



„Die Mietwucher-App der Linken: Augenwischerei“

Seit Ende 2024 betreibt die Partei Die Linke die Mietwucher-App, eine online Plattform, mit der Mieter über ein kostenloses Rechentool vermeintliche Mietpreisüberhöhungen, bzw. Mietwucher ermitteln sollen. Am Ende der Berechnung wird der Mieter, je nach Ergebnis auf angebliche Gesetzesverstöße seines Vermieters hingewiesen, z.B. dass die Miete mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit überhöht sei, gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz verstoße oder dass sogar strafbarer Mietwucher vorliege.

Außerdem kann der User per Mausklick direkt eine Anzeige beim zuständigen Wohnungsamt erstatten. In der App wird hierzu ausgeführt: „Vielen Ämtern fehlt die Erfahrung im Umgang mit Mietwucher. Wir unterstützen die Ämter und fordern von ihnen gleichzeitig ein konsequentes Vorgehen.“

Der Deutschlandfunk berichtete hierzu am 24.01.2026:

„Mietwucher-App der Linken zeigt:

Zwei Drittel der überprüften Mieten sind zu hoch.“

Diese Aussage ist tatsächlich und rechtlich falsch, da die Mieten durch die App weder vollständig noch richtig bewertet werden: Zwar enthält die Mietwucher-App eine Verlinkung zu Mietspiegeln. In der App werden die Wohnwertmerkmale – hier bezogen auf den Münchener Mietspiegel 2025 – aber nur selektiv und bei weitem nicht vollständig erfasst. Vielmehr fehlen wichtige Zuschläge, deren gebotene Berücksichtigung bei seriöser und rechtlich zutreffender Einordnung in den Mietspiegel tatsächlich zu deutlich höheren Mieten führen würde.

Dies beginnt schon bei der Mietstruktur. In der App werden ausschließlich Kaltmieten abgefragt. Im Mietspiegel München werden demgegenüber – rechtlich notwendig – auch andere Mietstrukturen abgefragt. Wenn beispielsweise die Betriebskosten in der Miete enthalten sind, was häufig der Fall ist, so kann sich die ortsübliche Miete allein deswegen um monatlich EUR 4,61 pro Quadratmeter erhöhen. Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern macht schon dieser Faktor pro Monat EUR 322,70 an mehr Miete aus, als es von der App ausgeworfen wird.

Und: Nicht nur hierdurch werden die Mieten verfälscht dargestellt. Die App enthält darüber hinaus auch keine Möglichkeit, die nach dem Münchener Mietspiegel in Tabelle 5. vorgesehenen, begründeten Spannenzuschläge zu berechnen. Auch die Zuschläge dieser Tabelle können zu weiteren Erhöhungen – bis zu 4,00 EUR pro Quadratmeter führen. Wie die Beispiele bereits zeigen, kann die tatsächliche Miete bei einer 70 Quadratmeter-Wohnung schon um über EUR 600,00 höher liegen, als es die Mietwucher-App suggeriert.

Auch Tatbestandsmerkmale, die nach dem Münchener Mietspiegel dazu führen, dass Abschläge nicht angesetzt werden müssen, werden in der App nicht berücksichtigt.

Die App bezieht sich selektiv nur auf einen Teil der Mietspiegelmerkmale, vor allem, ohne die gebotenen Zuschläge zu berücksichtigen. Dass gerade erhöhende Merkmale zugunsten des Vermieters in der App weggelassen wurden, ist bezeichnend. Hierdurch werden Mieten nicht nur künstlich kleingerechnet, sondern der Mieter wird auf Basis rechtlich nicht ordnungsgemäß ermittelter und lückenhafter Berechnungen dazu motiviert, gegen seinen Vermieter vorzugehen.

Dass dies kein Zufall ist, zeigen die Erläuterungen der Linken in ihrer App. Darin heißt es: „Weil die genaue Berechnung sehr kompliziert ist, fragen wir nur so viel, wie für eine gute Schätzung notwendig ist.“

Man kann es auch anders sehen: Weil die genaue Berechnung zu höheren Mieten führen kann, wird in erster Linie das abgefragt, was zu niedrigeren Mieten führt...

Die Mietwucher-App bildet daher keine rechtlich haltbaren Mieten ab. Dies ist gewollt. Ansonsten hätte man die bestehende Verlinkung zum Münchener Mietspiegel auch vollständig vornehmen können. Erklärtermaßen ist dies aber nicht der Fall.

Auf Basis dieser App kann daher rechtlich weder zutreffend errechnet werden, ob ein Verstoß gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz oder gar strafbarer Mietwucher vorliegt. In der App wird hierzu dennoch ausgeführt:

„Wird die ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel um mindestens 20% überschritten und nutzt dein Vermieter eine Mangellage auf dem Wohnungsmarkt aus, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit. Dem Vermieter droht ein Bußgeld von bis zu EUR 50.000. Wird die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50% überschritten, kann sogar eine Straftat vorliegen, mit härteren Strafen, theoretisch bis zu einer Gefängnisstrafe. In beiden Fällen kann die Miete abgesenkt und zu viel gezahlte Miete zurückgefordert werden.“

Auch diese Aussage ist falsch. Nach der Rechtsprechung des BGH reicht es gerade nicht aus, wenn lediglich eine Mangellage auf dem Wohnungsmarkt vorliegt. Vielmehr muss ein Mieter, der sich darauf beruft, dass der Vermieter eine Mangellage ausgenutzt habe, im Einzelnen darlegen, welche Bemühungen er bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung unternommen hat und weshalb diese Suche erfolglos geblieben ist, vgl. BGH-Urteil vom 28.1.2004-VIII ZR 190/03. Auch insoweit wird einem Mieter durch die Mietwucher-App hier rechtlich etwas suggeriert, was tatsächlich nicht der Fall ist. Noch problematischer ist der Hinweis auf strafbaren Mietwucher bei einer Überschreitung der Miete um mehr als 50%. Denn auch hier verlangt die Rechtsprechung, dass der Vermieter die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche des Mieters kennt und ausnutzt. Ohne diese subjektiven Elemente liegt aber gerade kein Mietwucher vor.

Es ist daher auch vollkommen unverantwortlich, einen Mieter durch direkte Weiterleitung an das Wohnungsamt dazu zu veranlassen, dass er seinen Vermieter bei der Behörde anzeigt. Die Landeshauptstadt München hat in diesem Zusammenhang bereits zu Recht darauf hingewiesen, dass es sich bei dem auf der Plattform der Mietwucher-App verlinkten Berechnungsprogramm nicht um den amtlichen Mietspiegel der Landeshauptstadt München handelt. Ferner, dass eine Berechnung nach dem Mietspiegel für München zwingende Voraussetzung für das Tätigwerden der Behörde ist, zumal die Berechnung nach der Mietwucher-App nicht immer mit dem Mietspiegel übereinstimmt. Weiter führt die Landeshauptstadt München folgerichtig aus: „Ohne diese Angaben ist die Einleitung eines Verfahrens nicht angezeigt.“ In der App wird demgegenüber behauptet, dass bei der verlinkten Meldung per Mausklick an die Behörde, das zuständige Wohnungsamt ermitteln müsse. Auch dies ist falsch, wie die Ausführungen der LH München zeigen.

Mit der Mietwucher-App wird den Mietern also rechtlich etwas vorgegaukelt, was nicht fundiert ist und so auch nicht zu einem angeblichen Rückzahlungsanspruch des Mieters führt. Eine haltlose Anzeige beim Wohnungsamt dürfte wohl in aller Regel auch nicht gerade zu einer Verbesserung des Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter führen. Die Linke muss sich viel mehr fragen lassen, ob sie mit derart fraglichen Mitteln tatsächlich den Mietern hilft. Die Mietwucher-App kratzt nur an der Oberfläche, erweckt aber bei den Usern dennoch den Eindruck, dass man über die App und die Weiterleitung der

HAUS+GRUND MÜNCHEN

UM HAUS UND WOHNUNG



„Wie vergiftet das Klima zwischen den Mietparteien“

„Ergebnisse“ an das Wohnungsamt einen Teil der Miete zurückverlangen könne. Dies ist aber bei der gebotenen, umfassenden rechtlichen Würdigung schwerwiegender Vorwürfe, wie etwa Mietwucher, in der Regel nicht der Fall und dürfte nicht nur zu Enttäuschungen bei den Mietern führen, sondern auch zu einem unnötigen und nicht nötigen Verwaltungsaufwand bei den Wohnungssämtern.

Derartiges ist reiner Populismus, der nur zu einer Vergiftung des Klimas zwischen Mietern und Vermietern führt und ein toxisches Feindbild gegenüber Vermietern schürt. Wem hilft das? Den Mietern sicherlich nicht, denn diese benötigen ja Wohnraum.

Die Folge: Eine weitere Polarisierung zwischen Vermietern und Mietern. Der dringend benötigte Neubau wird durch rechtlich zweifelhaftes Anschwärzen und Generalverdacht gegenüber Vermietern definitiv nicht weiter angekurbelt werden. Es bleibt daher zu hoffen, dass die Medien über derartige, rechtlich mehr als zweifelhafte Instrumente sachlich und ausgewogen berichten werden.

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger
Stellv. Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.mein-immostar.de/recht
www.szenario8.de/haus-und-grund
www.hug-m.de

UNSER TEAM



Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber^{1,3}, RAin Florentina Mantscheff³, Eva Stürzer, RAin Katharina Rößler, RAin Claudia Finsterlin¹, RAin Ariane Schlegel³, stellvert. Vorsitzender RA Georg Hopfensperger³, Vorsitzender RA Rudolf Stürzer, Christina Schenker, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Carmen Rojas-Schwartz, Elisabeth Karner, Maria Martins, Ruzica Milicevic.
Reihe mitte: Nikolaus Ziegelmayer, RA Simon Koch, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, Katharina Lazovic, RA Dr. Benjamin Merkel, RAin Astrid Congiu-Wehle^{1,2}, StB Andreas Hopfgartner¹, RA Martin Seydel, RA Harald Spöth³, Karina Popescu
Reihe hinten: RA Alexander Schulze-Schönher^{3,5}, RA Martin Sauer³, StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki¹, Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{6,7}, RA Julian Cato Mantscheff³, Dipl.- Arch. Eth Andrea Lange⁸, RAin/StBin Agnes Fischl^{1,4}, RAin Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener⁵, Sabine Gasarevic, Nicole Schneider, RAin Martina Westner, Kathrin Passarge, RA Nicolai Utz⁸.

¹ Fachanwältin für Steuerrecht, ² Fachanwältin für Familienrecht, ³ Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, ⁴ Fachanwalt/-anwältin für Erbrecht, ⁵ Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, ⁶ Energieberater, ⁷ Bauberater, ⁸ Architektin

HAUS+GRUND MÜNCHEN-Service: Energieberatung + Energieausweis

Unsere Energie-Spezialisten bieten unseren Mitgliedern eine kostenlose Beratung zu folgenden Themen:

- Rentiert sich eine Photovoltaikanlage?
- Soll ich auf eine Wärmepumpe umstellen?
- Welche Fördermittel gibt es?
- Wie wirken sich gesetzliche Pflichten (z.B. das Heizungsgesetz) auf mich aus?
- Wie kann ich mein Haus vernünftig ertüchtigen, ohne riesige Investments tätigen zu müssen?

Unsere zertifizierten und erfahrenen Spezialisten nehmen sich für Ihr Anliegen Zeit. Sie wählen zwischen einer Beratung am Standort des Vereins, per Telefon oder digital. Zudem bieten wir die Erstellung von Energieausweisen an.

TIPP: Online-Seminar am 30. März! "Energetische Sanierung in München – Bis zu 60% Förderung sichern!"

Siehe nächste Seite 26