstraße oder im unmittelbaren Umfeld eines Flughafens und erfährt dadurch unangenehme Lärm- und Staubemissionen. Daneben können auch große Fabrik- und Industrieanlagen, aber auch Gewerbe-, Restaurant- und Partylärm Ursache für eine besonders lärmbelastete Lage sein.)

☐ Besonders geruchsbelastete Lage

☐ Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück

☐ Besonders ruhige Lage der Wohnung (Die Wohnung liegt beispielsweise an einer verkehrsberuhigten Straße, oder an einer parkähnlichen Anlage oder es gibt bauliche Einschränkungen für die Straßen, wie z.B. Poller, Verengung der Fahrbahn, Bepflanzung.)

☐ Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz - bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2003, Sitzbänke oder Ruhezonen, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)

☐ Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatz-angebot in der Nähe (ausreichend dimensioniert)

☐ Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang

☐ Mobiliar vom Vermieter zur Verfügung gestellt (bitte Auflistung beifügen)

Modernisierungs-/Umbaumaßnahmen in der Wohnung/im Haus

wurden in den letzten Jahren folgende durchgeführt:

(Maßnahme und Jahr)

(Maßnahme und Jahr)

4. Besonderheiten außerhalb der Wohnung

Garage ☐ ja / ☐ nein

Autoabstellplatz ☐ ja / ☐ nein

Tiefgaragenplatz ☐ ja / ☐ nein

Garten, (Mit-)Nutzung durch Mieter möglich, Größe: ca. _____ qm

Sonstiges: _____

(Sauna, Schwimmbad, Hobbyraum etc.)

5. Angaben zum Zustandekommen des Mietvertrages

Wie sind Sie auf die Wohnung aufmerksam geworden?

Wenn über ein Inserat: Wo haben Sie das Inserat gefunden? Wer hat inseriert?

Was stand in dem Inserat?

War die Miethöhe hier schon genannt?

☐

ja

☐

nein

War angegeben, welche Mieter/in der Vermieter/in wollte?

☐

ja

☐

nein

Vermittlung über Makler/in?:

☐

ja

☐

nein

(wenn ja, bitte Name und Anschrift)

Anmietungsverhandlungen wurden geführt mit:

(falls über Hausverwaltung, bitte vollständigen Namen und Anschrift)

Was wurde bei diesem ersten Gespräch/beim ersten schriftlichen Kontakt besprochen und mit wem?

Wie kam es zur Wohnungsbesichtigung und wer war dabei anwesend?

Welche Fragen wurden Ihnen gestellt?

Was haben Sie von sich aus über sich und Ihre aktuelle Situation erzählt?

Hat der/die Vermieter/in gewusst, wie lange Sie schon eine Wohnung suchen?

War dem/der Vermieter/in bekannt, dass Sie sich in einer Zwangslage befanden und nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen konnten?

☐

ja

☐

nein

Haben Sie versucht, über die Miethöhe zu verhandeln?

☐

ja

☐

nein

Wenn nein, warum nicht?

Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Haben Sie bei der Wohnung Zugeständnisse gemacht, damit Sie sie bekommen?
(z. B. Mitmieten von Möbeln, die Sie nicht brauchen)

☐

ja

☐

nein

Wenn ja, welche Zugeständnisse?

Waren Sie mangels einer Ausweichmöglichkeit nunmehr auf den Abschluss des für Sie ungünstigen Mietvertrages angewiesen?

☐

ja

☐

nein

Wann und von wem haben Sie die Wohnung zugesagt bekommen?

6. Eigenbemühungen vor Mietbeginn

Wo haben Sie vorher gewohnt und warum sind Sie dort ausgezogen?

Befanden Sie sich in ernster Bedrängnis eine Wohnung zu finden (z.B. war die vorherige Wohnung bereits gekündigt, etc.)?

Hatten Sie ein Zeitlimit für Ihre Wohnungssuche?

☐ ja ☐ nein

Wenn ja, warum?

Wann haben Sie angefangen, eine Wohnung zu suchen?

Seit _____ Monate/n

Haben Sie ununterbrochen gesucht, bis Sie Ihre aktuelle Wohnung gefunden haben?

☐ ja ☐ nein

Gab es Stadtgebiete/-teile, in denen Sie keine Wohnung gemietet hätten?

☐ ja ☐ nein

In welchen Stadtteilen haben Sie gesucht?

☐ alle ☐ eingeschränkt (warum?)

Wie viele Zimmer und wie groß sollte Ihre neue Wohnung sein?

_____ Zimmer _____ m²

Welche Wünsche hatten Sie an die Ausstattung der Wohnung?

Hätten Sie auch eine Wohnung gemietet, die diese Ausstattung oder einzelne Merkmale davon nicht hat?

☐ ja ☐ nein (warum?)

Haben Sie sich einen Betrag als Höchstmiete gesetzt und wie kamen Sie darauf?

☐ ja ☐ nein

Haben Sie Ihre Wünsche oder den Betrag an die Wohnung im Lauf der Suche verändert?

☐ ja (warum?) ☐ nein

Wurde Ihnen vom Jobcenter/Sozialamt eine Höchstgrenze gesetzt?

☐ ja (wie hoch?) ☐ nein

Was haben Sie gemacht, um eine Wohnung zu finden?

- a. Haben Sie in Wohnungsportalen geschaut?

☐ ja ☐ nein

- b. Haben Sie selbst inseriert?

☐ ja ☐ nein

- c. Haben Sie in Wohnungsanzeigen von Tageszeitungen oder anderen Printmedien gesucht?

☐ ja ☐ nein

- d. Haben Sie Familie, Freunde, Bekannte, Kollegen um Unterstützung gebeten? Wer?

Haben Sie auf der Straße Ausschau gehalten nach leerstehenden Wohnungen?

☐ ja ☐ nein

Haben Sie Wohnungsgesellschaften kontaktiert?

☐ ja ☐ nein

Waren/Sind Sie beim Amt für Soziales als wohnungssuchend registriert?
(Registriernummer)

☐ ja ☐ nein _____

Wie viel Zeit haben Sie täglich für Ihre Wohnungssuche aufgewendet?

_____ Stunden

Haben Sie noch andere Wohnungen besichtigt?

☐ ja ☐ nein

Hätten Sie noch andere Wohnungen mieten können?

☐ ja ☐ nein

Wenn nein, wurden Ihnen Gründe genannt?

Wenn ja, warum haben Sie die andere/n Wohnung/en nicht gemietet?

Was ist Ihnen bei den Miethöhen der angebotenen Wohnungen aufgefallen?

Haben Sie und/oder Ihre Familienmitglieder bei Anmietung der Wohnung gearbeitet? Wie hoch war Ihr Nettoeinkommen zum Zeitpunkt der Anmietung?

☐ ja ☐ nein

_____ EUR (netto) monatlich

Wo arbeiten Sie (Firma / Standort)?

Waren für Sie sämtliche Vertragsverhandlungen verständlich oder benötigten Sie einen Dolmetscher?

☐ ja ☐ nein (warum nicht?)

7. Wohngeld / Sozialamt / ALGII

- ☐ Ich erhalte Wohngeld (Geschäftszeichen: _____)
- ☐ Ich habe innerhalb des Mietzeitraumes keine Hilfe zum Lebensunterhalt bezogen.
- ☐ Das Sozialamt des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Az.: _____) zahlt bzw. zahlte Miete in Höhe von EUR _____ seit / für den Zeitraum vom _____ bis _____
- ☐ Die Arbeitsagentur der Stadt Berlin (Az.: _____) zahlt bzw. zahlte Miete in Höhe von EUR _____ seit / für den Zeitraum vom _____ bis _____

8. Beweismittel

Folgende Unterlagen bitte beilegen:

- Mietzahlungsbelege
(Kontoauszüge des ersten und des laufenden Mietmonats, Dauerauftragsbestätigung o. ä.)
- ggf. Quittung über gezahlte Maklerprovision
- ggf. sonstiges (z. B. Schriftverkehr): _____

Falls ich Hilfe zum Lebensunterhalt erhalte oder während des Mietzeitraumes erhalten habe, trete ich hiermit meinen Rückerstattungsanspruch bis maximal zur Höhe der Hilfeleistungen ab.

Unterschrift Mieterin oder Mieter

Datum

Textentwurf Anschreiben Mieter*innen bei Meldung wegen des Verdachts nach § 5 WiStG

Es handelt sich hierbei um grobe Textbausteine, die individualisiert in ein entsprechendes Schreiben im Fachverfahren eingefügt werden

ich bestätige den Eingang Ihrer Meldung Mietwucher vom 14.01.2025 über die Internetseite <https://www.mietwucher.app/de>.

Zur weiteren Prüfung und Ermittlung bitte ich zunächst um Übersendung der folgenden Unterlagen:

- Mietvertrag
- Nebenvereinbarungen und / oder Nachträge zum Mietvertrag

Die vorgenannten Unterlagen können Sie gerne per Mail oder Post an:

E-Mail AG Zweckentfremdung – Sachbearbeitung

bzw.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Wohnungsamt / Zweckentfremdung - WohnZW9
Postfach 350701, 10216 Berlin

zum oben genannten Geschäftszeichen übersenden.

Aufgrund Ihrer Meldung leiten wir eine Vorabprüfung / ein Verfahren wegen des Verdachts der Zuwiderhandlung gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ein.

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz lautet wie folgt:

§ 5 Abs. 1 WiStrG: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

§ 5 Abs. 2 WiStrG: Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der

nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

§ 5 Abs. 3 WiStrG: Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

Sie werden dabei zukünftig als Zeuge u. a. um Stellungnahme zum Sachverhalt gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Sie gemäß § 161 a der Strafprozessordnung (StPO) in Verbindung mit § 46 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) als Zeugin/Zeuge verpflichtet sind, auf Ladung der Verwaltungsbehörde zu erscheinen und zur Sache auszusagen.

Von dem Erscheinen vor der Verwaltungsbehörde sind Sie auch dann nicht befreit, wenn Sie meinen, ein Zeugnisverweigerungsrecht zu haben. Gegen einen ordnungsgemäß geladenen Zeugen, der nicht erscheint und sein Ausbleiben nicht rechtzeitig genügend entschuldigt, kann von der Verwaltungsbehörde ein Ordnungsgeld festgesetzt werden.

Gleichzeitig kann die Verwaltungsbehörde neben dem Ordnungsgeld dem nicht erschienenen Zeugen gemäß §§ 51 und 70 StPO in Verbindung mit § 46 OWiG die durch sein unberechtigtes Ausbleiben zum Termin und durch seine unberechtigte Weigerung der Aussage verursachten Kosten auferlegen.

Hinweise:

1. Ergibt sich nach Vorprüfung Ihrer Angaben sowie weiterer Informationen/Erkenntnisse ein Anfangsverdacht, wird ein entsprechendes Ermittlungsverfahren eingeleitet. In diesem Verfahren könnte eine Besichtigung Ihrer Wohnung erforderlich sein. Hierfür würde dann ein gemeinsamer Termin vereinbart werden.
2. Als Zeugin/Zeuge / Anzeigende/r sind Sie kein/e Verfahrensbeteiligte/r und haben deshalb keinen Einfluss auf das Verfahren. Akteneinsicht kann ggf. nur über einen Rechtsvertreter erfolgen. Sie werden unaufgefordert informiert, wenn es zu einer Mietreduzierung / Rückerstattung überzahlter Beträge kommt oder das Verfahren ggf. eingestellt wird.

Bitte teilen Sie uns jede Veränderung in Ihrem Mietverhältnis oder einen bevorstehenden Auszug rechtzeitig mit.

3. Ggf. sollten Sie prüfen, ob Sie gleichzeitig bzw. unabhängig von den amtlichen Ermittlungen auf zivilrechtlichem Weg versuchen, eine Reduzierung Ihrer Miete und die Rückerstattung von Überzahlungen zu erreichen.

Belehrung:

Der Zeuge/die Zeugin wurde darüber belehrt, dass er/sie

- gemäß § 57 StPO in Verbindung mit § 46 Abs. 1 OWiG verpflichtet ist, wahrheitsgemäße und vollständige Angaben zu machen, die unter Umständen vor Gericht vereidigt werden müssen.
- gemäß § 111 OWiG in jedem Fall verpflichtet ist, Angaben zur Person zu machen.
- gemäß § 55 StPO die Aussage auf die folgenden Fragen verweigern kann, wenn deren Beantwortung ihn/sie oder eine/n Angehörige/n der Gefahr der Verfolgung wegen einer Straftat oder einer Ordnungswidrigkeit aussetzen würde.
- Der Zeuge/die Zeugin ist mit dem Betroffenen nicht verwandt und nicht verschwägert.

ZEUGENFRAGEBOGEN
zum GZ.: 07/Z/MP/0-25

Ich,

(Name, Vorname, geb. am/in)

(Straße und Hausnummer, Postleitzahl, Wohnort
- bei Auszug immer auch die aktuelle Anschrift angeben)

(Telefonnummer, privat und geschäftlich; E-Mail-Adresse)

vermute, dass

(Name, Vorname des Vermieters/der Vermieterin)

(Straße und Hausnummer, Postleitzahl, Wohnort)

für die nachstehende Wohnung eine überhöhte Miete verlangt.

1. Angaben zum Mietverhältnis

Mietvertrag vom: _____
(Datum des Abschlusses)

Wohnung: _____
(vollständige Anschrift – Vorder- / Hinterhaus / Seitenflügel)

Lage im Haus: _____
(Etage – links, Mitte, rechts)

Wer wohnt mit Ihnen dort:

2. Angaben zum Mietpreis

Mietpreis inkl. Umlagen: EUR _____

Nebenkosten EUR _____

Garage, Sonstiges EUR _____

3. Angaben zur Wohnung/zum Gebäude

Baujahr des Hauses (ca.): _____ Einfamilienhaus: ☐ ja ☐ nein

Altbau (vor 1918) mit Stilfassade: ja / nein Mehrfamilienhaus: ☐ ja ☐ nein

Aufzug: ja / nein Balkon: ☐ ja ☐ nein

Terrasse: ja / nein Dachterrasse: ☐ ja ☐ nein

Anzahl der Wohnräume: _____ Wohnfläche (gesamt): _____ m²

Deckenhöhe: _____ Meter

Größe je Wohnraum (WR): WR 1 ca.: _____ m² WR 2 ca.: _____ m²

WR 2 ca.: _____ m² WR 4 ca.: _____ m²

Art des Fußbodenbelags:

(mit Angabe des Raumes)

Art der Heizung: _____

(z.B. Zentral-, Etagen-, Fußboden-, Nachtstromspeicher-, Ofenheizung)

Art der Warmwasserversorgung: _____

(z. B. Zentrale, Durchlauferhitzer, Boiler)

Ausstattungsmerkmale

(Zutreffendes bitte ankreuzen)

☐ Wohnraum > 25 qm Wfl.

☐ kleinster Wohnraum > 15 qm Wfl.

☐ Wohndiele mit Tageslicht

☐ begehbare Kleider-/Einbauschränke

☐ Bad vom Flur aus erreichbar

☐ Bad an schmalster Seite > 3 Meter

☐ Bad an schmalster Seite > 2,5 Meter

☐ Wohnraum < 9 qm Wfl.

☐ Wohnraum > 30 qm Wfl.

☐ Zwei Wohnebenen

☐ gefangener Raum

☐ kein abgeschlossenes Bad

☐ Bad umlaufend gekachelt

☐ Sitzbadewanne

- | | |
|--|--|
| ☐ Bad an schmalster Seite > 2 Meter | ☐ Eckbadewanne |
| ☐ Toilette außerhalb der Wohnung | ☐ Badewanne in Sonderform |
| ☐ Zweite Toilette in der Wohnung | ☐ Toilette und Bad getrennt |
| ☐ Zweites Waschbecken im Bad | ☐ Zweites Badezimmer |
| ☐ Badewanne und separate Duschwanne | ☐ Bidet |
| ☐ Wanne mit Komfortausstattung | |
| ☐ Küche im Wohnraum integriert | ☐ Wohnküche (> 12 qm) |
| ☐ Küche an zwei Wänden gekachelt | ☐ Einbauküche vorhanden |
| ☐ Kochnische mit Küchenblock | |
| ☐ Isolierglas-/Doppelglasfenster | ☐ Einfachglasfenster |
| ☐ Offener Kamin | ☐ Kachelofen |
| ☐ Flügel- o. zweiteilige Schiebetür verbindet zwei Räume | |
| ☐ Elektro-/Wasser-/Heizungs-/Gasleitungen über Putz | |
| ☐ Mobiliar vom Vermieter zur Verfügung gestellt (bitte Auflistung beifügen) | |

Modernisierungs-/Umbaumaßnahmen in der Wohnung/im Haus

wurden in den letzten Jahren folgende durchgeführt:

(Maßnahme und Jahr)

(Maßnahme und Jahr)

4. Besonderheiten außerhalb der Wohnung

Garage	☐ ja ☐ nein	Autoabstellplatz	☐ ja ☐ nein
Tiefgaragenplatz	☐ ja ☐ nein		

Garten, Nutzung durch Mieter möglich, Größe: ca. _____ m²

Sonstiges: _____
(Sauna, Schwimmbad, Hobbyraum etc.)

5. Angaben zum Zustandekommen des Mietvertrages

Wie sind Sie auf die Wohnung aufmerksam geworden?

Wenn über ein Inserat: Wo haben Sie das Inserat gefunden? Wer hat inseriert?

Was stand in dem Inserat?

War die Miethöhe hier schon genannt?

☐ ja ☐ nein

War angegeben, welche Mieter/in der/die Vermieter/in wollte?

☐ ja ☐ nein

Vermittlung über Makler/in?: ☐ ja ☐ nein
(wenn ja, bitte Name und Anschrift)

Mit wem wurden die Anmietungsverhandlungen geführt?

(falls über Hausverwaltung, bitte vollständigen Namen und Anschrift)

Was wurde bei diesem ersten Gespräch/beim ersten schriftlichen Kontakt besprochen und mit wem?

Wie kam es zur Wohnungsbesichtigung und wer war dabei anwesend?

Welche Fragen wurden Ihnen gestellt?

Was haben Sie von sich aus über sich und Ihre aktuelle Situation erzählt?

Hat der/die Vermieter/in gewusst, wie lange Sie schon eine Wohnung suchen?

War dem/der Vermieter/in bekannt, dass Sie sich in einer Zwangslage befanden und nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen konnten?

☐ ja ☐ nein

Haben Sie versucht, über die Miethöhe zu verhandeln?

☐ ja ☐ nein

Wenn nein, warum nicht?

Wenn ja mit welchem Ergebnis?

Haben Sie bei der Wohnung Zugeständnisse gemacht, damit Sie sie bekommen?
(z. B. Mitmieten von Möbeln, die Sie nicht brauchen)

☐ ja (welche?) ☐ nein

Waren Sie mangels einer Ausweichmöglichkeit nunmehr auf den Abschluss des für Sie ungünstigen Mietvertrages angewiesen?

☐ ja ☐ nein

Wann und von wem haben Sie die Wohnung zugesagt bekommen?

6. Eigenbemühungen vor Mietbeginn

Wo haben Sie vorher gewohnt und warum sind Sie dort ausgezogen?

Befanden Sie sich in ernster Bedrängnis eine Wohnung zu finden (z.B. war die vorherige Wohnung bereits gekündigt, etc.)?

Hatten Sie ein Zeitlimit für Ihre Wohnungssuche?

☐ ja (warum?) ☐ nein

Wann haben Sie angefangen, eine Wohnung zu suchen?

Seit ____ Monate/n

Haben Sie ununterbrochen gesucht, bis Sie Ihre aktuelle Wohnung gefunden haben?

☐ ja ☐ nein

Gab es Stadtgebiete/-teile, in denen Sie keine Wohnung gemietet hätten?

☐ ja ☐ nein

In welchen Stadtteilen haben Sie gesucht?

☐ alle ☐ eingeschränkt (warum?)

Wie viele Zimmer und wie groß sollte Ihre neue Wohnung sein?

____ Zimmer ____ m²

Welche Wünsche hatten Sie an die Ausstattung der Wohnung?

Hätten Sie auch eine Wohnung gemietet, die diese Ausstattung oder einzelne Merkmale davon nicht hat?

☐ ja ☐ nein (warum?)

Haben Sie sich einen Betrag als Höchstmiete gesetzt und wie kamen Sie darauf?

☐ ja ☐ nein

Haben Sie Ihre Wünsche oder den Betrag an die Wohnung im Lauf der Suche verändert?

☐ ja (warum?) ☐ nein

Wurde Ihnen vom Jobcenter/Sozialamt eine Höchstgrenze gesetzt?

☐ ja (wie hoch?) ☐ nein

Was haben Sie gemacht, um eine Wohnung zu finden?

- a. Haben Sie in Wohnungsportalen (Internet) geschaut?

☐ ja ☐ nein

- b. Haben Sie selbst inseriert?

☐ ja ☐ nein

- c. Haben Sie in Wohnungsanzeigen von Tageszeitungen oder anderen Printmedien gesucht?

☐ ja ☐ nein

- d. Haben Sie Familie, Freunde, Bekannte, Kollegen um Unterstützung gebeten? Wer?

Haben Sie auf der Straße Ausschau gehalten nach leerstehenden Wohnungen?

☐ ja ☐ nein

Haben Sie Wohnungsgesellschaften kontaktiert?

☐ ja ☐ nein

Waren/Sind Sie beim Amt für Soziales als wohnungssuchend registriert?

☐ ja (Registriernummer) _____ ☐ nein

Wie viel Zeit haben Sie täglich für Ihre Wohnungssuche aufgewendet?

_____ Stunden

Haben Sie noch andere Wohnungen besichtigt?

☐ ja ☐ nein

Hätten Sie noch andere Wohnungen mieten können?

☐ ja ☐ nein

Wenn nein, wurden Ihnen Gründe genannt?

Wenn ja, warum haben Sie die andere/n Wohnung/en nicht gemietet?

Was ist Ihnen bei den Miethöhen der angebotenen Wohnungen aufgefallen?

Haben Sie und/oder Ihre Familienmitglieder bei Anmietung der Wohnung gearbeitet? Wie hoch war Ihr Nettoeinkommen zum Zeitpunkt der Anmietung?

☐ ja ☐ nein

_____ EUR (netto) monatlich

Wo arbeiten Sie (Firma / Standort)?

Waren für Sie sämtliche Vertragsverhandlungen verständlich oder benötigten Sie einen Dolmetscher?

☐ ja ☐ nein (warum nicht?)

6. Wohngeld / Sozialhilfe (Grundsicherung) / Bürgergeld

☐ Ich erhalte Wohngeld (Aktenzeichen: _____)

- ☐ Ich habe innerhalb des Mietzeitraumes
keine Hilfe zum Lebensunterhalt bezogen.
- ☐ Das Sozialamt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Az.: _____)
zahlt bzw. zahlte Miete in Höhe von EUR _____
seit / für den Zeitraum vom _____ bis _____
- ☐ Das Jobcenter (Az.: _____) zahlt bzw. zahlte Miete in Höhe von
EUR _____
seit / für den Zeitraum vom _____ bis _____

7. Beweismittel

Folgende Unterlagen bitte beilegen:

- Mietvertrag
- ggf. Sondervereinbarungen zum Mietvertrag
- Mietzahlungsbelege
(Kontoauszüge des ersten und des laufenden Mietmonats, Dauerauftragsbestätigung o. ä.)
- ggf. Quittung über gezahlte Maklerprovision
- ggf. sonstiges (z. B. Schriftverkehr): _____

Falls ich Hilfe zum Lebensunterhalt erhalte oder während des Mietzeitraumes erhalten habe, trete ich hiermit meinen Rückerstattungsanspruch bis maximal zur Höhe der Hilfeleistungen ab.

Unterschrift Mieterin / Mieter

Datum



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, 10820 Berlin

Geschäfts-/Stellenzeichen (bitte angeben):

Wohn

Bearbeiter_in:

Postanschrift:

10820 Berlin

Zimmer:

Telefon: +49 30 90277-

Telefax: +49 30 90277-7857

Vermittlung: +49 30 90277-0

zweckenfremdung@ba-ts.berlin.de

www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/

Verdacht der Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStrG

Sehr geehrte...,

Sie haben den Verdacht einer Ordnungswidrigkeit nach § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStrG) wegen einer überhöhten Miete angezeigt. Ihre Anzeige ist hier eingegangen und wird unter dem oben genannten Aktenzeichen bearbeitet.

Eine Ordnungswidrigkeit nach § 5 WiStrG liegt vor, wenn die folgenden gesetzlichen Tatbestandsmerkmale erfüllt sind:

1. Die im Mietvertrag vereinbarte Miete muss mindestens 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
2. Es muss ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen vorliegen.
3. Der Vermieter muss dieses geringe Angebot ausgenutzt haben, um eine überhöhte Miete zu verlangen.
4. Der Vermieter muss schuldhaft gehandelt haben.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinen Entscheidungen vom 28.01.2004 (VIII ZR 190/03) und 13.04.2005 (VIII ZR 44/04) die Voraussetzungen für das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen des § 5 WiStrG bestimmt. Danach ist das Tatbestandsmerkmal

Fahrverbindungen:
Bus: 170, U-Bahn (U6)
Ullsteinstraße (mit
Fußweg)

Sprechzeiten:
Nur nach Vereinbarung!

Zahlungen bitte bargeldlos
an Bezirkskasse
John-F.-Kennedy-Platz
10820 Berlin

Geldinstitut
Postbank
Berliner Sparkasse
Berliner Bank

IBAN
DE15100100100003404109
DE54100500001130003007
DE30100708480510512700

BIC/Swift Code
PBNKDEFFXXX
BELADEBEXX
DEUTDEDB110

des „Ausnutzens“ (Nr. 3) nur gegeben, wenn der Vermieter erkennt oder in Kauf nimmt, dass die Mietenden sich in einer Zwangslage befinden, weil sie aus nachvollziehbaren gewichtigen Gründen nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen können. Hierbei muss zwischen der Mangellage und dem Ausnutzen ein Kausalzusammenhang bestehen. Es kommt also darauf an, ob der konkrete Mietende im Einzelfall besondere Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche gehabt hat. Nach der Rechtsprechung des BGH muss der Mietende dabei im Einzelnen darlegen, welche Bemühungen er bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung unternommen hat und weshalb diese Suche erfolglos geblieben ist. Dies ist aus der Sicht des BGH notwendig, weil auf Seiten des Mietenden viele denkbare Motivlagen zum Vertragsabschluss geführt haben können. Wer die geforderte Miete ohne Weiteres oder aus besonderen persönlichen Gründen zu zahlen bereit ist, wer also eine objektiv bestehende Ausweichmöglichkeit nicht wahrnimmt, wird nicht "ausgenutzt". Es werden daher konkrete Angaben über die Umstände der Anmietung der Wohnung von Ihnen benötigt.

Um feststellen zu können, inwieweit die verlangte Miete im Sinne des § 5 Abs. 2 WiStrG überhöht ist, ist eine Berechnung nach dem Berliner Mietspiegel notwendig. Der Berliner Mietspiegel sieht für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete u.a. eine Vielzahl von wohnwerterhöhenden und -verringenden Merkmalen vor, die individuell für eine Wohnung zu ermitteln sind. Die bisher von Ihnen mitgeteilten Angaben sind hierfür nicht ausreichend. Es werden daher weitere Angaben über die Wohnung von Ihnen benötigt.

Als Mieterin der Wohnung werden Sie hier als Zeugin geführt. Sie werden daher um Stellungnahme zum Sachverhalt gebeten. Auf eine formelle Vorladung als Zeugin wird zunächst verzichtet. Bitte reichen Sie den beigefügten Zeugenfragebogen **bis spätestens zum 00.00.2025** vollständig ausgefüllt und unterschrieben zurück. Bitte beantworten Sie unbedingt alle Fragen und fügen dem Fragebogen die benötigten Nachweise bei.

Bitte senden Sie die Unterlagen an:

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Amt für Bürgerdienste – Fachbereich Wohnen
- Zweckentfremdung -
10820 Berlin

Es wird darauf hingewiesen, dass Sie gemäß § 161a der Strafprozessordnung (StPO) in Verbindung mit § 46 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) als Zeugin verpflichtet sind, auf Ladung der Verwaltungsbehörde zu erscheinen und zur Sache auszusagen. Von dem Erscheinen vor der Verwaltungsbehörde sind Sie auch dann nicht

befreit, wenn Sie meinen, ein Zeugnisverweigerungsrecht zu haben. Gegen einen ordnungsgemäß geladenen Zeugen, der nicht erscheint und sein Ausbleiben nicht rechtzeitig genügend entschuldigt, kann von der Verwaltungsbehörde ein Ordnungsgeld festgesetzt werden. Gleichzeitig kann die Verwaltungsbehörde neben dem Ordnungsgeld dem nicht erschienenen Zeugen gemäß §§ 51 und 70 StPO in Verbindung mit § 46 OWiG die durch sein unberechtigtes Ausbleiben zum Termin und durch seine unberechtigte Weigerung der Aussage verursachten Kosten auferlegen. Wie oben bereits angegeben, wird auf eine Vorladung zunächst verzichtet.

Hinweise:

1. Sie sind nach § 57 StPO in Verbindung mit § 46 Abs. 1 OWiG verpflichtet, wahrheitsgemäße und vollständige Angaben zu machen, die unter Umständen vor Gericht vereidigt werden müssen. Sollte es zu einem Verfahren vor einem Gericht kommen, weil der Vermietende gegen einen Bußgeldbescheid der Behörde Einspruch einlegt, kann das Gericht Sie als Zeuge laden und zum Sachverhalt vernehmen. Sie sind nach § 111 OWiG in jedem Fall verpflichtet, Angaben zu Ihrer Person zu machen.
2. Ergibt sich nach Vorprüfung Ihrer Angaben sowie weiterer Informationen/Erkenntnisse ein Anfangsverdacht, wird ein entsprechendes Ermittlungsverfahren gegen Ihren Vermieter eingeleitet. In diesem Verfahren könnte eine Besichtigung Ihrer Wohnung erforderlich sein. Hierfür würde dann ein gemeinsamer Termin vereinbart werden.
3. Als Zeuge sind Sie kein Verfahrensbeteiligter und haben deshalb keinen Einfluss auf das Verfahren. Akteneinsicht kann ggf. nur über einen Rechtsvertreter erfolgen. Sie werden unaufgefordert über den Ausgang des Verfahrens informiert, sobald es abgeschlossen werden konnte. Bitte teilen Sie mir jede Veränderung in Ihrem Mietverhältnis oder einen bevorstehenden Auszug rechtzeitig mit.
4. Ggf. sollten Sie prüfen, ob Sie gleichzeitig bzw. unabhängig von den behördlichen Ermittlungen auf zivilrechtlichem Weg versuchen, eine Reduzierung Ihrer Miete und die Rückerstattung von Überzahlungen zu erreichen.
5. Sie können nach § 55 StPO die Aussage verweigern, wenn deren Beantwortung Sie oder einen Angehörigen der Gefahr der Verfolgung wegen einer Straftat oder einer Ordnungswidrigkeit aussetzen würde.

Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist daher ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Ihr Wohnungsamt

Fundstellennachweis:

Wirtschaftsstrafgesetz

Wirtschaftsstrafgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), in der jeweils gültigen Fassung

OWiG

Gesetz über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), in der jeweils gültigen Fassung

StPO

Strafprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. April 1987 (BGBl. I S. 1074, 1319), in der jeweils gültigen Fassung.

BlnDSG

Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (Berliner Datenschutzgesetz) vom 13. Juni 2018 (GVBl. S. 418), in der jeweils gültigen Fassung.

Erläuterungen sonstiger Abkürzungen:

ABl.	Amtsblatt für Berlin
BGBl.	Bundesgesetzblatt, Teil I
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

ZEUGENFRAGEBOGEN
zu Gz.: 12/Z/MP/ _____ -24

Ich,

(Name, Vorname, geb. am/in ...)

(Straße und Hausnummer, Postleitzahl, Wohnort
- bei Auszug immer auch die aktuelle Anschrift angeben)

(Telefonnummer, privat und geschäftlich; E-Mail-Adresse)

vermute, dass

(Name, Vorname des Vermieters/der Vermieterin)

(Straße und Hausnummer, Postleitzahl, Wohnort)

für die nachstehende Wohnung eine überhöhte Miete verlangt.

1. Angaben zum Mietverhältnis

Mietvertrag vom: _____
(Datum des Abschlusses)

Wohnung: _____
(vollständige Anschrift - Vorder- / Hinterhaus / Seitenflügel)

Lage im Haus: _____
(Etage - links, Mitte, rechts)

Wer wohnt mit Ihnen dort:

2. Angaben zum Mietpreis

Nettokaltmiete:	EUR _____
Nebenkosten	
Betriebskosten	EUR _____
Heizkosten	EUR _____
Garage, Sonstiges	EUR _____

3. Angaben zur Wohnung/zum Gebäude

In welchem Zeitraum wurde Ihr Wohnhaus fertiggestellt

- ☐ bezugsfertig bis 1918
- ☐ 1919 - 1949
- ☐ 1950 - 1964
- ☐ 1965 - 1972
- ☐ 1973 - 1990
- ☐ 1991 - 2001
- ☐ 2002 - 2009
- ☐ 2010 - 2015
- ☐ 2016 - 2022

Wählen Sie bitte einen Bereich für die Größe Ihrer Wohnung oder geben Sie (falls bekannt) die genaue Quadratmeterzahl an:

Die Wohnung hat ____ m².

- ☐ unter 35 m²
- ☐ 35 m² bis unter 40 m²
- ☐ 40 m² bis unter 45 m²
- ☐ 45 m² bis unter 50 m²
- ☐ 50 m² bis unter 55 m²
- ☐ 55 m² bis unter 80 m²
- ☐ 80 m² bis unter 120 m²
- ☐ 120 m² bis unter 130 m²
- ☐ ab 130 m²

In welche Ausstattungsgruppe ist Ihre Wohnung eingeordnet?

- ☐ Ausstattung 1: mit IWC, ohne Bad und/oder ohne SH
- ☐ Ausstattung 2: mit SH, Bad und IWC

Wie sind die nachstehenden Merkmalgruppen ausgestattet? (Bitte zutreffendes ankreuzen)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC/Gäste-WC

-Wohnwertmindernde Merkmale	+Wohnwerterhöhende Merkmale
☐ Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner) <i>[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]</i>	☐ Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken <i>[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]</i>
☐ WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung <i>[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]</i>	☐ Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
☐ WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung <i>[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]</i>	☐ Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor) <i>[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]</i>
☐ Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet) <i>[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]</i>	☐ Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
☐ Bad nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler <i>[bezieht sich nicht auf Gäste-WC]</i>	☐ Mindestens ein Bad größer als 8 m ² <i>[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]</i>
☐ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter) <i>[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]</i>	☐ Fußbodenheizung <i>[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]</i>
☐ Bad ohne separate Dusche mit freistehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	☐ Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig; gilt nicht für die Baualtersklasse 2016 bis 2022 <i>[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]</i>
☐ Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest <i>[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]</i>	☐ Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten (gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2002) oder hochwertiges Stand-WC <i>[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]</i>

☐ Bad mit WC ohne Fenster; gilt nicht für die Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost	
☐ Keine Duschkmöglichkeit (z.B. kein Spritzwasserschutz, keine Duschkopfhalterung, sehr kleine Standfläche) ☐ Kleines Bad (kleiner als 4 m ²); gilt nicht für die Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost	☐ Strukturheizkörper als Handtuchwärmer im Bad (gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2001); falls elektrisch betreibbar: alle Baujahre <i>[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]</i> ☐ Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine ☐ Bodengleiche Dusche (auch flache Duschtasse mit einer Tiefe von bis zu 3 cm)

Merkmalgruppe 2: Küche

-Wohnwertmindernde Merkmale	+Wohnwerterhöhende Merkmale
☐ Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung ☐ Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen ☐ Keine Spüle ☐ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler) ☐ Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung ☐ Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar ☐ Keine Wandfliesen oder vergleichbarer Wandschutz im Arbeitsbereich	☐ Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 2009) ☐ separate Küche mit mind. 14 m ² Grundfläche ☐ Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle ☐ Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 2001) ☐ Dunstabzug ☐ Kühlschrank, Tiefkühlschrank/-truhe oder Geschirrspüler ☐ Freistehender Küchenblock mit Arbeitsfläche und Kochmöglichkeit oder Spüle

Merkmalsgruppe 3: Wohnung

- Wohnwertmindernde Merkmale	+Wohnwerterhöhende Merkmale
☐ Überwiegend Fenster mit Einfachverglasung (Doppel-Kastenfenster sind nicht gemeint) ☐ Unzureichende Elektroinstallation, z.B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE- gerechte Elektroinstallation (z.B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich) ☐ Elektroleitungen überwiegend sichtbar auf Putz ☐ Be- und Entwässerungsleitungen überwiegend auf Putz ☐ Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar ☐ Schlechter Schnitt (z.B. gefangenes Zimmer und/oder Durchgangszimmer) ☐ Kein Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia und Winter-/Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)	☐ Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung ☐ Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m²) ☐ Überwiegend Fußbodenheizung ☐ Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z.B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume ☐ Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 1990) ☐ Rollläden ☐ Ein Wohnraum größer als 40 m² ☐ Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse sowie ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung) ☐ Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume ☐ Wohngebäude/Wohnungen, die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster ☐ Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z.B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

Merkmalsgruppe 4: Gebäude

-Wohnwertmindernde Merkmale	+Wohnwerterhöhende Merkmale
☐ Treppenhaus und Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand ☐ Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung zur alleinigen Nutzung ohne Zusatzkosten (z.B. kein abschließbarer Keller) ☐ Jederzeit von außen frei zugänglicher Hauseingang ☐ Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller -, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung) ☐ Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung ☐ Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug (gilt nicht für die Baualtersklassen bis 1949) ☐ Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	☐ Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert) ☐ Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum) ☐ Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich und Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich) ☐ Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude (-teil-)s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach) (gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2015) ☐ Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner ☐ Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen (gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2010) ☐ Schwellenarmer Zugang zum Gebäude (max. eine Stufe) und zur Wohnung einschließlich Treppenhaus (max. eine Stufe)

Erläuterung zu den folgenden energiespezifischen Eingaben:

Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die unten angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20% zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen. Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

-Wohnwertmindernde Merkmale	+Wohnwerterhöhende Merkmale
☐ Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation der Heizanlage vor 1995)	☐ Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 2009 (wenn Bezugsfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)
☐ Energieverbrauchskennwert größer als 145 kWh/(m ² a)	☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m ² a)
☐ Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m ² a)	☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m ² a)
☐ Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m ² a)	☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m ² a)

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

-Wohnwertmindernde Merkmale	+Wohnwerterhöhende Merkmale
☐ Lage in stark vernachlässigter Umgebung	☐ Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
☐ Besonders lärmbelastete Lage der Wohnung (Die Wohnung liegt beispielsweise an einer Hauptverkehrsstraße oder im unmittelbaren Umfeld eines Flughafens und erfährt dadurch unangenehme Lärm- und Staubemissionen. Daneben können auch große Fabrik- und Industrieanlagen, aber auch Gewerbe-, Restaurant- und Partylärm Ursache für eine besonders lärmbelastete Lage sein.)	☐ Besonders ruhige Lage der Wohnung (Die Wohnung liegt beispielsweise an einer verkehrsberuhigten Straße, oder an einer parkähnlichen Anlage oder es gibt bauliche Einschränkungen für die Straßen, wie z.B. Poller, Verengung der Fahrbahn, Bepflanzung.)
☐ Besonders geruchsbelastete Lage	☐ Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz – bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2002, Sitzbänke oder Ruhezonen, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)
☐ Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück	☐ Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe (ausreichend dimensioniert)
	☐ Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang

4. Angaben zum Zustandekommen des Mietvertrages

Wie sind Sie auf die Wohnung aufmerksam geworden?

Wenn über ein Inserat: Wo haben Sie das Inserat gefunden? Wer hat inseriert?

Was stand in dem Inserat?

War die Miethöhe hier schon genannt?

☐ ja

☐ nein

War angegeben, welche Miete der Vermieter/in wollte?

☐ ja

☐ nein

Vermittlung über Makler/in?:

☐ ja

☐ nein

(wenn ja, bitte Name und Anschrift)

Anmietungsverhandlungen wurden geführt mit?:

(falls über Hausverwaltung, bitte vollständigen Namen und Anschrift)

Was wurde bei diesem ersten Gespräch/beim ersten schriftlichen Kontakt besprochen und mit wem?

Wie kam es zur Wohnungsbesichtigung und wer war dabei anwesend?

Welche Fragen wurden Ihnen gestellt?

Was haben Sie von sich aus über sich und Ihre aktuelle Situation erzählt?

Hat der/die Vermieter/in gewusst, wie lange Sie schon eine Wohnung suchen?

War dem/der Vermieter/in bekannt, dass Sie sich in einer Zwangslage befanden und nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen konnten?

☐ ja ☐ nein

Haben Sie versucht, über die Miethöhe zu verhandeln?

☐ ja ☐ nein

Wenn nein, warum nicht?

Wenn ja mit welchem Ergebnis?

Haben Sie bei der Wohnung Zugeständnisse gemacht, damit Sie sie bekommen?
(z. B. Mitmieten von Möbeln, die Sie nicht brauchen)

☐ ja (welche?) ☐ nein

Waren Sie mangels einer Ausweichmöglichkeit nunmehr auf den Abschluss des für Sie ungünstigen Mietvertrages angewiesen?

☐ ja ☐ nein

Wann und von wem haben Sie die Wohnung zugesagt bekommen?

6. Eigenbemühungen vor Mietbeginn

Wo haben Sie vorher gewohnt und warum sind Sie dort ausgezogen?

Befanden Sie sich in ernster Bedrängnis eine Wohnung zu finden (z.B. war die vorherige Wohnung bereits gekündigt, etc.)?

Hatten Sie ein Zeitlimit für Ihre Wohnungssuche?

☐ ja ☐ nein

Wann haben Sie angefangen, eine Wohnung zu suchen?

Seit ____ Monate/n

Haben Sie ununterbrochen gesucht, bis Sie Ihre aktuelle Wohnung gefunden haben?

☐ ja ☐ nein

Gab es Stadtgebiete/-teile, in denen Sie keine Wohnung gemietet hätten?

☐ ja ☐ nein

In welchen Stadtteilen haben Sie gesucht?

☐ alle ☐ eingeschränkt (warum?)

Wie viele Zimmer und wie groß sollte Ihre neue Wohnung sein?

____ Zimmer ____ m²

Welche Wünsche hatten Sie an die Ausstattung der Wohnung?

Hätten Sie auch eine Wohnung gemietet, die diese Ausstattung oder einzelne Merkmale davon nicht hat?

☐ ja ☐ nein (warum?)

Haben Sie sich einen Betrag als Höchstmiete gesetzt und wie kamen Sie darauf?

☐ ja ☐ nein

Haben Sie Ihre Wünsche oder den Betrag an die Wohnung im Lauf der Suche verändert?

☐ ja (warum?) ☐ nein

Wurde Ihnen vom Jobcenter/Sozialamt eine Höchstgrenze gesetzt?

☐ ja (wie hoch?) ☐ nein

Was haben Sie gemacht, um eine Wohnung zu finden?

- a. Haben Sie in Wohnungsportalen geschaut?

☐ ja ☐ nein

- b. Haben Sie selbst inseriert?

☐ ja ☐ nein

- c. Haben Sie in Wohnungsanzeigen von Tageszeitungen oder anderen Printmedien gesucht?

☐ ja ☐ nein

- d. Haben Sie Familie, Freunde, Bekannte, Kollegen um Unterstützung gebeten?
Wer?

Haben Sie auf der Straße Ausschau gehalten nach leerstehenden Wohnungen?

☐ ja ☐ nein

Haben Sie Wohnungsgesellschaften/-genossenschaften kontaktiert?

☐ ja ☐ nein

Wenn ja welche _____

Waren/Sind Sie beim Amt für Soziales als wohnungssuchend registriert?
(Registriernummer)

☐ ja ☐ nein _____

Wie viel Zeit haben Sie täglich für Ihre Wohnungssuche aufgewendet?

_____ Stunden

Haben Sie noch andere Wohnungen besichtigt?

☐ ja ☐ nein

Hätten Sie noch andere Wohnungen mieten können?

☐ ja ☐ nein

Wenn nein, wurden Ihnen Gründe genannt?

Wenn ja, warum haben Sie die andere/n Wohnung/en nicht gemietet?

Was ist Ihnen bei den Miethöhen der angebotenen Wohnungen aufgefallen?

Haben Sie und/oder Ihre Familienmitglieder bei Anmietung der Wohnung gearbeitet? Wie hoch war Ihr Nettoeinkommen zum Zeitpunkt der Anmietung?

☐ ja

☐ nein

_____ EUR (netto) monatlich

Wo arbeiten Sie (Firma / Standort)?

Waren für Sie sämtliche Vertragsverhandlungen verständlich oder benötigten Sie einen Dolmetscher?

☐ ja

☐ nein (warum nicht?)

7. Wohngeld / Sozialamt / ALGII

☐ Ich erhalte Wohngeld (Aktenzeichen: _____)

☐ Ich habe innerhalb des Mietzeitraumes
keine Hilfe zum Lebensunterhalt bezogen.

☐ Das Sozialamt des Bezirksamtes _____
(Az.: _____) zahlt bzw. zahlte Miete in Höhe von EUR _____
seit / für den Zeitraum vom _____ bis _____

☐ Die Arbeitsagentur der Stadt Berlin (Az.: _____) zahlt bzw. zahlte Miete in
Höhe von EUR _____
seit / für den Zeitraum vom _____ bis _____

8. Beweismittel

Folgende Unterlagen bitte beilegen:

- Mietvertrag
- ggf. Sondervereinbarungen zum Mietvertrag
- Mietzahlungsbelege
(Kontoauszüge des ersten und des laufenden Mietmonats,
Dauerauftragsbestätigung o.ä.)
- ggf. Quittung über gezahlte Maklerprovision
- ggf. sonstiges (z. B. Schriftverkehr): _____

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Wohnungsamt

Falls ich Hilfe zum Lebensunterhalt erhalte oder während des Mietzeitraumes erhalten habe, trete ich hiermit meinen Rückerstattungsanspruch bis maximal zur Höhe der Hilfeleistungen ab.

Unterschrift Mieterin oder Mieter

Datum

Betreff: Mietobjekt, Anschrift

Sehr geehrte Frau/sehr geehrter Herr,

ich bestätige Ihnen den Eingang Ihrer Anzeige vom __.__.____zur Überprüfung der Miete nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Der Vorgang wird unter dem oben genannten Geschäftszeichen geführt.

Gegenstand des Verfahrens ist ein vermeintlicher Verstoß Ihres Vermieters gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz.

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz lautet wie folgt:

§ 5 Abs. 1 WiStG:

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

§ 5 Abs. 2 WiStG:

Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

§ 5 Abs. 3 WiStG:

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

Die Angelegenheit erfordert eine weitere Sachverhaltsaufklärung.

Sie werden daher als Zeugin/Zeuge um eine schriftliche Stellungnahme zum Sachverhalt gebeten.

Auf eine formelle Vorladung als Zeugin/Zeuge kann zunächst verzichtet werden, wenn Sie

den beigefügten Zeugenfragebogen **bis zum __.__.2025** schriftlich beantworten.

Bitte senden Sie Ihre Unterlagen an:

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Finanzen, Personal und Bürgerdienste
Fachbereich Wohnen
Eichborndamm 215
13507 Berlin.

Es wird darauf hingewiesen, dass Sie als Zeugn/Zeuge zur mündlichen Vernehmung vor die Verwaltungsbehörde geladen werden können, falls Sie sich innerhalb der benannten Frist nicht oder nicht vollständig äußern.

Als Zeugin/Zeuge werden Sie darüber belehrt, dass Sie keine Angaben zur Sache machen müssen, wenn Sie mit dem Betroffenen verwandt oder verschwägert sind. Weiterhin können Sie die Antwort auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung Sie selbst oder einen nahen Angehörigen in die Gefahr bringen würde, wegen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit verfolgt zu werden.

Wenn Sie Angaben zur Sache machen können, sind Sie gehalten die Wahrheit zu sagen, andernfalls könnten Sie sich gegebenenfalls strafbar machen

In jedem Fall sind Sie aber zur Angabe Ihrer Personalien verpflichtet.

Ergibt sich nach Vorprüfung Ihrer Angaben sowie weiterer Informationen/Erkenntnisse ein Anfangsverdacht, wird ein entsprechendes Ermittlungsverfahren eingeleitet. In diesem Verfahren könnte eine Besichtigung Ihrer Wohnung erforderlich sein. Hierfür würde dann ein gemeinsamer Termin vereinbart werden.

Als Zeugin/Zeuge oder Anzeigende/r sind Sie kein/e Verfahrensbeteiligte/r und haben deshalb keinen Einfluss auf das Verfahren. Akteneinsicht kann gegebenenfalls nur über einen Rechtsvertreter erfolgen.

Sie werden unaufgefordert informiert, wenn es zu einer Mietreduzierung/Rückerstattung überzahlter Beträge kommt oder das Verfahren gegebenenfalls eingestellt wird.

Bitte teilen Sie uns jede Veränderung in Ihrem Mietverhältnis oder einen bevorstehenden Auszug rechtzeitig mit.

Gegebenenfalls sollten Sie prüfen, ob Sie gleichzeitig bzw. unabhängig von den amtlichen Ermittlungen/Ihrer Anzeige auf zivilrechtlichem Weg versuchen, eine

Reduzierung Ihrer Miete und die Rückerstattung von Überzahlungen zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Ihre Daten werden gemäß dem Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (Berliner Datenschutzgesetz - BlnDSG) vom 13. Juni 2018 (GVBl. S. 418) in Verbindung mit der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) vom 27. April 2016 (ABl. L 119) zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben gespeichert. Sofern Sie Auskunft zu den zu Ihrer Person gespeicherten personenbezogenen Daten wünschen, wenden Sie sich bitte an den Datenschutzbeauftragten meiner Dienststelle.

Fundstellennachweis:

OWiG

Gesetz über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 73).

StPO

Strafprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. April 1987 (BGBl. I S. 1074, 1319), in der jeweils gültigen Fassung.

WiStG

Wirtschaftsstrafgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), in der jeweils gültigen Fassung.