

Bericht der Berliner Mietpreisprüfstelle zum
II. + III. Quartal 2025

Zeitraum 01.04.2025 – 30.09.2025

Inhalt

1. Ergänzung des bestehenden bezirklichen Beratungsangebotes durch die Mietpreisprüfstelle	1
2. Aufbau und Weiterentwicklung der Mietpreisprüfstelle	2
2.1. Beratungsunterlagen	2
2.2. Tägliche Erreichbarkeit	2
2.3. Folgeberatung.....	3
3. Beratungsinhalte	4
3.1. Mietspiegelabfrage und Einordnung der vereinbarten Miethöhe	4
3.2. Ausnahmen von der Mietpreisbremse und Strategien zur Umgehung	4
4. Auswertung	6
4.1 Anfragestatistik.....	6
4.2 Beratungsstatistik	6
4.2.1. Aufteilung nach Bezirken.....	7
4.2.2 Beratungsthemen	7
4.2.3 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen zur Mietpreisbremse und Ausnahmen gemäß § 556e BGB	8
4.2.4 Prüfung der Mietpreishöhe hinsichtlich Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete und Ermittlung der Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung und Mietwucher	10
4.2.5 Beratungsfälle ohne abschließende Mietpreisprüfung.....	11
4.2.6 Mietpreismonitoring	11
4.2.7 Prüfergebnisschreiben.....	12
4.2.8 Vermittlung an weiterführende Stellen.....	12
5. Fazit	14

1. Ergänzung des bestehenden bezirklichen Beratungsangebotes durch die Mietpreisprüfstelle

Die Berliner Mietpreisprüfstelle ließ sich mit ihrem Start im März 2025 erfolgreich in das bestehende Angebot der durch den Senat finanzierten kostenlosen bezirklichen Mieterberatungen einfügen bzw. ergänzen. Ihr besonderer Schwerpunkt liegt auf der Prüfung von Miethöhen bei Neuvermietung und der möglichen Anwendung der Mietpreisbremse und des Paragraphen 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG). Während diese beiden wichtigen Instrumente des Mieterschutzes bisher in den kostenlosen bezirklichen Mieterberatungen kaum eine Rolle spielten, ist das Niveau der diesbezüglichen Anfragen bei der Mietpreisprüfstelle konstant hoch.

Grundlage der Beratung ist der gesetzliche Auftrag der Sichereres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung, AöR, in § 2 des Errichtungsgesetzes auch Beratungsaufgaben im Bereich des Mieterschutzes, insbesondere zur Einhaltung von Mietpreisregelungen, zu übernehmen. Daraus wurde der Auftrag, eine sog. Mietpreisprüfstelle mit Fokus auf der Mietpreisbremse einzurichten.

Das neuartige Angebot einer kostenlosen und niedrighschwelligten Beratung umfasst die Sichtung und Prüfung sämtlicher Unterlagen, die zur Bestimmung der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) und der im konkreten Fall maximal zulässigen Miete erforderlich sind. Je nach Sachlage kann eine individuelle Beratung zur Anwendung der Mietpreisbremse, zur Meldung einer Mietpreisüberhöhung beim Wohnungsamt oder die Empfehlung weiterer rechtlicher Schritte erfolgen. Die Beratungsgespräche werden mit Informationsmaterial und Formulierungsvorlagen unterfüttert.

Die ausführlichen Beratungen zur Mietpreisprüfung finden sowohl telefonisch/digital als auch an den zwei Standorten der Mietpreisprüfstelle statt:

- asum, Thaerstr. 30D, 10249 Berlin und
- Mieterberatung Prenzlauer Berg, Schönhauser Allee 59, 10437 Berlin

Die Mietpreisprüfstelle ist von Montag bis Freitag täglich für eine erste sondierende telefonische Beratung und zur Terminvereinbarung erreichbar.

Das Auftragsvolumen umfasst insgesamt 160 Stunden pro Monat. Haushaltsmittel stehen im Rahmen von 150.000 € brutto jährlich zur Verfügung.

2. Aufbau und Weiterentwicklung der Mietpreisprüfstelle

2.1. Beratungsunterlagen

In engem Austausch mit der SiWo (Sicheres Wohnen - Beteiligung, Beratung, Prüfung – Anstalt des öffentlichen Rechts) wurde Beratungsmaterial entwickelt. Häufig zur Anwendung kommt bspw. ein Infoblatt zum Ordnungswidrigkeitsverfahren nach §5 WiStG, das während der Beratung zur Erläuterung des komplexen Verfahrens dient. Auf seiner Grundlage wird insbesondere auch auf die Möglichkeit hingewiesen, einen Antrag auf Abführung des Mehrerlöses an die Mietpartei zu stellen.

Ein zentraler Baustein der Leistungen der Mietpreisprüfstelle ist das Prüfergebnisschreiben, welches die wichtigsten Aspekte der Prüfung enthält und Aussagen über die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) und den Grad ihrer Überhöhung trifft. Es ermöglicht damit eine Einschätzung bezüglich möglicher Verstöße gegen die Mietpreisbremse, §5 WiStG und/oder §291 StGB („Mietwucher“). Das Prüfergebnisschreiben gibt der qualifizierten Empfehlung der Mietpreisprüfstelle einen formellen und abschließenden Ausdruck, das Logo der Berliner Mietpreisprüfstelle in der Kopfzeile unterstreicht zusätzlich den offiziellen Charakter.

Wurde anfangs noch öffentlich zugängliches Material bspw. des Berliner Mietervereins verwendet, so ist inzwischen eigenes Material durch die Mitarbeitenden der Mietpreisprüfstelle erarbeitet und in die Beratungstätigkeit integriert worden. Hervorzuheben sind drei neue Versionen von Vorlagen für Rügeschreiben, die an die jeweils gültige Fassung des § 556g BGB zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses angepasst sind.

2.2. Tägliche Erreichbarkeit

Der Umfang der wöchentlich zu bearbeitenden E-Mails und Telefonanrufe nimmt zu. Die tägliche Erreichbarkeit, die anfangs v.a. als Terminvereinbarung gedacht war, hat sich inzwischen zu einer täglichen Beratungsleistung weiterentwickelt. Neben der Vergabe von Beratungsterminen an den Standorten der Mietpreisprüfstelle, bzw. telefonisch, wird u.a. über das bereits bestehende bezirkliche Beratungsangebot informiert und qualifiziert weiterverwiesen.

Einfache Nachfragen zu den Beratungsthemen der Mietpreisprüfstelle können häufig spontan in einer Kurzberatung geklärt werden. In zunehmendem Maß erreichen die Mietpreisprüfstelle Nachfragen im Zusammenhang mit einer Anzeige beim Wohnungsamt, bspw. zum Zeugen-Fragebogen, zu sogenannten Mietwucherportalen wie Conny oder zu Mietwucher-Apps. Des Weiteren melden Bürger*innen z.B. in Vermietungsportalen oder in ihrem Wohnumfeld gesichtete und dem Anschein nach überhöhte Neuvermietungsangebote. Dem kann die Mietpreisprüfstelle aber mangels gesetzlichen Auftrags nicht nachgehen.

2.3. Folgeberatung

Die Möglichkeit, einen Folgetermin bei der Mietpreisprüfstelle wahrzunehmen, wird kaum in Anspruch genommen. Stattdessen nehmen viele Mietparteien nach einem Beratungstermin erneut Kontakt mit den Beratenden auf und stellen per Mail und telefonisch Nachfragen, die sich aus den Beratungsgesprächen oder aus den individuell zusammengestellten Beratungsunterlagen ergeben. Auch als Reaktion auf (ausbleibende) Antworten der Vermieter ergeben sich weitere Fragen, die zunächst an die Prüfstelle gerichtet werden. Hier ist das Spektrum der Inhalte und entsprechend des weiteren Arbeitsaufwands groß.

Immer wieder zeigt sich, dass die bezirklichen Mieterberatungen vielen Ratsuchenden nicht bekannt sind. Da die Mietpreisprüfstelle als Erstberatung konzipiert wurde, hat der Verweis zur (bezirklichen) Mietrechtsberatung große Bedeutung. Da viele Prüfungen flankierender Sachverhalte im Rahmen einer weiteren Rechtsberatung erfolgen sollten, wird am Ende der Beratung bei der Mietpreisprüfstelle in der Regel auf dieses Angebot hingewiesen und die Kontaktdaten mitgeteilt. Dennoch bleibt die Mietpreisprüfstelle häufig die zunächst priorisierte Anlaufstelle für Nachfragen, die von der einfachen Bitte, noch einmal den Umgang mit der Mietspiegeltable zu erläutern bis hin zu komplexen Anschlussfragen reichen.

3. Beratungsinhalte

Die Beratung selbst beginnt mit einer Prüfung des Mietverhältnisses auf Besonderheiten („Grundberatung/Unterlagencheck“). Dazu gehören Vereinbarungen zu Index- oder Staffelmietserhöhungen, zu Zuschlägen und Ausstattungsmerkmalen und die relevanten Auskünfte zu Ausnahmetatbeständen von der Mietpreisbremse. Fehlende Daten wie das Baujahr des Gebäudes oder die Energiewerte können mithilfe des Geoportals des Senats oder der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen ermittelt werden. Sind dagegen Baukosten und/oder erste Bezugfertigkeit nach umfassender Modernisierung relevant, muss dazu beraten werden, wie diese Informationen durch die Mietparteien eingeholt werden können.

Einen optimalen Ablauf begünstigen eine bereits im Vorfeld durch die Mietparteien ausgefüllte Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung des relevanten Mietspiegels. Jede Mietpartei wird im Vorfeld der Beratungen über die benötigten Unterlagen informiert und bekommt einen Auszug aus dem passenden Berliner Mietspiegel als Vorlage und einen Hinweis für die Spanneneinordnung zugeschickt. Die Praxis zeigt, dass es für den Zeitaufwand einen erheblichen Unterschied macht, ob sich die Mietparteien bereits mit der Spanneneinordnung beschäftigt haben. Fragen bspw. nach der Beschaffenheit der Fenster, nach der Größe des Balkons oder der Küche können häufig nicht spontan beantwortet werden.

3.1. Mietspiegelabfrage und Einordnung der vereinbarten Miethöhe

Der Zeitaufwand für die Bestimmung der zulässigen Miethöhe ergibt sich v.a. aus den möglichen Gründen für eine zulässige Überschreitung der OVM um mehr als 10%. Wurde die maximal zulässige Miethöhe gemäß § 556 d ff. BGB unter Berechnung der OVM (§ 558 Abs. 2 BGB, „Mietspiegelabfrage“) ermittelt, kann eine Einschätzung zur vereinbarten Miethöhe und deren Zulässigkeit erfolgen, daran anschließend das Aufzeigen von Handlungsoptionen entsprechend der ermittelten Sachlage. Es werden passgenau Vorlagen (z.B. für ein qualifiziertes Rügeschreiben), Informationsmaterial (z.B. Infoblatt zu § 5 WiStG) und Kontaktdaten weiterer Beratungsangebote ausgegeben und ein mögliches weiteres Vorgehen besprochen. Auf Wunsch wird ein Prüfergebnisschreiben angefertigt und den Ratsuchenden ausgehändigt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass jedes Mietverhältnis Besonderheiten aufweist und eine Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Miethöhe und möglicher Reaktionen der Mietparteien im Fall der Überschreitung eine individuelle und umfangreiche Beratung auch im Rahmen einer Erstberatung erfordert, wenn das Ergebnis belastbar sein soll.

3.2. Ausnahmen von der Mietpreisbremse und Strategien zur Umgehung

Laut § 556 g BGB sind Vermieter dazu verpflichtet, eine Überschreitung der zulässigen Miethöhe bereits vor Vertragsabschluss zu begründen. Gemäß § 556 g Abs. 3 BGB ist der Vermieter des Weiteren dazu verpflichtet, auf Verlangen des Mieters „Auskunft über

diejenigen Tatsachen (zu) erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind (...).“ Es gibt jedoch keine Angaben zu angemessenen Fristen, in denen Vermieter dem Auskunftsverlangen nachkommen müssen.

Die Schwierigkeit für die Mietparteien, die auch die Arbeit der Mietpreisprüfstelle erheblich beeinflussen, ergibt sich aus den zeitlichen Abläufen, die sich aus der Anwendung der Mietpreisbremse ergeben. Enthält ein Mietvertrag Auskunft zur Höhe der Vormiete oder einer erfolgten Modernisierung (§ 556 e BGB), so machen es fehlende Informationen zum Vormiet-Verhältnis oder zum Umfang einer erfolgten Modernisierung häufig sehr schwierig und aufwändig, diese Auskunft zu überprüfen. Ratsuchende müssen in diesen Fällen mit einem Auskunftsverlangen an den Vermieter herantreten.

In den geprüften Mietverträgen, die nach dem 01.06.2015 -dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse- geschlossen wurden, spiegeln sich die unterschiedlichen Strategien der Vermieter, dieses Instrument zu umgehen, wider. Insbesondere die im Mietvertrag genannte Ausnahme von der Mietpreisbremse aufgrund von „Erstbezug nach umfassender Modernisierung“ sowie der Bezug auf eine bereits deutlich über der OVM liegende Vormiete sind häufig Beratungsgegenstand. Auskünfte der Mietparteien während der Beratungen legen in vielen Fällen den Verdacht nahe, dass hier in Mietverträgen Angaben gemacht werden, die einer genauen Überprüfung nicht standhalten.

4. Auswertung

4.1 Anfragestatistik

Die Anfrageerfassung und eine kurze Auswertung werden monatlich an die SiWo übermittelt. Nach einer Aufbauphase im März pendelte sich die durchschnittliche Zahl der Anfragen im Auswertungszeitraum April - Juni 2025 bei ca. 80 pro Monat ein (84-77-87). Manche Anfragen ließen sich bereits während der telefonischen Beratungszeit abschließend klären, andere Fälle wurden inhaltlich bedingt an andere Beratungsstellen vermittelt. In den Monaten Juli und August gingen die Anfragen auf knapp 70 pro Monat zurück, im September gab es mit 95 Anfragen die bisher stärkste Nachfrage. Durchschnittlich mündeten ca. 60% der Anfragen in Terminvereinbarungen.

4.2 Beratungsstatistik

Im Zeitraum 01.04. - 30.09.2025 wurden in den Terminsprechstunden 301 Beratungsgespräche geführt, davon 143 im 2. Quartal 2025 und 158 im 3. Quartal 2025. Mit zunehmender Praxiserfahrung wurde deutlich, dass qualitativ hinreichende Prüfergebnisse erst nach umfassender Beratung mit umfangreicher Sichtung von Vertragsunterlagen und genauer Überprüfung der Mietspiegelangaben erzielt werden konnten. Die daraufhin vorgenommene Anpassung der Beratungszeit widerspiegelt sich in der Abnahme der monatlichen bearbeiteten Fallzahl nach April.

Nachdem im Mai 2025 drei gesetzliche Feiertage zum Ausfall von Beratungszeiten führten, werden immer wieder Beratungstermine zu kurzfristig abgesagt, um neu besetzt werden zu können, bzw. werden ohne Angabe von Gründen nicht wahrgenommen.

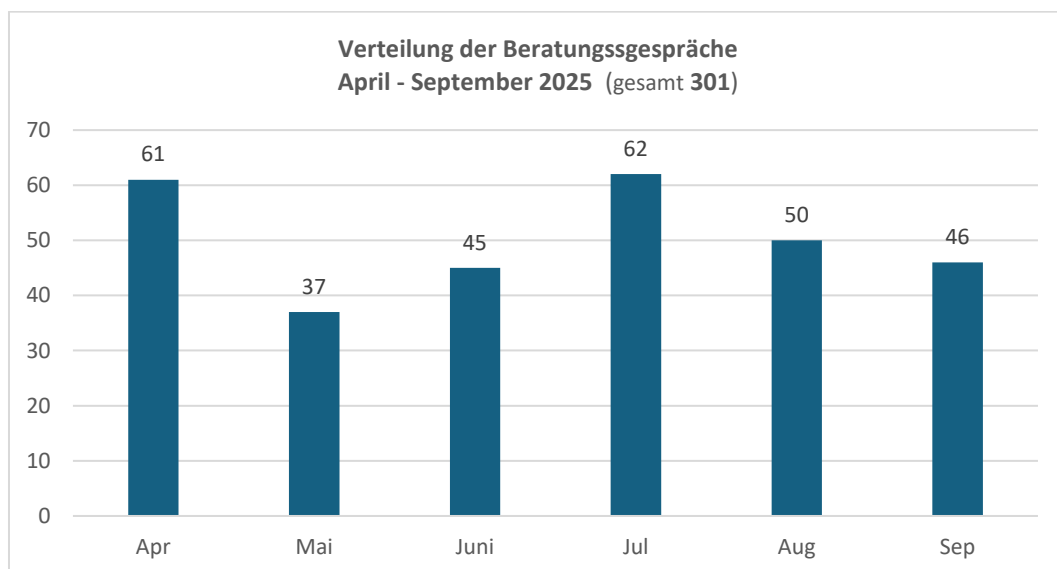


Abb.1 Beratungsgespräche 2. + 3. Quartal 2025

4.2.1. Aufteilung nach Bezirken

Die Verteilung der stattgefundenen Beratungen nach Herkunftsbezirk bestätigt den besonderen Druck am Wohnungsmarkt in den Innenstadtbezirken. Mit deutlicher Spitze sticht Mitte hervor, fast jede/r fünfte Ratsuchende kam aus diesem Bezirk, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg (14,3%) und Pankow (12,6%). (Abb. 2). Marzahn-Hellersdorf ist mit Abstand am wenigsten vertreten (1%).

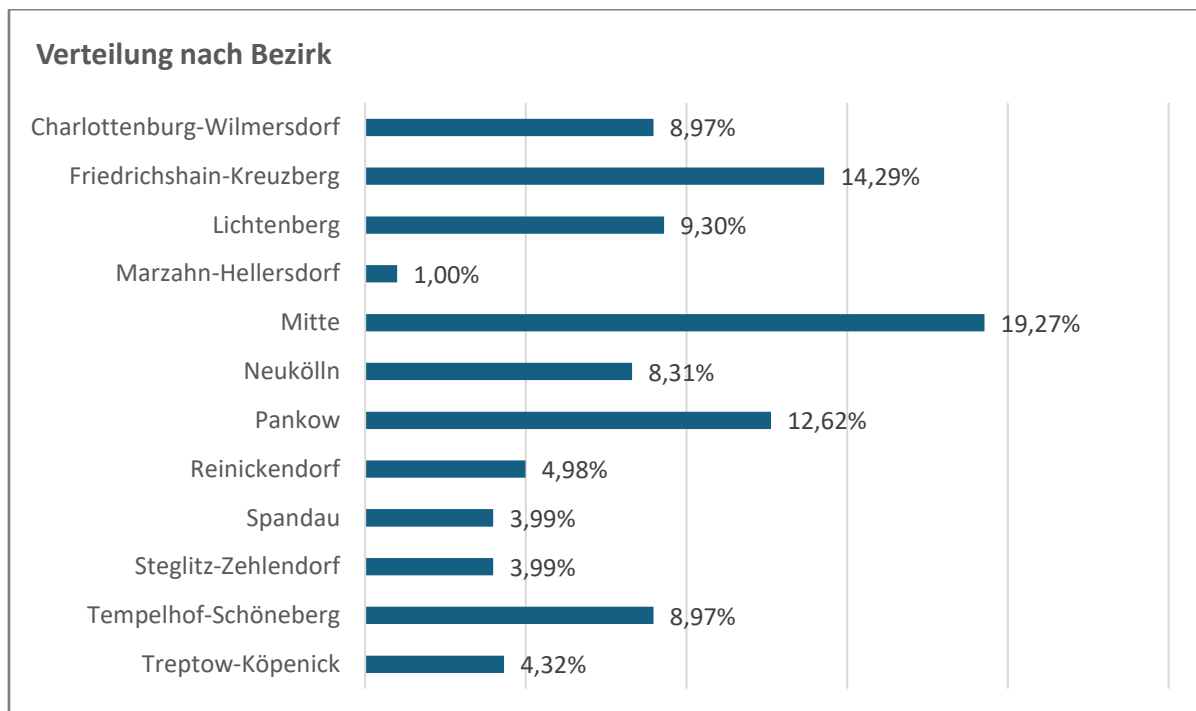


Abb. 2 Verteilung nach Bezirk 2.+ 3. Quartal 2025

4.2.2 Beratungsthemen

Die Auswertung der Beratungsthemen folgt vier Schwerpunktkategorien: (1) Grundberatung mit Unterlagencheck, (2) Mietspiegelabfrage und Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM), (3) Prüfung einer eventuellen Mietpreisüberschreitung und des Mietniveaus im Hinblick auf Anwendungsbereiche von Mietpreislösung und Mietpreisüberhöhung, ggf. Mietwucher sowie (4) Beratung zum Ordnungswidrigkeitenverfahren gemäß § 5 WiStG. Unter Sonstiges wurden weitere Beratungsthemen wie bspw. Milieuschutz vermerkt.

In nahezu allen Beratungsgesprächen (95%) wurden grundlegende Fragen zur Art der Mietvereinbarung, Mietpreisprüfung im Kontext Mietpreislösung und Mietpreisüberhöhung beantwortet und vorgelegte Unterlagen geprüft (siehe Abb.3).

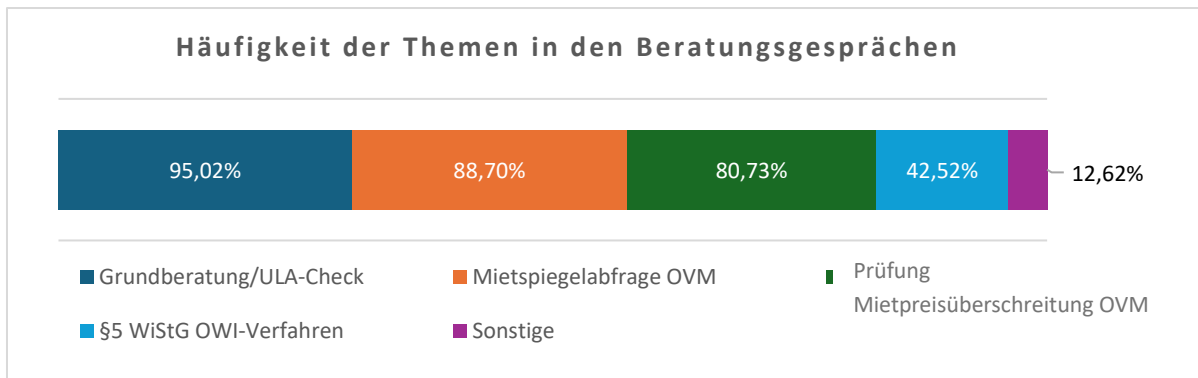


Abb. 3 Gewichtung der Themen in Beratungsgesprächen

In 88,7% der Beratungen wurde die ortsübliche Vergleichsmiete auf Grundlage der geprüften Unterlagen und der Angaben der Mietpartei ermittelt. Waren sowohl die vereinbarte Miete als auch die OVM hinreichend bestimmbar, konnte ein Ergebnis der Mietpreisüberschreitung berechnet werden und eine Einordnung der Miethöhe in die Geltungsbereiche von Mietpreisbremse, Mietpreisüberhöhung und Mietwucher wurde vorgenommen. Eventuelle Unsicherheiten und offener Nachprüfungsbedarf zu einzelnen Merkmalsbestimmungen wurden dabei aufgezeigt.

In 42,5% der Gespräche wurde aufgrund des Verdachts der Mietpreisüberhöhung das Ordnungswidrigkeiten-Verfahren gemäß § 5 WiStG näher erläutert.

4.2.3 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen zur Mietpreisbremse und Ausnahmen gemäß § 556e BGB

In den Beratungsgesprächen wurden die gesetzlichen Grundlagen erklärt, dabei auch mögliche Ausschlüsse für die Anwendung der Mietpreisbremse benannt und, soweit im Rahmen der Erstberatung möglich, geprüft. Wie in Abb. 4 aufgezeigt, konnte die Anwendungsvoraussetzung der Mietpreisbremse in 238 Fällen unter Vorbehalt eventuell nicht vollständig vorliegender Informationen bestätigt werden.

Mietpreisbremse			
		[abs]	[%]
von Beratungsfällen insgt.		301	100,00%
anwendbar		238	79,07%
weiter zu prüfen		22	7,31%
nicht anwendbar		41	13,62%
Ausschlussgrund:	davon	davon	
MV vor 01.06.2015	3	7,32%	
Neubau (> 1.10.2014)	14	34,15%	
MV1 nach Mod umfassend	22	53,66%	
§549 (2) Nr. 1	0	0,00%	
§549 (2) Nr. 2	1	2,44%	
§549 (2) Nr. 3	0	0,00%	
§549 (3)	0	0,00%	
preisgebundene WE	1	2,44%	

Abb. 4 Mietpreisbremse

Hingegen wurden 41mal mögliche Ausschlussgründe festgehalten. Wurden Ratsuchende bereits während der telefonischen Kurzberatung beim Erstkontakt über eine fehlende Anwendungsvoraussetzung der Mietpreisbremse informiert und kam eine Mietpreisprüfung gemäß § 5 WiStG nicht in Betracht, sind diese Fälle in der Auswertung der terminierten Beratungsgespräche nicht mehr erfasst.

Besonders häufig bestand Klärungsbedarf beim Ausschlussgrund „Erstbezug nach umfassender Modernisierung“, er wurde in 22 Fällen (53,66%) vermerkt, dazu kamen 14 Neubauten und 3 Mietvertragsabschlüsse vor dem In-Kraft-Treten der Mietpreisbremse in Berlin. Leider zeigt die Beratungspraxis, dass mit der Begründung durch umfassende Modernisierung häufig ein Umgehungsversuch der Mietpreisbremse einhergeht. In den Beratungen zu dieser Fallgruppe wird daher eine tiefgehende Prüfung empfohlen und an weiterführende Stellen vermittelt, bspw. zur Prüfung eventueller Auflagen durch das soziale Erhaltungsrecht in Milieuschutzgebieten, die eine umfassende Modernisierung ggf. ausschließen.

Auch wenn kein Ausschlussgrund für die Anwendung der Mietpreisbremse gegeben ist, kann durch einen Modernisierungszuschlag wie auch durch eine höhere Vormiete gemäß § 556e BGB ein Ausnahmetatbestand vorliegen, der zu einer höheren Mietforderung berechtigt als die Mietbegrenzung gemäß der Regelung „OVM plus max. 10 %“ vorgibt. Im Ergebnis der Beratungen wurde 48-mal vermerkt, dass Begründungen für eine Mietpreisüberschreitung durch Modernisierungsumlage (14) oder durch eine höhere Vormiete (34) vorlagen. Für diese Fälle enthalten die Rügevorlagen, die von der Mietpreisprüfstelle entwickelt wurden, entsprechende Textbausteine für Auskunftsverlangen von Vermieterseite gemäß § 556g BGB.

4.2.4 Prüfung der Mietpreishöhe hinsichtlich Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete und Ermittlung der Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung und Mietwucher

Wo die vereinbarte Miete und OVM vorliegend oder hinreichend bestimmbar waren, konnte die Mietpreisprüfung vorgenommen bzw. die mögliche Überschreitung der OVM berechnet werden.

In die **Auswertung der Mietpreisüberschreitung** in Relation zur OVM konnten **211 Fälle** einbezogen werden. Folgende Fragestellungen lagen zugrunde:

- In wie vielen Fällen lag die vereinbarte Miete im Bereich zulässiger Überschreitung der OVM bezogen auf die Mietpreisbremse (Mietpreis max. 10% über OVM)?
- In wie vielen Fällen lag die vereinbarte Miete höher, damit im unzulässigen Bereich gemäß Mietpreisbremse, aber noch unterhalb einer Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG (Mietpreis > 10% <= 20% über OVM, unbeachtet möglicher Ausnahmetatbestände gemäß §556e BGB)?
- In wie vielen Fällen lag die vereinbarte Miete nicht nur im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse, sondern zugleich im Bereich möglicher Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG, ohne Mietwucher (Mietpreis > 20% und <= 50% über OVM)?
- In wie vielen Fällen erreichte die vereinbarte Miete sogar das Niveau von Mietwucher (Mietpreis >50% OVM)?

In nachfolgender Darstellung sind die Prüfergebnisse zusammenhängend abgebildet.

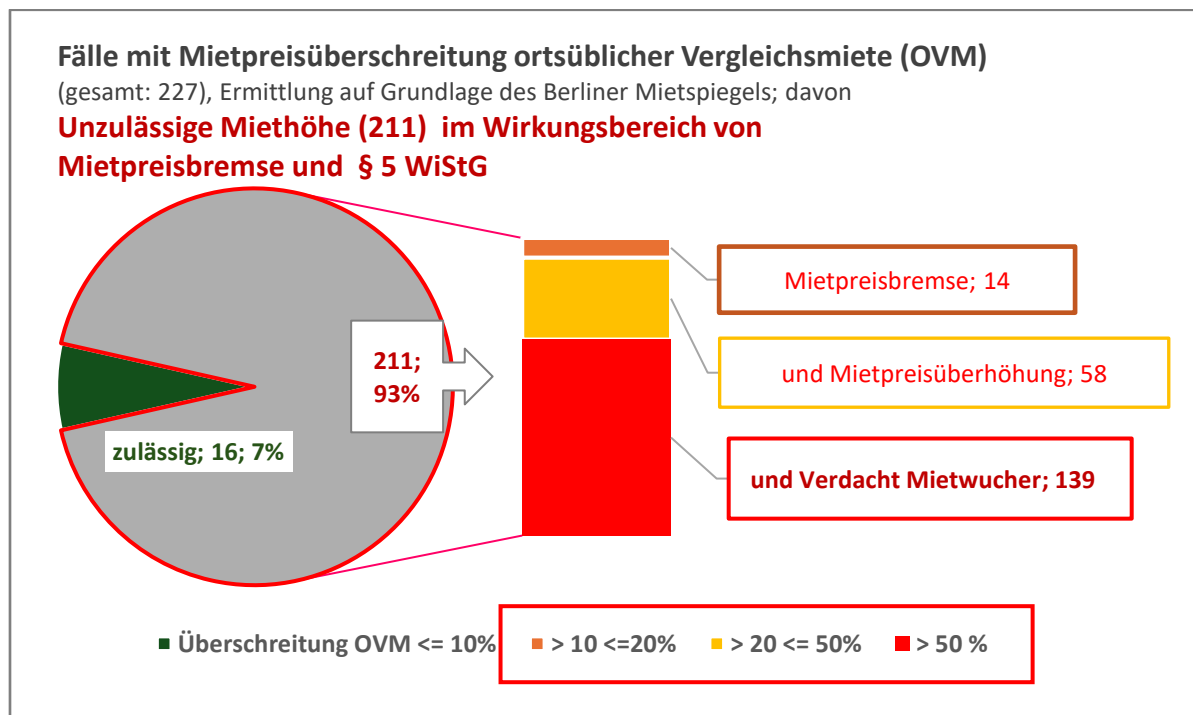


Abb. 5 Mietpreisüberschreitung

Abb. 5 veranschaulicht, dass geprüfte Mieten mit **zulässiger Überschreitung** hinsichtlich der Mietpreisbremse (**16**) – der Regelfall erlaubt eine Miethöhe von maximal 10% über der OVM – selten sind (7%). Tatsächlich konnte **in 211 Fällen** den Ratsuchenden nach Prüfung vorliegender vereinbarter Mieten und OVM-Ermittlung die Vermutung einer **Mietpreisüberschreitung** bestätigt werden. **Davon** lagen die vereinbarten Mieten in nur 14 Fällen unterhalb der Mietpreisschwelle für eine mögliche Anzeige einer Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG. Noch unbeachtet möglicher Besonderheiten und der Kostenmietberechnung käme allein aufgrund des rechnerischen Ergebnisses der Mietpreisprüfung ein Ordnungswidrigkeits-Verfahren **in 197 Fällen** durch **Mietpreisüberhöhung** in Frage, **davon in 139 Fällen** sogar mit Verdacht auf **Mietwucher**. Insgesamt wurde eine unzulässige Miethöhe in 93% der Prüffälle festgestellt.

4.2.5 Beratungsfälle ohne abschließende Mietpreisprüfung

Teilweise konnte die Mietpreisprüfung nicht abgeschlossen werden, v.a. aufgrund unklarer Basismiete (z.B. Mietverhältnis unklar, nicht vorliegende Mieterhöhung, fehlende andere Unterlagen zum Mietvertrag) und/oder unbestimmbarer OVM (z.B. Baujahr oder wesentliche Ausstattungsmerkmale unbekannt oder unsicher, kein Mietspiegelwert, kein Mietspiegel anwendbar). Verweisberatungen erfolgten hierbei v.a. zu Mietrechtsberatungen und zum Bauamt.

Einige Ratsuchende ließen ihr Anliegen bereits als Mitglied im Verein, durch privaten Rechtsschutz oder über andere gewerbliche Dienstleister verfolgen (16 Fälle). Die Mietpreisprüfstelle wurde dann für eine Beratung zu Teilaspekten oder zum behördlichen Verfahren aufgesucht, nicht jedoch zur umfassenden Mietpreisüberprüfung. In wenigen Fällen wurde festgestellt, dass Ausschlussgründe für die Anwendung der Mietpreisbremse und auch für die Verfolgung einer Mietpreisüberhöhung vorlagen oder andere Beratungsschwerpunkte ersucht worden sind (z.B. Prüfung eines aktuellen Mieterhöhungsverlangens). In diesen Fällen wurden keine Mietpreisprüfungen vorgenommen.

4.2.6 Mietpreismonitoring

Wo Miethöhen mitgeteilt wurden, konnten die Daten anonym für ein Mietpreismonitoring ausgewertet werden. Auch wenn die festgehaltene Datenmenge bislang noch gering ist, kann eine Mietpreisentwicklung grob abgebildet werden. Dafür wurden die vereinbarten Mieten zum Vertragsabschluss (Neumieten, ggf. Indexmieten) und Staffelmieten mit Bezug zum Jahr der Vereinbarung bzw. des Wirksamwerdens einbezogen. Abb. 6 zeigt die Mietpreisspannen in der Verteilung über die Jahre auf.

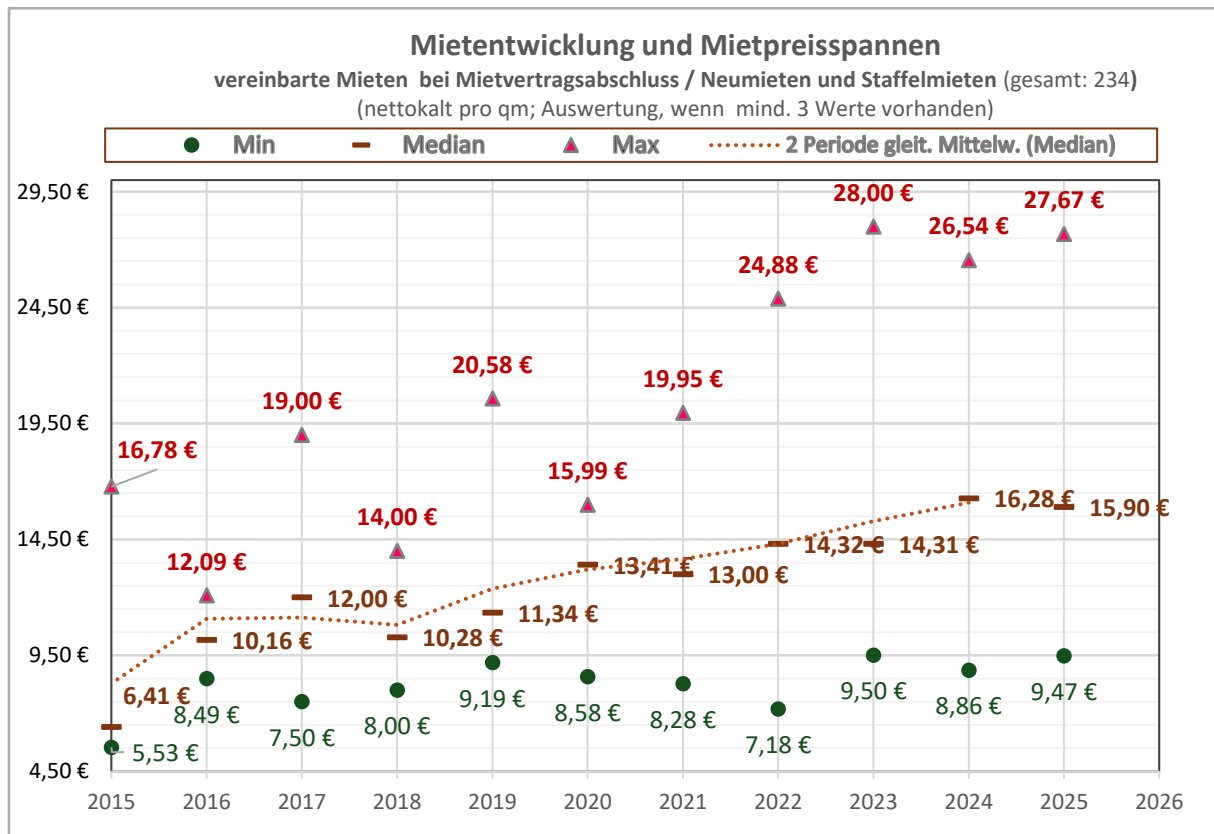


Abb. 6 Mietenentwicklung

Es lässt sich der Anstieg im Mittelwert und insbesondere bei den **Maxima** beobachten, wo **Mietpreise höher als 20 €/m² nettokalt** herausstechen. Überwiegend sind Neumieten (137) in die Auswertung eingeflossen, davon 69 Indexmietverträge, und weitere 28 Staffelmietvereinbarungen.

4.2.7 Prüfergebnisschreiben

Auf Wunsch der Mietpartei wurde in **201 Fällen** ein Prüfergebnisschreiben übermittelt. In Ergänzung dessen und je nach Beratungsfall zur Mietpreisbremse oder zur Anzeige eine Ordnungswidrigkeit wurden die Vorlage einer qualifizierten Rüge, das Infoblatt zu §5 WiStG sowie die Kontaktdaten zur kostenlosen bezirklichen Rechtsberatung und/oder zum Wohnungsamt mitgegeben.

4.2.8 Vermittlung an weiterführende Stellen

- Vermietende

Die erste Anlaufstelle für die Mietenden, bei deren Mietverhältnissen ein Verstoß gegen die zulässige OVM vermutet wird, stellt i.d.R. die Vermieterseite dar. Sie ist Empfänger einer möglichen qualifizierten Rüge und Adressat für eventuelle Auskunftsverlangen der Mietenden.

- Wohnungsamt

Bei Mietpreisüberhöhung (Überschreitung der OVM um mindestens 20%) erfolgt stets eine Beratung zur möglichen Meldung beim zuständigen Wohnungsamt. Liegt die Überhöhung zwischen 20 und 50%, kommt die Einleitung eines Bußgeld- und Ordnungswidrigkeitsverfahrens nach §5 WiStG durch die Behörde in Betracht. Die Mietparteien werden u.a. über ihre mögliche Rolle als Zeugen informiert und darüber, dass auch das Zustandekommen des Mietvertrages von Bedeutung sein kann (Prüfung, ob die Ausnutzung eines geringen Angebotes durch die Vermieterseite vorlag).

Wird die ortsübliche Vergleichsmiete um 50% und mehr überschritten, so wird zusätzlich §291 StGB relevant. Die Mietparteien werden informiert, dass das zuständige Wohnungsamt bei entsprechenden Voraussetzungen auch in diese Richtung tätig werden und ein entsprechendes Verfahren bei der Staatsanwaltschaft anstoßen.

Mehrheitlich versuchen Mietparteien zunächst, mit Hilfe der Mietpreisbremse und Kontaktaufnahme mit der Vermieter-Partei eine Absenkung der Miethöhe zu erreichen und/oder weitere Informationen einzuholen, bzw. sich weitergehend mietrechtlich beraten zu lassen. Einen Automatismus, nachdem mögliche Verstöße nach §5 WiStG direkt beim Wohnungsamt gemeldet werden, sieht das Verfahren bisher nicht vor.

- Bezirkliche Mieterberatungen (inkl. Mietrechtsberatung)

In den meisten Beratungsgesprächen wurde mindestens eine weiterführende Stelle empfohlen. Dabei spielen die bezirklichen Mietrechtsberatungen eine zentrale Rolle. Durch unterschiedliche Schwerpunktsetzungen können z.B. Besonderheiten der Milieuschutzgebiete oder mietrechtlich komplexe Fälle noch einmal gesondert überprüft werden, auch bedurften aufgezeigte Handlungsoptionen mitunter einer Risikoabschätzung im Hinblick auf die aktuelle Berliner Rechtsprechung. Häufig werden zusätzlich zur überhöhten Miete weitere Themen durch die Mietparteien vorgetragen (bspw. Betriebskostenabrechnungen, bauliche Mängel), für die an die bezirklichen Mieterberatungen weiterverwiesen wird. Wird eine weitergehende Beratung empfohlen, so werden in der Regel mehrere Anlaufstellen für weitere Schritte genannt (siehe Abb. 7).

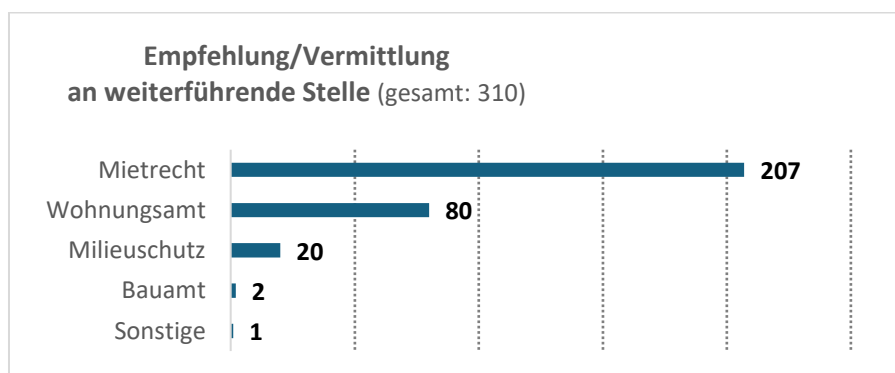


Abb. 7 Vermittlung

5. Fazit

Es ist gelungen, die Mietpreisprüfstelle ergänzend und bereichernd in das bestehende Mieterberatungsangebot des Landes Berlin zu integrieren. Die im 3. Quartal 2025 erhobenen Daten bestätigen die Ergebnisse der ersten Monate, die bereits zeigten, dass deutliche Überschreitungen der ortsüblichen Vergleichsmiete keine Einzelfälle sind. Ebenfalls gezeigt hat sich die große Komplexität im Zusammenhang mit der Anwendung der Mietpreisbremse. Neben grundsätzlichen Bedenken der Mietparteien, Vermietern gegenüber Forderungen nach Absenkung der Miete zu stellen und damit einen Konflikt zu provozieren, gibt es in der Vielzahl der von der Prüfstelle bearbeiteten Fälle viele Unsicherheiten, die aus fehlenden Informationen resultieren.

Sowohl die Anwendung der Mietpreisbremse als auch die Anwendung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz basieren auf der qualifizierten Ermittlung der zulässigen Miethöhe. Für erstere gilt, dass eine rückwirkende Rüge nur innerhalb von 30 Monaten nach Vertragsabschluss möglich ist, nach Ablauf der Frist kann nur für den Zeitraum nach erfolgter Rüge eine Absenkung der Miethöhe auf das gesetzlich zulässige Maximum erreicht werden. Für §5 WiStG müssen sowohl Informationen zum Zustandekommen des Mietverhältnisses berücksichtigt werden als auch u.U. „Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind“.

In jedem Fall besteht auf Mieterseite ein erhebliches Interesse an einer zeitnahen Klärung des Sachverhalts, während es dem Interesse der Vermieterseite entgegensteht, bereits bei Vertragsabschluss alle notwendigen Informationen für die abschließende Prüfung der zulässigen Miethöhe zur Verfügung zu stellen. Vielmehr erscheint es aus Sicht Vermietender profitabel, die Klärung des Sachverhalts zu verzögern.

Die Mietpreisprüfstelle bietet hier einen neuartigen und wesentlichen Beitrag zur Stärkung der Mietparteien. Durch die individuelle Beratung auf Grundlage der zunächst nachvollziehbar ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, werden Mietparteien nachhaltig befähigt, gegen überhöhte Mieten vorzugehen. Kernstück des Angebots ist ein gemeinsam mit der SiWo entwickeltes Prüfergebnisschreiben, das fallbezogen verfasst und den Ratsuchenden zur weiteren Handhabung zur Verfügung gestellt wird. Der amtliche Charakter des Prüfergebnisschreibens verleiht den Forderungen der Mietparteien zusätzlichen Nachdruck. Ergänzt wird es durch ein jeweils individuell zusammengestelltes Bündel von Informationsmaterial und Kontaktadressen, das im Anschluss an die Beratung ausgegeben wird.

Seit September kommt es zu einem deutlichen Anstieg der Anfragen von Mietparteien und es gibt inzwischen immer wieder Rückmeldungen im Nachgang der Beratungen, in denen von positiven Reaktionen von Vermietern auf die Kontaktaufnahme seitens der Mietparteien berichtet wird. Es zeigt sich, dass einerseits der Bekanntheitsgrad der Prüfstelle infolge von

Medienberichten zunimmt, andererseits aber auch erste positive Erfahrungen mit der Mietpreisprüfstelle über Mundpropaganda zu größerer Resonanz führen.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Mietpreisprüfstelle als Instrument der Mietenregulierung nach den gegenwärtigen Erkenntnissen sowohl von der Bevölkerung als auch in der Medienberichterstattung sehr gut aufgenommen wird. Eine quantitative wie auch qualitative Ausweitung des Beratungsangebotes bietet das Potential, den Mieterschutz weiter zu verbessern. Zusätzlich bietet die statistische Erfassung der Beratungsergebnisse eine Möglichkeit, die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes zu evaluieren. Eine Ausweitung der statistischen Erfassung von Mietvertragsdaten könnte wesentlich dazu beitragen, Entwicklungen der Angebotsmieten und insbesondere auch die Strategien von Vermietern zur Umgehung der Mietpreisbremse zu erfassen, auch als Grundlage für politische Entscheidungen.