

















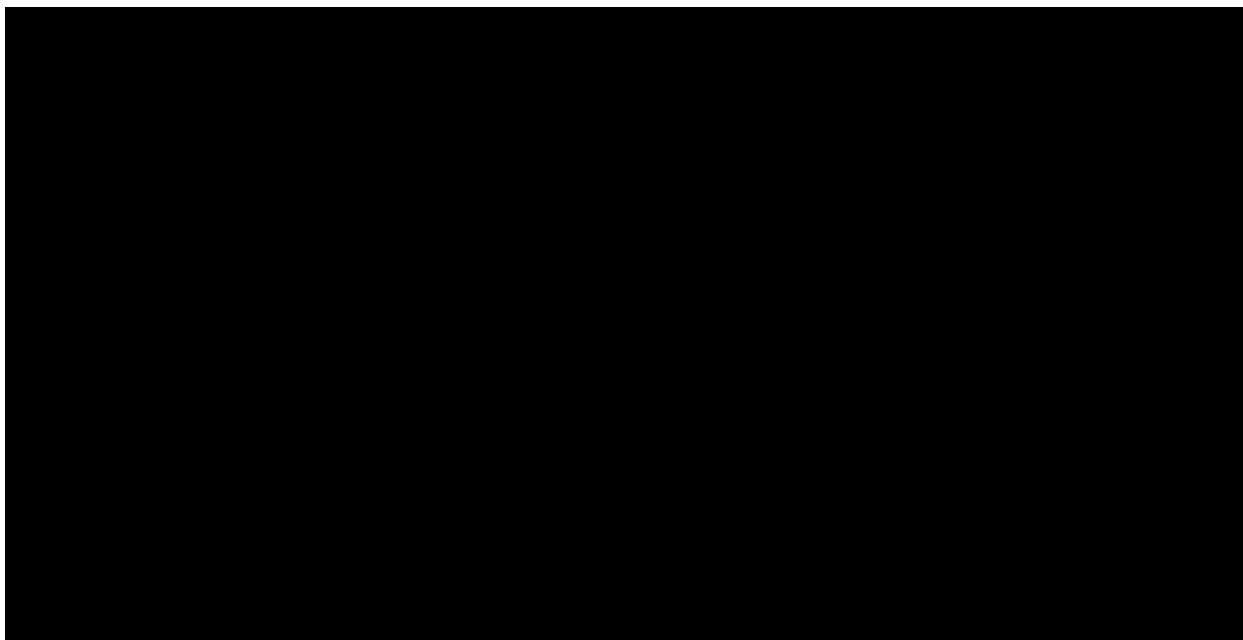










**cc) Entwicklung der Neuvermietungsangebote für Berlin; prozentualer Preisanstieg 2012 / 2013**

(Quelle: Wohnmarkt-Report 2014 der GSW Immobilien AG, S. 27)

**c) Heterogenität der Mietwohnungsmärkte in Deutschland**

Die zuvor beschriebenen Entwicklungen und Fakten betreffen die Situation auf spezifischen Teilmärkten des deutschen Mietwohnungsmarktes. Sie gelten nicht für den Mietwohnungsmarkt in Deutschland insgesamt. In vielen Regionen Deutschlands sind die Mietwohnungsmärkte entspannt. Die Preisentwicklung bewegt sich dort unterhalb der allgemeinen Entwicklung der Preise und Löhne. In Regionen mit Bevölkerungsrückgang stagnieren die Mieten, weil dort das Angebot an Wohnraum die Nachfrage teilweise deutlich übersteigt. In einigen Städten und Regionen liegen die Wiedervermietungsmieten sogar unter den Bestandsmieten. Vor diesem Hintergrund haben für ganz Deutschland gemittelte Werte keinerlei Aussagekraft über die Preisentwicklung auf den jeweiligen lokalen oder regionalen Wohnungsmärkten, und insbesondere nicht auf den angespannten Teilmärkten.

**d) Verfügbares rechtliches Instrumentarium**

Das soziale Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs hat die Aufgabe, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Rechten und Interessen der Vermieterinnen und Vermieter bzw. Eigentümerinnen und Eigentümer des Mietwohnungsbestandes einerseits und den Mieterinnen und Mietern andererseits zu schaffen. Es zeichnet sich durch eine Gewährleistung von sozialem Kündigungsschutz einerseits und dem Recht des Vermieters andererseits aus, die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen oder aber nach Modernisierung zu erhöhen. Die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs – BGB) ist bislang allerdings lediglich Bezugsgröße für die Ermittlung der zulässigen Mieterhöhung in Bestandsmietverhältnissen.

Das bisher verfügbare rechtliche Instrumentarium zur Regulierung der Wiedervermietungsmiete reicht nicht aus, um den zuvor skizzierten Problemen auf den angespannten Wohnungsmärkten wirksam zu begegnen:

Zwar kann sowohl über § 134 BGB in Verbindung mit § 291 des Strafgesetzbuchs (Mietwucher) als auch über § 138 BGB im Einzelfall die Unwirksamkeit einer drastisch überhöhten Mietforderung hergeleitet werden. Hierzu muss zunächst ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung festgestellt werden. Bei Wohnraummietverhältnissen wird ein auffälliges Missverhältnis angenommen, wenn die vereinbarte Miete die Marktmiete um mehr als 50 Prozent übersteigt (BGHZ 135, 269, 277). Hinzukommen muss die Ausbeutung einer Zwangslage bzw. eine verwerfliche Gesinnung seitens des Vermieters. Diese Vorschriften können also auf verwerfliches Verhalten im Einzelfall reagieren, sind aber nicht dazu geeignet, sozial unerwünschten Auswirkungen problematischer Marktlagen zu begegnen.

§ 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (WiStrG; Mietpreisüberhöhung) hat sich ebenfalls nicht als wirksames Instrument erwiesen, deutliche Preissprünge oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen zu verhindern. Das Tatbestandsmerkmal der „Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ erfordert nach der jüngeren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass der Vermieter











































































