

§ 5 WiStG: Wann liegt eine „Ausnutzung“ vor?

Bei der Prüfung des Tatbestandsmerkmals „Ausnutzung“ darf nicht allein auf das Verhalten des Mieters und die Mangellage abgestellt werden. Es kommt vielmehr auch auf die Motivlage des Mieters an. Danach fehlt es an einer Ausnutzung, wenn der Mieter die geforderte Miete ohne weiteres oder aus besonderen persönlichen Gründen zu zahlen bereit ist, wenn er also eine objektiv bestehende Ausweichmöglichkeit nicht wahrnimmt.

Anschl. an BGH, 28.1.2004 - VIII ZR 190/03 = Info M 2/2004, S.10

(LS des Verf.)

BGH U. v. 13.04.2005 - VIII ZR 44/04 - NJW 2005, 2156 = NZM 2005, 978 = WuM 2005, 471;
zum Tatbestandsmerkmal „vergleichbar“ vgl. Info M 2005, ... (nebenstehend)

Der Fall: Vermieter und Mieter vereinbarten im Jahre 1996 einen Mietvertrag für eine rd. 70 qm große 3-Zimmer-Wohnung. Sie vereinbarten eine Staffelmiete, die mit mtl. 1280 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. Zum subjektiven Tatbestand des Ausnutzens haben die Vorinstanzen keine Ausführungen gemacht.

§ 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: Der BGH weist die Klage ab, weil das Tatbestandsmerkmal des geringen Angebots an vergleichbaren Räumen fehle, vgl. hierzu Info M 2005 (nebenstehend). Er kritisiert aber auch, dass die Vorinstanz sich nicht mit den subjektiven Voraussetzungen des Tatbestandsmerkmals der „Ausnutzung“ auseinandergesetzt habe. Er verweist in diesem Zusammenhang auf seine grundsätzliche Entscheidung zur Bedeutung dieses Merkmals vom 28.01.2004 a.a.O. Das Merkmal der Ausnutzung müsse sich auch auf die Person des Mieters beziehen. Denn Ausnutzen bedeutete nach seinem Wortsinn das bewusste Zunutzemachen einer für den anderen Teil ungünstigen Lage (Verweis auf OLG Braunschweig, RE 21.10.1999, WuM 1999, 684). Der Vermieter müsse daher erkennen oder in Kauf nehmen, dass der Mieter sich in einer Zwangslage befindet und nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen kann. Umgekehrt: Kein Ausnutzen liege vor, wenn der Mieter die geforderte Miete ohne weiteres oder aus besonderen persönlichen Gründen zu zahlen bereit sei und eine objektiv bestehende Ausweichmöglichkeit nicht wahrnehme.

Kommentar: Der BGH bekräftigt die Entscheidung vom 28.1.2004 (a.a.O.). Damit setzt er die Linie fort, dass das Gesetz nicht eine begrenzte Funktionsschwäche des (Wohnungs-) Markts bekämpfen, sondern den einzelnen Mieter schützen will. Von diesem Grundverständnis her ist es konsequent, wenn es nicht allein auf die Mangellage, sondern auch auf das subjektive Verhalten des Mieters ankommt.

Praxishinweis: Durch die Einbeziehung auch des Verhaltens des Mieters bei Würdigung des Merkmals "Ausnutzung" ist eine Rückforderungsklage wegen überhöhter Mietzinsentgelte kaum mehr schlüssig darzustellen. Nur in besonders krassen Fällen und bei sehr guter Dokumentation der Wohnungssuche kann Erfolgsaussicht bestehen.

RA Walter Möhrle, Mannheim