

Wann nutzt der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen im Sinne des i.S.d. § 5 II 1 WiStG aus?

Bei der Beantwortung der Frage, ob der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen ausgenutzt hat, ist auf das gesamte Gebiet der Gemeinde und nicht lediglich auf den Stadtteil abzustellen, in dem sich die Mietwohnung befindet. Das Tatbestandsmerkmal des "geringen Angebots" ist deshalb nicht erfüllt, wenn der Wohnungsmarkt für vergleichbare Wohnungen nur in dem betreffenden Stadtteil angespannt, im übrigen Stadtgebiet aber entspannt ist.

BGH U.v. 13.04.2005 - VIII ZR 44/04 - NJW 2005, 2156 = NZM 2005, 978 = WuM 2005, 471

Der Fall: Vermieter und Mieter vereinbaren eine Staffelmiete. Zuletzt beträgt die Nettokaltmiete für die etwa 70 qm große 3-Zimmer-Wohnung DM 1.359,40. Der Mieter verlangt von den Vermietern für den Zeitraum vom 01.01.1997 bis 31.10.2000 DM 24.980,02 zurück. Er behauptet, die gezahlte Miete sei im Sinne des § 5 WiStG überhöht gewesen. Bei Abschluss des Mietvertrages 1996 habe ein geringes Angebot an 3-Zimmer-Wohnungen im Hamburger Stadtgebiet bzw. in Hamburg-Eppendorf bestanden.

Die Vorinstanzen gaben der Klage im Wesentlichen statt.

§ 5 II 1 WiStG

Unangemessen hoch sind Entgelte, die in Folge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom 100 übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.

Die Entscheidung: Der 7. Senat ist anderer Meinung. Ob ein „geringes Angebot“ an vergleichbaren Räumen vorliegt, müsse anhand des Wohnungsmarktes im gesamten Stadtgebiet beurteilt werden. Vergleichbarkeit der Lage bedeute nicht Identität des Stadtteils. Der sozialstaatliche Schutz des Mieters gebiete es aber nicht, besonderen persönlichen Wünschen des Mieters Rechnung zu tragen. Außerdem fehle eine Auseinandersetzung mit dem TB-Merkmal der Ausnutzung. Der BGH verweist in diesem Zusammenhang auf seine grundsätzliche Entscheidung zur Bedeutung dieses Merkmals - U.V. 28.01.2004 - VIII 190/03. Das Merkmal der Ausnutzung müsse sich auch auf die Person des Mieters beziehen. Der Vermieter müsse erkennen oder in Kauf nehmen, dass der Mieter sich in einer Zwangslage befindet und nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen kann.

Kommentar: Der BGH setzt seine frühere Rechtsprechung fort. Die Entscheidungen sind konsequent, soweit als Schutzzweck der Norm (§ 5 WiStG) vorrangig der Schutz des Mieters angenommen wird. Mit der historischen Komponente der Vorschrift setzt sich der Senat nicht auseinander. Auch nicht mit der Absicht des damaligen Gesetzgebers, den Missständen auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen, die durch das Abbaugesetz vom 23.06.1960 erfolgt sind. Nach früherem Schrifttum ist daher Schutzzweck der Norm die Unterbindung der Störung der Marktwirtschaft. Bei dieser Sicht ist das Verhalten des Mieters für den Begriff "Ausnutzung" nicht kausal. Durch die Einbeziehung des Mieters in das Merkmal "Ausnutzung" ist eine Rückforderungsklage wegen überhöhter Mietzinsentgelte kaum mehr schlüssig erhebbar.

ANMERKUNG

Mit der Entscheidung des BGH vom 28.01.2004 - Az. VIII ZR 190/03 - wird der Vorschrift des § 5 WiStG ihre Funktion, ein unangemessenes Ansteigen der Mietpreise in Folge eines nicht ausgeglichen Marktes zu überwachen und korrigieren, genommen, jedenfalls erheblich eingeschränkt. Die Vorschrift wird damit kaum mehr Bedeutung erlangen können. Es werden mit dieser Entscheidung dem Mieter Darlegungs- und Beweisprobleme aufgegeben, die regelmäßig nicht erfüllbar sein werden. Zu diesem Ergebnis gelangt der VIII. Zivilsenat in erster Linie, weil der Begriff "Ausnutzung" auf den *Mieter* bezogen wird und nicht auf das Tatbestandsmerkmal *geringes Angebot*.

Problematisch dabei ist, dass der Schutzzweck der Norm nicht durch Auslegung festgestellt wird und damit Ansätze offen bleiben, wie z.B. der Hintergrund der Reaktion des Gesetzgebers auf das Abbaugesetz vom 30.06.1960 durch die Inkraftsetzung der Vorschrift des § 5 WiStG, sowie die Differenzierung der Begriffe „Mangellage“ und „geringes Angebot“.

Warum das Merkmal „Ausnutzung“ dem objektiven Tatbestand zugeordnet wird, obwohl es üblicherweise als subjektives Verstanden wird, wird nicht erläutert.

Interessant in diesem Zusammenhang ist vor allen Dingen der Auslegungsansatz des BGH. Nicht der Schutzzweck der Norm wird anhand der klassischen Methodenlehre festgestellt; vielmehr wird zunächst in einem verfassungsrechtliche Prüfung der Norm eingetreten, wobei auf die Schranken der Vertragsfreiheit - Artikel 2 - und der Eigentumsgarantie - Artikel 14 GG - hingewiesen wird, wobei diese Einschränkungen nur dann gerechtfertigt seien, wenn diese durch die Sozialbindung des Eigentumes geboten sei. Eine "ausdehnende Auslegung" der genannten Vorschrift sei weder durch den Schutzzweck der Norm, noch durch den Wortlaut veranlasst.

Ob aber verfassungsrechtliche Bedenken in Frage kommen könnten, kann erst einer Überprüfung zugeführt werden, wenn der Schutzzweck der Norm zuvor durch Auslegung festgestellt wurde.

Wird dieser aber, wie seinerzeit im Zusammenhang mit dem Gesetzgebungsverfahren, damit begründet, dass die Störung der Marktwirtschaft unterbunden und somit das unangemessene Ansteigen der Mietpreise in Folge des nicht ausgeglichen Marktes verhindert werden sollte, stellen sich die meisten Fragestellungen der Entscheidung vom 28.01.2004 nicht.

Der BGH hat seine Auffassung im Übrigen mit Urteil vom 13.04.2005 - VIII ZR 44/04 - verfestigt.

Stand Juli 2005