

Verordnung zur Absenkung der Kappungsgrenze rechtfertigt nicht die Anwendung des § 5 WiStG.

Absenkung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent – kein Grund zur Anwendung des § 5 WiStG

Einige Bundesländer und Kommunen versuchen derzeit den Eindruck zu erwecken, der Erlass einer Verordnungen zur Absenkung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent habe zur Folge, dass in den betreffenden Gebieten § 5 WiStG anzuwenden sei und deshalb bei einer Neuvermietung die Miete nicht mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfe. Dies ist aber nicht der Fall. Denn ob die Voraussetzungen die § 5 WiStG erfüllt sind, wird nicht durch die Verordnung nach § 558 Abs. 3 BGB bestimmt, sondern muss im Einzelfall durch das Gericht festgestellt werden.

Der Erlass der „Kappungsgrenzen-Verordnungen“ hat keine Auswirkung auf die Anwendung des § 5 WiStG. Denn die Existenz eines Zweckentfremdungsverbots oder einer ähnlichen Verordnung reicht nicht aus, um ohne weitere tatsächliche Grundlagen das Merkmal der unzulässigen Ausnutzung einer Wohnungsmangellage zu bejahen.

Im Einzelnen:

Durch eine Ergänzung des § 558 Abs. 3 BGB im Zuge der Mietrechtsreform 2013 sind die Bundesländer ab dem 1. Mai 2013 ermächtigt worden, im Wege einer Rechtsverordnung Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten beträgt die Kappungsgrenze bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete dann nur 15 Prozent, während sie ansonsten gemäß § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB 20 Prozent beträgt.

Von dieser Möglichkeit haben inzwischen viele Gemeinden Gebrauch gemacht. Die Länder Berlin und Hamburg sowie Bayern für die Stadt München haben ohne nähere Untersuchungen einfach das gesamte Stadtgebiet zu einem solchen Mangelgebiet erklärt. Bayern ha außerdem für 89 weitere Gemeinden von der Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Interessierte Kreise versuchen nun, den Eindruck zu erwecken, der Erlass der betreffenden Kappungsgrenzen-Verordnung habe zur Folge, dass in den betreffenden Gebieten auch bei einer Neuvermietung die Höhe der Miete begrenzt sei. Es wird behauptet, die Voraussetzungen für eine Anwendung des § 5 WiStG seien erfüllt, weil durch die Verordnung „amtlich festgestellt“ sei, dass in dem betreffenden Gebiet Wohnungsmangel herrsche.

Dies ist jedoch nicht richtig. Der IVD bezweifelt bereits die Rechtmäßigkeit der betreffenden Länder-Verordnungen. Denn nach den Erkenntnissen des IVD liegen die Voraussetzungen für den Erlass der betreffenden Verordnungen nicht in dem gesamten Gebiet der Gemeinden vor. Entsprechende Untersuchungen haben die Landesregierungen jedenfalls nicht vorgelegt. Wie der IVD Berlin-Brandenburg in seinem am 28. August vorgestellten Marktmietenspiegel 2013 nachgewiesen hat, liegen jedenfalls in Berlin diese Voraussetzungen nicht für das gesamte Stadtgebiet vor. Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum ist in Berlin nicht besonders gefährdet. Lediglich in besonders begehrten Lagen findet nicht jeder eine billige Wohnung. Das gleiche Bild ergibt sich für Hamburg aus dem dort am 30.8. 2013 veröffentlichten Bericht über die Marktmieten.

Darüber hinaus ist der Erlass der Kappungsgrenzen-Verordnung für die Anwendung des § 5 WiStG aus Rechtsgründen nicht maßgeblich. Auch wenn die Verordnung auf das gesamte Gebiet der Gemeinde erstreckt worden ist, muss für die Anwendung des § 5 WiStG im jeweiligen Einzelfall durch das Gericht festgestellt werden, dass der Wohnungsmangel im gesamten Gebiet der Gemeinde besteht.

Nach § 5 WiStG handelt ein Vermieter ordnungswidrig, wenn er das geringe Angebot an Wohnungen ausnutzt und eine Miete vereinbart, die die ortsübliche Miete um mehr als 20 vom Hundert übersteigt. Die überhöhte Miete kann von dem Mieter wegen Teilnichtigkeit des Mietvertrages zurückgefordert werden. Zuständig für die Beurteilung sind die Strafgerichte.

Der Bundesgerichtshof hat zu dieser Vorschrift bereits in zwei Urteilen entschieden, dass diese Voraussetzungen nur erfüllt sind, wenn der Mieter keine Ausweichmöglichkeit hat und deshalb auf den Abschluss des für ihn ungünstigen Mietvertrages angewiesen ist (BGH, Urteil vom 28. 1. 2004 - VIII ZR 190/03 und BGH, Urteil vom 13. 4. 2005 - VIII ZR 44/04). Das Tatbestandsmerkmal des "geringen Angebots" ist deshalb nicht erfüllt, wenn der Wohnungsmarkt nur in dem betreffenden Stadtteil angespannt, im übrigen Stadtgebiet aber entspannt ist. Legt der Mieter aus persönlichen Gründen unbedingt Wert auf eine bestimmte Wohnlage, rechtfertigt dies keine Anwendung des § 5 WiStG.

In der Literatur wurde teilweise die Auffassung vertreten, ein Zweckentfremdungsverbot oder ein Ausweisung durch die Gemeinde als Gebiet mit erhöhtem Wohnbedarf stelle einen Anscheinsbeweis oder zumindest ein Indiz dafür dar, dass der Vermieter ein geringes Angebot ausgenutzt habe. Diese Auffassung hat der BGH jedoch ausdrücklich zurückgewiesen. Wie der BGH in diesen Urteile dargelegt hat, muss vielmehr der Mieter im Einzelnen darlegen, welche Bemühungen er bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung unternommen hat und weshalb diese erfolglos geblieben sind (so z. B. auch LG Aachen, NZM 2001, 466; LG Berlin, GE 2003, 189 und 2002, 1267 mit zustimmender Anmerkung Schach, GE 2002, 1234; vgl. auch OLG Braunschweig, WuM 1999, 684 = GE 2000, 408).

Ergebnis

- Die Verordnungen zur Kappungsgrenze begrenzen die Erhöhung der Miete bei einem bestehenden Mietverhältnis auf 15 Prozent.
- Bei Abschluss eines neuen Mietvertrages gilt weiterhin die Vertragsfreiheit.
- § 5 WiStG findet nur Anwendung, wenn der Mieter im Einzelfall nachweist, dass im ganzen Stadtgebiet Wohnungsmangel herrscht.
- Das Vorliegen einer Kappungsgrenzen-Verordnung reicht als Nachweis dafür nicht aus, auch wenn diese sich auf das gesamte Stadtgebiet erstreckt.