



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI

Rathaus

Datum: 04.10.2024

Was macht die Stadt gegen Wuchermieten?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 00987 von Die LINKE / Die PARTEI Stadtratsfraktion München
vom 09.08.2024, eingegangen am 09.08.2024

Az. D-HA II/V1 6840-3-0372

Sehr geehrte Damen* und Herren*,

in Ihrer Anfrage vom 09.08.2024 führen Sie Folgendes aus:

„Über ein Viertel der Mietverträge in München sind zu teuer. Zu diesem Befund kamen erste Ergebnisse einer Studie der LMU. Mit der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen als Ordnungswidrigkeit aufgrund der gesetzlichen Grundlage des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) soll der Ausnutzung eines geringen Wohnungsangebotes entgegengewirkt werden. Wer unter Ausnutzung eines geringen Angebotes an Wohnungen eine Miete von 20% oder mehr über den jeweils gültigen Mietspiegel verlangt, muss mit einem Bußgeld rechnen. Ein Beispiel aus dem Hohenzollernkarree zeigt, dass dort Mieten von bis zu 30 €/m² verlangt wurden, während der Mietspiegel 18,50 €/m² erlaubt hätte. Diese Ausmaße der Problematik machen sehr deutlich, dass die Stadt München verpflichtet ist hier zu handeln.“

Für die gewährte Fristverlängerung bedanke ich mich.
Zu Ihrer Anfrage vom 09.08.2024 nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters im Einzelnen wie folgt Stellung:

Der Beantwortung der einzelnen Fragen werden zunächst die nachfolgenden generellen Informationen vorangestellt:

Bei Mietpreisüberhöhungen im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) handelt es sich

um eine Ordnungswidrigkeit für deren Ahndung die Bußgeldstelle des Amtes für Wohnen und Migration zuständig ist.

Hier ist Voraussetzung, dass neben einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von mehr als 20% auch die Ausnutzung eines geringen Angebots vorliegen muss. Kann die*der Vermieter*in Nachweise vorlegen, dass die Mieten zur Deckung laufender Aufwendungen notwendig sind, kann die Vergleichsmiete gemäß § 5 Abs. 2 WiStG bis zu 50% überschritten werden.

Problematisch bei der Verfolgung und Ahndung von Mietpreisüberhöhungen gemäß § 5 WiStG ist unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 190/03 vom 28.01.2004), dass die*der Mieter*in die „Ausnutzung des geringen Angebots“ beweisen muss.

Die*der Mieter*in muss darlegen, welche Bemühungen sie*er bei der Wohnungssuche unternommen hat, warum diese erfolglos geblieben sind und warum sie*er mangels Alternative auf den Abschluss des (ungünstigen) Mietvertrags angewiesen war.

Die Tatsache allein, eine überhöhte Miete zu zahlen, ist für eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 5 WiStG nicht ausreichend.

Dies führt in der Praxis dazu, dass die entsprechenden Bußgeldverfahren nur in den seltensten Fällen erfolgreich sind.

Abgesehen davon spielt auch das hohe Niveau der Mieten in München sowie die Furcht der Mieter*innen vor Repressalien von Seiten der Vermieter*innen (wie z. B. Kündigung der Wohnung) eine Rolle für die niedrigen Fallzahlen bei der Verfolgung und Ahndung von Mietpreisüberhöhungen im Sinne von § 5 WiStG.

Mietwucher i. S. v. § 291 Strafgesetzbuch (StGB) ist ein Straftatbestand, für dessen Verfolgung allein die Staatsanwaltschaft zuständig ist.

Hier gelten wesentlich höhere Anforderungen an den Tatnachweis: Die*Der Vermieter*in muss die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche der Mieter*innen dadurch ausbeuten, dass sie*er sich Vermögensvorteile versprechen lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung stehen (mehr als 50%). Eine Zwangslage stellt keine allgemeine Not- und Mangellage dar, vielmehr muss ein*e Wohnungssuchende*r auf eine Wohnung an einem bestimmten Ort oder dort mangels anderer Angebote auf ein bestimmtes Objekt angewiesen sein. Die*Der Vermieter*in muss vorsätzlich handeln, d. h. die Verhandlungsunterlegenheit die*der Mieter*in kennen und diese aufgrund einer verwerflichen Gesinnung ausnutzen.

Verurteilungen wegen Mietwucher sind daher die absolute Ausnahme.

Die Landeshauptstadt München fordert seit Jahren eine Verbesserung der Regelung von § 5 WiStG.

So müsste bei der Darlegungspflicht des geringen Angebotes das Tatbestandsmerkmal „Ausnutzung eines geringen Angebotes“ durch das objektive „Vorliegen“ eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum ersetzt werden. Beispielsweise könnte das immer dann gegeben sein, wenn die entsprechende Gemeinde in einer Verordnung über Gebiete mit gefährdeter Wohnraumversorgung aufgenommen ist.

Frage 1:

„Wie viele Hinweise auf Verdacht von Mietwucher erhielt die Stadt in den letzten fünf Jahren (bitte jährlich aufschlüsseln)?“

Antwort:

Hinweise auf das Vorliegen einer Mietpreisüberhöhung können sich im Rahmen der Prüfung von Mieterhöhungen (für die Kund*innen der städtischen Mietberatungsstelle, für die Sozialbürgerhäuser oder die Jobcenter), aufgrund konkreter Fragen der Kund*innen zu deren Mietverhältnissen oder aufgrund von Hinweisen auf vermeintlich unangemessen hohe Mietforderungen in Zeitungs- beziehungsweise Online-Inseraten ergeben. Bei der städtischen Mietberatungsstelle wird nicht der Hinweis als solcher erfasst, sondern die Anfrage an sich, wie zum Beispiel die Prüfung einer Mieterhöhung für eine*n Kund*in beziehungsweise das Fertigen einer Stellungnahme für städtische Dienststellen. Der Vollständigkeit halber möchte ich an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Angabe eines unangemessenen Preises in einem Online-Inserat zivilrechtlich als unverbindliche Aufforderung an die Allgemeinheit zur Abgabe eines Mietangebotes zu werten ist. Da der Tatbestand des § 5 WiStG somit nicht erfüllt ist, scheidet in solchen Fällen eine Verfolgung durch die Behörde aus.

Bei der städtischen Mietberatungsstelle werden nur die Fälle statistisch erfasst, in denen auch ein konkreter Antrag auf Überprüfung der Miethöhe gestellt wurde, siehe Frage 2.

Frage 2:

„Wie viele Verfahren wurden gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz in den letzten fünf Jahren eingeleitet (bitte jährlich aufschlüsseln)?“

Antwort:

In den letzten fünf Jahren wurden 16 Bußgeldverfahren eingeleitet. Aufgeschlüsselt nach Jahren:

2019: 2

2020: 4

2021: 3

2022: 4

2023: 3

Frage 3:

„Wie viele Verfahren wurden gemäß § 291 Strafgesetzbuch – StGB – (Mietwucher) in den letzten fünf Jahren an die Staatsanwaltschaft übergeben (bitte jährlich aufschlüsseln)?“

Antwort:

In den letzten fünf Jahren wurde im Jahr 2022 ein Verfahren an die Staatsanwaltschaft abgegeben.

Frage 4:

„In wie vielen Fällen wurden in den letzten fünf Jahren Bußgelder gegen Vermieter ausgesprochen, die zu überhöhten Mieten vermietet haben (bitte jährlich aufschlüsseln)?“

Antwort:

Im Jahr 2022 wurde in einem Fall ein Bußgeld wegen Verstoß gegen § 5 WiStG verhängt. Ein weiteres Bußgeld wurde im Jahr 2023 verhängt.

Frage 5:

„In wie vielen Fällen wurden in den letzten fünf Jahren einvernehmliche Lösungen gefunden und konnten Rückerstattungen für die Mietenden erreicht werden (bitte jährlich aufschlüsseln)?“

Antwort:

Grundsätzlich wird seitens der städtischen Mietberatungsstelle regelmäßig den Ratsuchenden nahegelegt, eine außergerichtliche Einigung mit der Gegenseite anzustreben. In einem Fall wurde im Jahr 2021 eine einvernehmliche Lösung erzielt. Der Rückerstattungsbetrag betrug 1.564 Euro.

Frage 6:

„Wie viele Vollzeitäquivalente (VZÄ) bearbeiten im Amt für Wohnen und Migration die Fälle von Mietwucher?“

Antwort:

Im Amt für Wohnen und Migration gibt es keine Vollzeitäquivalente (VZÄ), die ausschließlich Fälle nach § 5 WiStG bearbeiten. In der städtischen Mietberatungsstelle werden Anträge auf Überprüfung der Miethöhe gemäß § 5 WiStG von 4 Mitarbeiter*innen neben anderen Aufgaben im Zusammenhang mit dem Mietspiegel für München beziehungsweise Beratung mietrechtlicher Themen bearbeitet.

In der Bußgeldstelle sind derzeit 5 VZÄ (Sachbearbeitung) angesiedelt, die sämtliche Ordnungswidrigkeitentatbestände, die im Sozialreferat anfallen, bearbeiten.

Frage 7:

„Auf welchen Wegen (analog, digital, telefonisch) können sich Betroffene von Wuchermieten an das Amt für Wohnen und Migration wenden? Wie werden diese Kommunikationswege genutzt?“

Antwort:

Die Betroffenen können sich analog, digital, telefonisch und persönlich an das Amt für Wohnen und Migration wenden.

In der städtischen Mietberatungsstelle erfolgt zunächst schriftlich eine Vorprüfung der ortsüblichen Miete anhand des jeweils aktuellen Mietspiegels für München. Hierzu ist von dem*den* Mieter*innen ein Wohnungsbeschreibungsbogen analog oder digital auszufüllen. Dieser steht den Mieter*innen online zur Verfügung und kann bei Bedarf auch analog an die jeweiligen Haushalte versandt werden.

Frage 8:

„Geben auch andere Stellen der Stadtverwaltung Hinweise zu Mietwucher an die zuständigen Kolleg*innen weiter?“

Antwort:

Mitarbeiter*innen anderer Stellen weisen die Betroffenen zur Überprüfung der Miethöhe an die städtische Mietberatungsstelle.

Darüber hinaus kommt es auch vor, dass in den Sozialbürgerhäusern beziehungsweise Jobcentern im Rahmen der Überprüfung von Mieterhöhungen unangemessen hohe Mieten auffallen und entsprechend thematisiert werden.

Frage 9:

„Wie bewirbt die Stadt München das Vorgehen gegen Wuchermieten in der Öffentlichkeit?“

Antwort:

Die Stadt München stellt auf ihrer Internetseite muenchen.de alle wesentlichen Informationen für Münchner Bürger*innen zur Verfügung, die ihre freifinanzierte Wohnungsmiete im Hinblick auf die Höhe prüfen lassen wollen.

Mieter*innen, die den Verdacht haben, eine überhöhte Miete zu bezahlen, können zur Überprüfung der Miethöhe einen Termin bei der Beratungsstelle in Miet- und Wohnungsfragen der Landeshauptstadt München unter der Telefonnummer 233 - 40200 vereinbaren.

Sollten sich hinreichende Anhaltspunkte für eine Wuchermiete ergeben, gibt die Landeshauptstadt München den Vorgang an die Staatsanwaltschaft München zur Verfolgung in eigener Zuständigkeit weiter.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin