

Geringes Angebot i.S. v. § 5 WiStG: Ist der jeweilige Stadtteil oder das gesamte Stadtgebiet maßgebend?

Bei der Frage, ob der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen ausgenutzt hat, kommt es auf das gesamte Stadtgebiet an, also nicht nur auf den Stadtteil, in dem sich die Mietwohnung befindet. Ein "geringen Angebots" ist deshalb nicht gegeben, wenn der Wohnungsmarkt für vergleichbare Wohnungen nur in dem betreffenden Stadtteil angespannt, im übrigen Stadtgebiet aber entspannt ist, Anschl. an BGH 28.1.2004 - VIII ZR 190/03 = Info M 2/2004, S.10. (LS des Verf.)

BGH U. v. 13.4.2005 - VIII ZR 44/04 - NJW 2005, 2156 = NZM 2005, 978 = WuM 2005, 471
zum Tatbestandsmerkmal „Ausnutzung“ vgl. Info M 2005, ... (nebenstehend)

Der Fall: Vermieter und Mieter vereinbaren im Jahre 1996 einen Mietvertrag für eine rd. 70 qm große 3-Zimmer-Wohnung. Sie vereinbaren eine Staffelmiete, die mit mtl. 1.280 DM beginnt und zuletzt im Jahre 2000 auf mtl. rd. 1.360 DM ansteigt. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses im Jahr 2000 verlangt der Mieter unter Hinweis auf § 5 WiStG überzahlte Mieten in Höhe von DM 24.980,02 zurück. Die Vorinstanzen geben der Klage im Wesentlichen statt, weil der Wohnungsmarkt des Stadtteils Eppendorf - anders als in anderen Stadtteilen Hamburgs - bei Abschluss des Mietvertrages noch angespannt gewesen sei.

§ 5 WiStG Mietpreisüberhöhung

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die in Folge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert 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: Ob ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen vorliegt, muss nach Auffassung des BGH anhand des Wohnungsmarktes im gesamten Stadtgebiet beurteilt werden. Weil es dort bei Vertragsabschluss keine Mangellage mehr gegeben habe, sei die Klage abzuweisen.

Verfassungsrechtlich sei zu berücksichtigen, dass die Vorschrift das Prinzip der Vertragsfreiheit (Art.2 GG) und die Eigentumsgarantie (Art.14 GG) einschränke (Verweis auf BGH 28.1.2004 sub II 2 a). Diese Einschränkung sei nur insoweit gerechtfertigt, als sie auf der Sozialbindung des Eigentums beruhe. Dieser Zweck „gebietet es aber nicht, besonderen persönlichen Wünschen des Mieters Rechnung zu tragen, die nicht auf gewichtigen sachlichen Gründen des Mieters beruhen. Das gilt auch für die Wahl der Wohnungslage. Vergleichbarkeit der Lage bedeutet nicht Identität des Stadtteils. Sie kann ebenso in einer anderen Wohngegend gegeben sein, die nach ihrer Lage und Struktur dem Stadtteil ähnlich - also vergleichbar - ist, in welchem sich die gemietete Wohnung befindet.“

Auch der Wortlaut von § 5 Abs.2 Satz 1 WoBindG spreche für dieses Ergebnis; denn er spreche davon, dass die Entgelte, die in der „Gemeinde“ für vergleichbare Wohnungen vereinbart sind. Es sei „wenig konsequent“, stattdessen auf die Situation in einem begrenzten Teilmarkt abzustellen.

Eine bestimmte Stadteillage sei auch kein brauchbares Kriterium für die Qualität der konkreten Wohnlage, weil es innerhalb eines Stadtteils erheblich unterschiedliche

Wohnsituationen gebe, z.B. hohe Lärmbelastungen (wie im entschiedenen Fall), gute und schlechte Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Kommentar: Der BGH setzt die Linie fort, die er mit dem Urteil v. 28.1.2004 begonnen hat: Maßgeblicher Normzweck sei der Schutz des Mieters. Im dortigen Fall hat er betont, dass der Mieter nicht nur den Tatbestand der Mangellage, sondern auch denjenigen des Ausnutzens konkret belegen muss (Welche Bemühungen hat der Mieter unternommen? Warum waren sie vergeblich? Warum gab es keine Angebote für andere, vergleichbare Wohnungen?).

Praxishinweis: Nicht nur das Tatbestandsmerkmal „Ausnutzen“ ist kaum mehr konkret zu belegen, sondern auch das Tatbestandsmerkmal „vergleichbar“. Denn eine stadtweite Mangellage für bestimmte Wohnungstypen dürfte es auch in Stuttgart und München nicht geben.

RA Walter Möhrle, Mannheim