

Mietspiegel 2013, Kappungsgrenzen VO und die Folgen

Berliner Mietspiegel 2013

(www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/downloads.shtml)

Hintergrund:

- Voraussetzung für Mieterhöhungen gem. §§ 558 ff BGB (preisfreier Wohnraum)
- vier Möglichkeiten, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen:
 - Mietspiegel,
 - Auskunft aus einer Mietdatenbank,
 - Gutachten,
 - Nennung von drei vergleichbaren Wohnungen (§ 558 a Abs. 2 BGB)

Einfacher Mietspiegel § 558 c

- eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Qualifizierter Mietspiegel § 558 d

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und anerkannt
- im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen
- nach vier Jahren neu zu erstellen.
- Vermutung für ortsübliche Miete

Darf ich trotzdem mit Sachverständigengutachten oder Vergleichswohnungen erhöhen?

- JA! Aber Mietspiegelwert muss trotzdem angegeben werden (§ 558a Abs. 3 BGB)
- nur sinnvoll, wenn Mietspiegel nicht anwendbar oder wenn die Wohnung in ihrer Ausstattung nicht maßgeblich abweicht („Ausreißerwohnungen“)
- Gericht zieht den qualifizierten Mietspiegel als Beweismittel wegen seiner Vermutungswirkung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ohnehin heran

(BGH, Urteil vom 20.04.2005 - VIII ZR 110/04, GE 2005, 663).

Entstehung des Mietspiegels

- empirische Repräsentativerhebung von Mietdaten
- “Arbeitsgruppe Mietspiegel 2013”
(S. 4 des Endberichts)
- Mieten, die in den letzten 4 Jahren neu vereinbart oder geändert wurden
- 12.000 Wohnungen berücksichtigt, davon 40 % aus Mieter- und 60% aus Vermieterbefragungen

Entstehung des Mietspiegels

- Stichproben durch das Bürgeramt:
163.650 Wohnungen, hiervon 140.000
mieterseitig, 23.650 vermierterseitig
- Schriftliches Screening für 140.000 Haushalte
- Geführte Interviews: 4750 mieterseitig,
5.500 Eigentümer mit insgesamt 23.650
Wohnungen
- Datenbereinigung

Anwendbarkeit des Mietspiegels 2013

zeitlich:

- Stichtag der Erhebung: 1. September 2012
- Veröffentlichung 23. Mai 2013
- Mieterhöhungsverlangen nach dem 01.09.2012:
 - Geltung des Mietspiegels zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens
 - Korrektur des Verlangens erforderlich, ggf. Rücknahme der Klage

Anwendbarkeit des Mietspiegels 2013

sachlich:

- Preisfreier Wohnraum
- Mehrfamilienhäuser, die bis zum 31.12.2011 bezugsfertig waren (mind. 2 Wohnungen)
- Gilt nicht für: Ein und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

Inhalt des Mietspiegels

- Wohnlagenkarte, Lärmkennzeichnung (Straßenverzeichnis)
- Tabelle mit Spannenwerten und Sondermerkmalen
- Ausweis der Nettokaltmieten (☞ Teilinklusive miete)
- Orientierungshilfe (gehört nicht zum qualifizierten Teil, nur Schätzgrundlage)
- Sog. Sternchenfelder: zu wenig Daten⁹ (gehören nicht zum qualifizierten Teil)

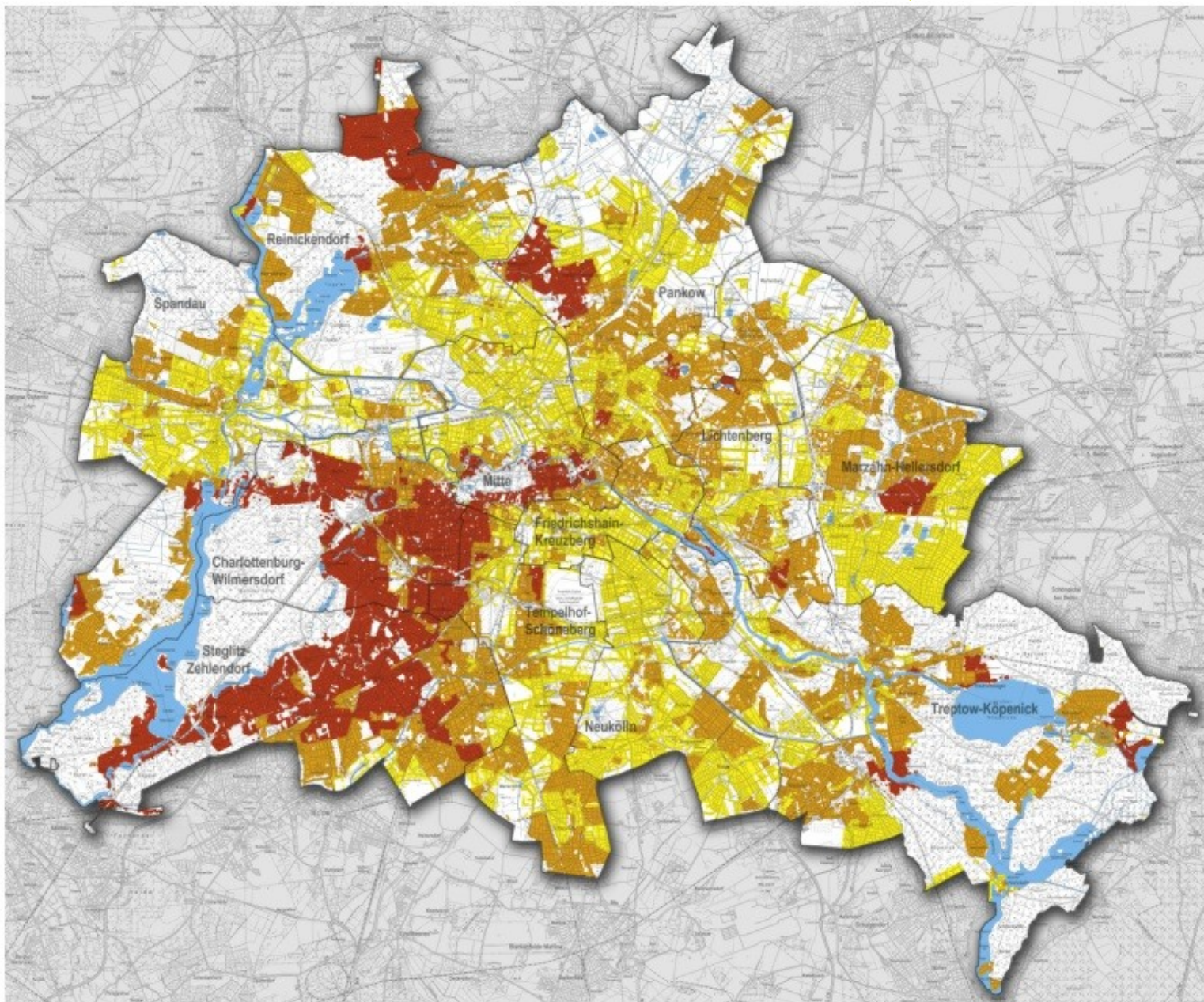
Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen vergleichbarer:

- Art: nur Mehrfamilienhäuser
- Größe: vereinbarte Wohnfläche, es sei denn
⇒ Abweichung von mehr als 10%
- Ausstattung: vom Vermieter gestellt
(wirtschaftliche Betrachtung)
- Beschaffenheit: Bezugsfertigkeit (Alter), bei
DG- Ausbau Wohnung maßgeblich,
Modernisierung irrelevant
- Lage: Straßenverzeichnis

Wohnlagenkarte

Berliner Mietspiegel 2013

- überwiegend einfache Wohnlage
- überwiegend mittlere Wohnlage
- überwiegend gute Wohnlage
- Gebiete ohne betroffenen Wohnraum



Achtung: Die Karte soll lediglich eine erste Orientierung über die mögliche Wohnlagezuordnung geben.

Die genaue Wohnlagezuordnung ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2013, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin. Über die genaue Einordnung Ihres Wohnhauses in die zutreffende Wohnlage gibt Ihnen auch Ihr Bezirksamt oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Auskunft.

Kartengrundlage: Übersichtskarte von Berlin 1 : 50 000 (UK 50), 6. Auflage, Stand 2011 Herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt III

www.stadtentwicklung.berlin.de

Berliner Mietspiegeltabelle 2013

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2012) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Bezugsfertig			Altbau		Neubau				
			bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West *	1973 - 1990 Ost * mit Wendwohnungen	1991 - 2002 ohne Wendwohnungen
Wohnfläche	Ausstattung		mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (IWC)		mit SH, Bad und IWC		mit SH, Bad und IWC		
	Wohnlage	Spalte Zeile	1	2	3	4	5	6	7
bis unter 40 m ²	einfach	A	6,66 5,06 - 8,15	6,35* 6,01 - 6,72	5,52 4,74 - 6,70	5,86 4,85 - 7,30		6,13 5,08 - 7,25	
	mittel	B	6,81* 4,86 - 8,16	6,55 6,00 - 7,00	5,72 5,01 - 6,50	6,09 5,40 - 7,02		6,39 5,80 - 7,00	
	gut	C	6,87* 5,07 - 8,42	6,19* 5,43 - 7,60	6,45 5,00 - 7,80	7,70 5,56 - 8,95		7,87** 5,84 - 8,46	
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D	5,57 4,39 - 7,06	5,31 4,82 - 5,86	5,19 4,65 - 5,85	4,92 4,30 - 5,94	6,33** 5,25 - 7,32	5,27 4,68 - 5,87	6,97* 5,08 - 8,96
	mittel	E	5,82 4,30 - 7,45	5,51 4,87 - 6,20	5,28 4,73 - 5,85	5,28 4,70 - 6,00	6,46* 5,53 - 7,00	5,35 5,00 - 5,78	7,10 6,30 - 7,86
	gut	F	6,17 5,46 - 7,64	6,07 5,29 - 7,45	5,53 4,69 - 7,10	6,03 4,98 - 7,41	7,41* 6,52 - 8,18	6,64** 5,38 - 7,03	7,93* 6,83 - 9,00
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	5,19 4,11 - 6,75	5,22 4,70 - 5,86	4,73 4,22 - 5,33	4,50 4,19 - 5,06	5,88** 5,10 - 6,00	4,62 4,16 - 5,22	6,58 5,43 - 7,72
	mittel	H	5,67 4,56 - 7,00	5,28 4,57 - 6,10	5,23 4,75 - 5,88	5,01 4,30 - 5,50	6,10 5,54 - 6,60	4,75 4,28 - 5,14	6,87 6,04 - 7,59
	gut	I	6,03 4,97 - 7,51	6,08 5,25 - 7,10	5,58 4,75 - 6,71	6,07 4,64 - 7,50	7,74 6,91 - 8,44	5,34 4,76 - 6,66	7,77 6,40 - 9,01
90 m ² und mehr	einfach	J	5,17 4,00 - 6,62	5,48 4,29 - 6,93		4,28 3,70 - 5,04	5,63** 5,30 - 6,20	4,56 3,92 - 5,09	6,70** 6,01 - 7,42
	mittel	K	5,30 4,25 - 7,00	5,33 4,79 - 6,30	5,45* 4,64 - 5,96	4,88 4,25 - 5,26	6,64 5,64 - 7,50	4,64 3,95 - 5,09	6,93 5,75 - 8,28
	gut	L	5,77 4,36 - 7,67	5,56 4,73 - 6,75	6,55 4,68 - 7,94	7,18 5,30 - 8,50	7,92 6,88 - 9,45	5,38* 4,78 - 6,14	8,57 6,97 - 10,55

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 2003 bis 31.12.2011) mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,47 Euro über den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 7.**

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,40 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,93 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,48 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,28 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **2,23 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.**

* Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte).

www.stadtentwicklung.berlin.de

Baualtersspezifische Sondermerkmale Ausstattungsmerkmal	Zu-/Abschläge in Euro/m ² monatlich						
	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West) ^a	1973 bis 1990 (Ost) ^a	1991 bis 2002
Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	+ 0,25	+ 0,43	+ 0,69	+ 0,64	-	+ 0,58	+ 0,43
Moderne Küchenausstattung (Küchenschränke, Einbauspüle, Dunstabzugshaube, Herd mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Wandfliesen im Arbeitsbereich, Kühlschrank)	+ 0,86	-	+ 0,52	+ 0,37	-	+ 0,26	-
Von der Badewanne getrennte Dusche in der Wohnung	+ 0,56	-	-	-	-	-	-
Kleines Bad (kleiner als 4 m ²)	-	-	-	-	-	- 0,07	-
Modernes Bad (Wände ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest, Bodenfliesen, Einbauwanne und/oder -dusche, Einhebelmischbatterie, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer)	+ 0,28	+ 0,25	+ 0,23	+ 0,26	-	-	-
Lage im Souterrain	-	- 1,00	-	-	-	-	-

^a Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Änderungen zu den Sondermerkmalen 2011 (auszugsweise)

- neu:

- moderne Küchenausstattung,
(Alter soll irrelevant sein, aber
zeitgemäße Ausstattung)
- Kleines Bad (kleiner als 4 qm)

- weggefallen:

- Lage der Wohnung im DG ohne Aufzug

Änderungen zu den Sondermerkmalen 2011 (auszugsweise)

- verändert:

- modernes Bad: Höhe der Verfließung von 1,80 m ist weggefallen, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer, Einhebelmischbatterie hinzugekommen, Einrichtung soll insgesamt zeitgemäß sein
- Lage im Souterrain (statt Lage der Wohnung im Souterrain)
 - ⇒ auch wenn Teile der Wohnung im Souterrain liegen

Anwendung der Orientierungshilfe

- fünf Merkmalsgruppen: Bad/WC, Küche, Wohnung, Gebäude, Wohnumfeld
 - einzelne Merkmale werden innerhalb der Gruppe saldiert (so kann trotz Vorliegen von Merkmalen die Gruppe mit ± 0 bewertet werden)
 - jede Gruppe hat den Wert von 20 %-Punkten
 - alle Gruppen werden addiert
 - Differenzbetrag zwischen Mittelwert und Ober/Untervert mit diesem multipliziert
- Feststellung des Mietspiegelfeldes (Spanne, Mittelwert)

Änderungen zur Orientierungshilfe 2011 (auszugsweise)

- Bad/WC:

- positiv: mind. ein Bad größer als 8 m², Fußbodenheizung, hochwertige Boden- und Wandfliesen (z.B. Bordüre, Verzierungen, Mosaik, Marmor, Schiefer, Granit), Einhebelmischbatterie, von der Badewanne getrennte Dusche
- negativ: keine Duscharmöglichkeit, Bad kleiner als 4m²

- Wohnung:

- **Positiv:** ein Wohnraum größer als 40 qm, barrierearme Wohnungsgestaltung, hochwertiges Parkett, Einbauschränk oder Abstellraum mit Sichtschutz (kleiner als 6 qm, auch fest installierte Regale unter der Decke im Flur)
- **negativ:** kein Balkon (außer wenn aus baulichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder zulässig)

- Gebäude:

- Positiv: Gegensprechanlage mit Videokontakt und Türöffner,
- negativ: keine Fahrradabstellmöglichkeit

- Wohnumfeld:

- positiv: Lage an besonders ruhiger Innenlage, Garten zur alleinigen Nutzung / Mietergarten

Abgrenzungsprobleme

- für Definitionen Endbericht heranziehen (S.129 ff)
- Mangel an der Wohnung oder wohnwertminderndes Merkmal?
 - Zustand der Wohnung bei Vertragsschluss?
 - Besteht Mangelbeseitigungsanspruch?
 - ⇒ wenn ja, dann kein Merkmal i. S. d. Mietspiegels
 - z. B. Hochwertiges Parkett, wenn bei Einzug instandsetzungsbedürftig?
Mietminderung wegen Bausubstanzschäden?

Neue Berechnungsmethode

(s. Endbericht S. 43)

Reihenfolge:

- 1) Feststellung des Mietspiegelfeldes
(Spanne, Mittelwert)
- 2) Zu- und Abschläge (Tabelle)
- 3) Sondermerkmale
- 4) Orientierungshilfe

Neue Berechnungsmethode

Früher erfolgte die Einordnung in die Orientierungshilfe, dann die Addierung der Sondermerkmale.

Jetzt erhöhen die Sondermerkmale den Mittelwert des Mietspiegelfeldes und die prozentuale Einordnung in der Mietspiegelspanne wird hinzuaddiert. Eine Überschreitung des Oberwertes aufgrund der Orientierungshilfe ist ausgeschlossen.

Beispiele

Musterwohnung:

Mietspiegelfeld B2,
Baualtersklasse 1919 - 1949,
Fläche < 40 m²

Unterswert 6,00 €/m²

Mittelwert 6,55 €/m²

Oberswert 7,00 €/m²

1) bisheriges Verfahren

Sondermerkmale:

hochwertiges Parkett, modernes Bad

Spanneneinordnung +20%

Differenz zw. Mittelwert und Oberwert:

0.45€/m², 20% hiervon: 0,09 €/m²

Berechnung:

Mittelwert	6,55 €/m ²
Zuschlag Orientierungshilfe	0,09 €/m ²
Hochwertiges Parkett	0,43 €/m ²
<u>Modernes Bad</u>	<u>0,25 €/m²</u>
Ergebnis	7,32 €/m²

2.a) neues Verfahren

Sondermerkmale: hochwertiges Parkett,
modernes Bad

Berechnung:

Mittelwert	6,55 €/m ²
Hochwertiges Parkett	0,43 €/m ²
<u>Modernes Bad</u>	<u>0,25 €/m²</u>
Ergebnis = ortsübliche Miete	7,23 €/m²

*Der Oberwert (7,00 €) ist überschritten, keine
Anwendung der Orientierungshilfe*

2.b) neues Verfahren

Sondermerkmal: modernes Bad

Spanneneinordnung +20%

Differenz zw. Mittelwert und Oberwert:

0.45 €/m², 20% hiervon: 0,09 €/m²

Berechnung:

Mittelwert	6,55 €/m ²
<u>Modernes Bad</u>	<u>0,25 €/m²</u>
Erhöhter Mittelwert	6,80 €/m ²
<u>Zuschlag Orientierungshilfe</u>	<u>0,09 €/m²</u>
Ergebnis = ortsübliche Miete	6,89 €/m²

Orientierungshilfe füllt die Lücke zwischen Mittelwert und Oberwert.

2.c) neues Verfahren

Sondermerkmal: modernes Bad

Spanneneinordnung **+60%**

Differenz zw. Mittelwert und Oberwert:

0.45 €/m², 60% hiervon: 0,27 €/m²

Berechnung:

Mittelwert	6,55 €/m ²
<u>Modernes Bad</u>	<u>0,25 €/m²</u>
Erhöhter Mittelwert	6,80 €/m ²
<u>Zuschlag Orientierungshilfe</u>	<u>0,27 €/m²</u>
<u>Ergebnis</u>	<u>7,07 €/m²</u>
ortsübliche Miete	7,00 €/m²

Deckelung mit Oberwert.

Betriebskostenübersicht

- nicht Bestandteil des Berliner Mietspiegels
- Erhebung auf Grundlage der Betriebskostenabrechnungen 2011
- Soll mehr Transparenz schaffen
- Soll nur als Orientierung dienen und ist nicht rechtsverbindlich
- z. B. Grundsteuer liegt bei Neubauwohnungen mit guter Ausstattung oder bei Eigentumswohnungen oft über dem Spannenoberwert, Be- und Entwässerung hängt vom Verbrauch ab, Aufzugskosten (Etagenanzahl)

Abrechnungsjahr 2011 (Angaben in €/m² monatlich)

Betriebskostenarten	Unterer Spannenwert 4/5-Spanne	Mittelwert	Oberer Spannenwert 4/5-Spanne
Grundsteuer	0,13	0,25	0,41
Wasserversorgung	0,15	0,25	0,44
Entwässerung	0,13	0,23	0,31
Niederschlagswasser	0,03	0,06	0,08
Aufzug	0,07	0,18	0,32
Straßenreinigung	0,01	0,04	0,06
Müllbeseitigung	0,09	0,14	0,20
Hauswart/Hausmeister	0,03	0,19	0,39
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,03	0,13	0,23
Schneebeseitigung	0,02	0,04	0,06
Gartenpflege	0,02	0,09	0,18
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,01	0,04	0,08
Schornsteinreinigung	0,02	0,07	0,10
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,03	0,11	0,19
Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/ des Breitbandkabelanschlusses	0,05	0,11	0,17
Sonstige "kalte" Betriebskosten	0,01	0,05	0,09
Heizung	0,39	0,82	1,33
Warmwasser	0,12	0,31	0,58
Sonstige "warme" Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,01	0,08	0,15

Kappungsgrenzenverordnung

- § 558 Abs. 3 S. 2, 3:

„Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind.

Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.“

Kappungsgrenzenverordnung

- Rechtsverordnung vom 7. Mai 2013
- Am 19. Mai 2013 in Kraft getreten
- Inhalt: „Berlin ist eine Gemeinde im Sinne des § 558 Abs. 3 S. 2 BGB, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.“

Kappungsgrenzenverordnung

- Die Verordnung gilt bis zum 10.05.2018, also zunächst rund fünf Jahre.
- Gilt nicht für Staffelmiet- oder Indexmietvereinbarungen
- Auch in München, Hamburg beschlossen, in Potsdam, Bonn, Frankfurt, Köln, Stuttgart geplant

Anwendbarkeit der KappGrVO

Keine Übergangsvorschrift, 3 Ansichten:

- Für Mieterhöhungsverlangen, die nach dem 19. Mai 2013 zugegangen sind (Senatsverwaltung)
 - Wenn die Überlegungsfrist nach dem 19. Mai 2013 endet (Deutscher Mieterbund, Haus & Grund Berlin)
 - Für Mieterhöhungen, die am 19. Mai 2013 noch nicht durch Zustimmung oder Urteil erledigt sind (Bayrische Staatsministerin)
- ⇒ Rechtslage im Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens ist maßgeblich

Angreifbarkeit der KappGrVO

Rückblick

- Die Ermächtigung zum Erlass einer Zweckentfremdungsverbotsverordnung darf nicht dazu dienstbar gemacht werden, Ziele städtebaulicher Art (Erhaltung von geschlossenen Wohnvierteln, Denkmalschutz, Sanierungsvorhaben und dergleichen) zu verfolgen, oder allgemein unerwünschte oder schädliche Entwicklungen auf den Grundstücks-, Wohnungs- und Baumärkten zu verhindern oder einzudämmen, wenn und solange die ausreichende Versorgung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen gesichert ist.

(BVerwG, Beschluss v. 13. März 2003 – 5 B 253/02) 34

Angreifbarkeit der KappGrVO

- *Problem:*
- keine empirischen Erhebungen bzgl. der sog. Mangellage
- aus politischen Gründen (insbesondere vor Wahlen)
- Vergleich zu § 577a BGB: hier hat sich ergeben, dass teilweise Gemeinden bedacht wurden, die unter Leerstand litten

Angreifbarkeit der KappGrVO

Lösung

- Verwerfungskompetenz der Zivilgerichte, Inzidentprüfung im Zustimmungsverfahren möglich:
→ Vermieter muss substantiiert vortragen, Amtsrichter muss dann Sachverständigengutachten einholen
- Keine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht möglich, weil kein förmliches Gesetz
- Überprüfung durch das Verwaltungsgericht sinnvoll, aber durch VwGO nicht vorgesehen (Amtsermittlungsgrundsatz, so auch ZwEntfVV)
- Überprüfung durch das OVG durch Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO), in Berlin nicht vorgesehen

Folge für Bestandsmieten

- Vermieter, die regelmäßig erhöhen, sind nicht betroffen (deren Mieten werden ohnehin nicht gekappt)
- Sanktion für Vermieter, die zu niedrige Mieten verlangt haben (oder dies mussten)
- Nun wird der Vermieter faktisch gezwungen, jede Mieterhöhungsmöglichkeit auszunutzen
 - unzählige Mieter die sonst keine Mieterhöhung erhalten hätten, müssen nun mehr zahlen
 - Die erhöhten Mieten führen zu höheren ortsüblichen Mieten für die Allgemeinheit (Mietspiegel)

Folgen für Neuabschlüsse von Mietverträgen mit überhöhten Mieten

Wuchertatbestände

- Zivilrechtlich
 - § 138 Abs.2 BGB
- Strafrechtlich
 - § 291 StGB
- Ordnungsrechtlich
 - § 5 WiStG

§ 138 Abs. 2 BGB:

Nichtig ist insbesondere ein Rechtsgeschäft, durch das jemand unter Ausbeutung der Zwangslage, der Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche eines anderen, sich oder einem Dritten für eine Leistung Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung stehen.

§ 291 StGB

- (1) Wer die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche eines anderen dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem Dritten
1. für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen, ... Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung oder deren Vermittlung stehen, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

⇒ Überschreitung der ortsüblichen Miete
um mehr als 50%

§ 5 WiStG

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen ... unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.
- (2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge 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. ...
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

§ 5 WiStG - Voraussetzungen

- Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20%
- unter Ausnutzung eines geringen Angebots an Wohnraum
- beide Tatbestandsvoraussetzungen müssen jeweils zum gleichen Zeitpunkt festgestellt werden (vgl. Indexmiete)
- Kausalzusammenhang zwischen einem geringen Angebot und der überhöhten Miete erforderlich („infolge“ - 👉, wenn sich der Mieter auch ohne Mangellage für die Wohnung entschieden hätte)

§ 5 WiStG- Folgen

- Vereinbarung ist insoweit unwirksam (nichtig, § 138 BGB, als vereinbart gilt dann die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 20%)
 - Geldbuße bis zu 50.000 € bei Vorsatz (§ 5 Abs. 2); bis zu 25.000 € bei Leichtfertigkeit (§ 17 Abs. 2 OWiG)
 - Abführung des Mehrerlöses an das Land (§ 8 WiStG) oder
 - Rückerstattung des Mehrerlöses an den Geschädigten (§ 9 WiStG)
-
- Verjährung: drei Jahre (§ 31 Abs. 2 Nr. 1 OWiG), zwei Jahre bei Leichtfertigkeit

§ 5 WiStG - Rechtsprechung

- Kein "geringes Angebot" , wenn der Wohnungsmarkt für vergleichbare Wohnungen nur in dem betreffenden Stadtteil angespannt, im übrigen Stadtgebiet aber entspannt ist.(BGH, Urteil vom 13. April 2005 – VIII ZR 44/04 –)
- Mieter muss darlegen und beweisen, welche *Bemühungen bei der Wohnungssuche* er bisher unternommen hat, weshalb diese erfolglos geblieben sind und dass er mangels einer Ausweichmöglichkeit nunmehr auf den Abschluss des für ihn ungünstigen Mietvertrages angewiesen war.
(BGH, Urteil vom 28. Januar 2004 –VIII ZR 190/03)

§ 5 WiStG und KappGVO

- OVG Berlin und BVerwG: seit 01.09.2000 ausgeglichener Wohnungsmarkt
- Mangellage für ganz Berlin festgestellt, damit liegt *eine* Voraussetzung vor
- fehlt dennoch das „Ausnutzen“ des geringen Angebots (Kausalität)
- Versuch das WiStG zu ändern durch SPD-Fraktion gescheitert

⇒ *der sozialstaatliche Mieterschutz verlange nicht, eine Wohnung in einer bestimmten Gegend zu finden,*

⇒ *kein Verzicht auf das Merkmal „Ausnutzen“, denn denn sonst wären auch wirtschaftlich leistungsfähige Interessenten geschützt*

Mietpreisüberhöhung bei preisgebundenem Wohnraum

- § 5 Abs. 2 S. 2 WiStG:

Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

- §§ 26 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. 8 WoBindG:
„nur“ Kostenmiete darf verlangt werden

⇒ *kein Wucher möglich?*

Rspr.: Mietpreise, die mehr als 50% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, können durch die laufenden Aufwendungen des Vermieters nicht mehr gerechtfertigt werden und sind in jedem Fall unangemessen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Rechtsanwälte Steeger

Rechtsanwältin Katja Krüger

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Leipziger Str. 124, 10117 Berlin

Tel.: 030-263 91 280

E-Mail: krueger@ra-steeger.de

© Katja Krüger

Stand: November 2013