



EUROPA-
UNIVERSITÄT
VIADRINA
FRANKFURT
(ODER)

Strafbarkeit rechtsmissbräuchlicher Vermietungspraktiken

Workshop am 21. Mai 2025

Professor Dr. Kilian Wegner

Mietpreisüberhöhung gem. § 5 WiStG

Voraussetzungen der Ahndbarkeit:

- Geringes Angebot an Wohnraum
 - Angebotsanalyse erfolgt getrennt nach Wohnungsgruppen (Art, Größe, Beschaffenheit etc.)
 - Räumlich ist das gesamte Stadtgebiet zu betrachten.
 - Ungeklärt ist, ab welcher Leerstandsquote ein geringes Angebot vorliegt.
- Miete 20 % bzw. (bei höheren Kosten des Vermieters) 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Mieter benötigt die Wohnung dringend
- Mieter akzeptiert die überhöhte Miete, weil er eine vergleichbare Wohnung nicht billiger findet
- Subjektiver Tatbestand: Vorsatz oder Leichtfertigkeit

„Herausmodernisieren“ gem. § 6 WiStG

Voraussetzungen der Ahndbarkeit:

- **Objektiv:** Durchführung von baulichen Veränderungen (z. B. nach § 555a, 555 b BGB), die geeignet sind, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

Beispiele:

- Einrichtung einer Baustelle mit einer dauerhaften Verhängung/Verdunkelung der Fenster, ohne dass in absehbarer Zeit mit der eigentlichen Baumaßnahme begonnen wird
- besonders lärmintensive Maßnahmen, die ohne erkennbaren Grund überwiegend zur Unzeit ausgeführt werden
- **Subjektiv:** Absicht, den Mieter zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen



Wucher gem. § 291 StGB

Voraussetzungen der Strafbarkeit:

- Bei Wohnraum: Miete 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
 - bei preisgebundenem Wohnraum kommt es auf die Kostenmiete i. S. v. § 8 Wohnungsbindungsgesetz an (vgl. hier auch § 25 Abs. 1 Nr. 4 WBG)
- Bei Gewerberäumen: Miete 100 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Bewusste Ausnutzung einer **Schwächesituation des Opfers**:
 - Zwangslage,
 - Unerfahrenheit,
 - Mangel an Urteilsvermögen oder
 - Erhebliche Urteilsschwäche
- **Subjektiver Tatbestand**: Vorsatz

Weitere einschlägige Straftatbestände

- **Nötigung (§ 240 StGB)** bei Drohung mit rechtlich unzulässigen Nachteilen (z. B. Abschalten von Wasser / Heizung oder Kündigung, obwohl dies juristisch gar nicht möglich ist)
- **Untreue (§ 266 StGB)** z. B. bei Abzweigen der Mietsicherheit (nur bei Wohnraum!) oder bei Belastung der Nebenkostenvorauszahlung mit unberechtigten Forderungen
- **Urkundenunterdrückung (§ 274 StGB)** wenn relevante Unterlagen (nebenkostenrelevante Rechnungen, Übergabeprotokolle etc.) absichtlich zurückgehalten oder zerstört werden.
- **Hausfriedensbruch (§ 123 StGB)** und **Sachbeschädigung (§ 303 StGB)** bei „kalter Räumung“
- **Verletzung der Privatsphäre (§§ 201 ff.)**, z. B. bei heimlichen Ton- und Videoaufnahmen in der Wohnung oder den Gemeinschaftsflächen



EUROPA-
UNIVERSITÄT
VIADRINA
FRANKFURT
(O D E R)

Kontakt:



kilian.wegner@gmail.com