

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 13. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. August 2025)

zum Thema:

Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher?

und **Antwort** vom 3. September 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. September 2025)

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Die LINKE)
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23 638

vom 13. August 2025

über Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher?

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

1. Wie viele Anzeigen über Mietwucher (§ 291 StGB) sind im Laufe der letzten 12 Monate bei der Berliner Staatsanwaltschaft eingegangen?

Zu 1.: Bei der Eintragung von Verfahren, die den Straftatbestand des Wuchers nach § 291 Strafgesetzbuch (StGB) zum Gegenstand haben, erfolgt im Registrierungssystem der Staatsanwaltschaft Berlin keine Differenzierung nach den einzelnen Tatbestandsvarianten. Eine statistische Darstellung von Strafanzeigen, die wegen Wuchers in der Variante des § 291 Abs. 1 Nr. 1 StGB (Mietwucher) erstattet wurden, ist daher nicht möglich.

2. Welchen Bearbeitungsstand weisen diese Fälle jeweils auf?

Zu 2.: Es wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

3. Welches sind die wesentlichen Unterschiede in der Beweislast und den zu erfüllenden Tatbestandsmerkmalen sieht der Senat zwischen Mietwucher und Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG)?

Zu 3.: In der Beweislast bestehen keine Unterschiede zwischen den Tatbeständen des (Miet-) Wuchers (§ 291 StGB) und der Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG). Im Rahmen eines Straf- oder Ordnungswidrigkeitenverfahrens müssen dem Beschuldigten bzw. Betroffenen sämtliche objektiven und subjektiven Tatbestandsmerkmale der jeweiligen Norm durch den Staat nachgewiesen werden. Die wesentlichen Unterschiede in den Tatbestandsmerkmalen liegen zum einen darin, dass der Straftatbestand des (Miet-)Wuchers an eine Ausnutzung der individuellen Situation des Mieters anknüpft (Ausbeutung der Zwangslage, Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche), während der Tatbestand der

Mietpreisüberhöhung die wirtschaftliche Ausnutzung eines geringen Wohnungsangebots zum Nachteil nicht individualisierbarer Einzelgeschädigter sanktioniert (Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen). Nach der Rechtsprechung des BGH muss jedoch auch für das Tatbestandsmerkmal der „Ausnutzung eines geringen Angebots“ ein Kausalzusammenhang zwischen der Mangellage und der konkreten Vereinbarung der überhöhten Miete festgestellt werden. Zudem ist im Rahmen des Mietwuchers ein „auffälliges Missverhältnis“ erst bei einer Abweichung von 50 Prozent zur ortsüblichen Miete für entsprechende Objekte anzunehmen, während „unangemessen hohe Entgelte“ i.S.v. § 5 WiStrG bereits bei einer Abweichung von mehr als 20 Prozent gegeben sind.

4. Stimmt der Senat zu, dass der Nachweis über Mietwucher wesentlich schwieriger zu führen ist, als der über Mietpreisüberhöhung?

Zu 4.: Die Frage, wie schwierig ein Tatnachweis zu führen ist, ist eine Bewertungsfrage, die sich nicht abstrakt beantworten lässt. Die Möglichkeiten, einen Sachverhalt aufzuklären, sind von unterschiedlichen, individuellen Faktoren abhängig, die bei jedem Einzelfall variieren können. Eine generelle Bewertung, dass der Nachweis des (Miet-)Wuchers schwierig oder aber im Verhältnis zum Tatbestand der Mietpreisüberhöhung wesentlich schwieriger zu führen sei, lässt sich daher nicht treffen.

5. Hält der Senat es für angebracht, dass, auch bei einer vorläufig festgestellten Überschreitung der zulässigen Miete von mehr als 50%, auf Bezirksebene Ordnungswidrigkeitsverfahren geführt oder zumindest dann, wenn die Staatsanwaltschaft Verfahren einstellt, weitergeführt werden? Wird der Senat entsprechende Hinweise an die Bezirke geben?

Zu 5.: Nach § 46 Abs. 1 OWiG i.V.m. § 152 Abs. 2 StPO setzt die Einleitung eines Bußgeldverfahrens einen Anfangsverdacht für eine Ordnungswidrigkeit voraus. Ob ein solcher Anfangsverdacht besteht, ist durch die zuständige Verwaltungsbehörde unter Berücksichtigung aller ihr bekannten Umstände des Einzelfalls zu beurteilen. Eine allgemeingültige Aussage dahin, dass bei einer angenommenen Überschreitung der ortsüblichen Miete um mehr als 50 Prozent stets ein Anfangsverdacht für eine Mietpreisüberhöhung gegeben sei, lässt sich nicht treffen. Der Senat wird daher keine entsprechenden Hinweise an die Bezirke geben, die die Sachverhalte in eigener Zuständigkeit zu prüfen haben.

6. Ist dem Senat bekannt, wie die Stadt Frankfurt am Main in dieser Frage – Verfolgung über die Wohnungsämter, über die Staatsanwaltschaft oder über beide Ebenen – verfährt?

Zu 6.: Nein. Es ist bekannt, dass dort u.a. auf Annahmen mit auffällig hohem Mietzins mit Hinweisschreiben reagiert wird. Was hier genau erfragt werden soll, bedarf ggf. näherer Konkretisierung.

7. Gemäß aktuellen Auswertungen der Nutzungsdaten der „Mietwucher App“ der Bundestagsfraktion der Partei Die Linke gab es in Berlin bis einschließlich 12.08.2025 68.105 Überprüfungen der zulässigen Miethöhe. Dabei wurde im Durchschnitt eine zulässige Miethöhe von 9,03€/m² und eine tatsächliche Miethöhe von 13,57€/m² erfasst. Im Durchschnitt aller Berechnungen wurde die zulässige Miethöhe um 50,34 Prozent überschritten. Von

den 68.105 Überprüfungen lagen 48.459 Überprüfungen mehr als 20 Prozent über der zulässigen Miethöhe und 28.625 Überprüfungen mehr als 50 Prozent über der zulässigen Miethöhe. 2.799 Überprüfungen wurden an die Wohnungsämter gemeldet. In den gemeldeten Fällen lag die tatsächliche Miete im Durchschnitt 72,70 Prozent über der zulässigen Miete. Würde die Miete in allen überprüften Fällen auf das zulässige Maß (Ortsübliche Vergleichsmiete + 20 Prozent, nicht Ortsübliche Vergleichsmiete!) abgesenkt, ergäbe sich eine jährliche Ersparnis für die Mieter*innen von 173.356.704€.

- a. Wie bewertet der Senat diese Zahlen und was plant der Senat, um alle Vermieter*innen in Berlin zur Einhaltung bestehenden Mietrechtes zu bewegen?
- b. Wird der Senat ein eigenes Überprüfungs- und Berechnungstool einführen? Wenn ja: Wann? Wenn nein: Warum nicht?

Zu 7. a. und b.: Zur genauen Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bietet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen auf ihrer Webseite das Berechnungstool „Abfrageservice zum Berliner Mietspiegel 2024“ an:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>

Der Abfrageservice zum Berliner Mietspiegel 2024 berücksichtigt im Gegensatz zur Mietwucher App alle mietspiegelrelevanten Wohnwertmerkmale, um für eine konkrete Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Um alle Vermieterinnen und Vermieter in Berlin zur Einhaltung des bestehenden Mietrechts zu bewegen, unterstützt der Senat durch die Finanzierung der bezirklichen Mieterberatungen und der Mietpreisprüfstelle die Mieterinnen und Mieter bei der Rechtsverwirklichung. Mieterinnen und Mieter können die kostenlosen bezirklichen Mieterberatungen nutzen, um ihre Handlungsmöglichkeiten zur Realisierung des Mieterschutzes zu ermitteln. Seit März 2025 unterstützt die Mietpreisprüfstelle die Berliner Mieterinnen und Mieter bei der Durchsetzung der Begrenzung der zulässigen Miete bei Mietbeginn.

Berlin, den 3. September 2025

In Vertretung

Dirk Feuerberg
Senatsverwaltung für Justiz
und Verbraucherschutz