

2.3.4 Rohrbruch und Mietwucher

Die ASW bietet in Berlin überbezahlte Wohnungen an, hält aber nicht alle in Schuss

In Berlin gab es in den letzten Jahren ebenfalls einen Streitfall um ein ASW-Haus, wo Wasser nicht nur in Wänden für Schäden sorgte. Dazu gibt es Urteile des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg von Juli 2020 und des Landgerichts von Juni 2022.

Helena R. bewohnte in der Detmolder Straße in Berlin-Wilmersdorf eine 66 Quadratmeter große Zwei-Zimmer-Altbauwohnung. „Bis 2018 konnte ich alles tolerieren“, sagt sie mir, und zählt Kleinigkeiten wie eine schimmelige Stelle im Wohnungsflur auf. Dann passierte aber etwas, das nicht toleriert werden kann.

Extra teure Wohnung mit extra Berechnung

„Am 4. September 2018 kam es in der streitgegenständlichen Wohnung zu einem Wasserschaden, der das Badezimmer betraf, dessen Ausmaß aber zwischen den Parteien streitig ist“, hält das Amtsgericht fest. „Es regnete von der Badezimmerdecke“, erzählt R. „Es tropfte nicht nur, es war ein Rinnsal. Beim Toilettengang wurde ich nass.“ Woher das Wasser kam, wisse sie nicht, es sei aber zwei Tage lang an zwei Stellen rund um die Uhr geflossen, danach habe es noch tagelang getropft. Da es draußen keinen Dauerregen gegeben habe, vermutet die Mieterin einen Rohrbruch als Ursache. Der Hausmeister habe am vierten Tag gesagt, das Problem sei behoben, und nun müsse nur noch gestrichen werden. Das passierte aber nicht. Weil dann auch noch die Heizung ausgefallen sei, habe die anhaltende Feuchtigkeit für einen modrigen Geruch gesorgt, der auch andere Räume durchzogen habe. Deswegen sah die Mieterin die Wohnung als unbewohnbar an und verlangte laut Amtsgericht am 8. Oktober von der ASW eine Mietminderung in Höhe von 60 Prozent, wobei sie ankündigte, dass sie ab November wieder die normale Miete zahlen würde. Sie rügte gleichzeitig, dass der „optische Scha-

den, mehrere sehr hässliche Wasserflecke“, noch nicht beseitigt war. Das Amtsgericht hielt in seinem Urteil fest: „Unstreitig sind die durch den Wassereintritt entstandenen Schäden nach wie vor nicht beseitigt.“

Das Gericht zitiert auch die Aussage der Mieterin, „die Deckenbeleuchtung habe durch den Wassereintritt einen Schaden erlitten und funktioniere nach wie vor nicht“. Da die ASW dann doch auch weiterhin nur eine – meistens um ungefähr ein Viertel – geminderte Miete erhielt, schickte sie im April 2019 die Kündigung. Im Juni folgte die Räumungsklage. Die Position der Firma gibt das Amtsgericht so wieder:

„Der Wasserschaden sei nicht erheblich gewesen, keinesfalls trafen die Angaben der Beklagten zum Ausmaß zu. Das Badezimmer sei auch während der gesamten Zeit nutzbar gewesen und habe sich nicht in einem gesundheitsgefährdenden Zustand befunden.“

Einen Mietrückstand sah die Mieterin auch deshalb nicht als gegeben an, weil die Miete schon immer unerlaubt hoch gewesen sei. Damit hatte sie Erfolg. Das Amtsgericht schrieb in seinem Urteil:

„Es ist davon auszugehen, dass die von der Klägerin geforderte Miete im Sinne von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz unangemessen hoch ist, weil sie die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % überschreitet, wobei die Klägerin insofern eine Mangellage ausnutzt.“

Das Gericht berechnete für die Wohnung auf Basis des Berliner Mietspiegels eine ortsübliche Vergleichsmiete von 6,74 Euro pro Quadratmeter, insgesamt also rund 448 Euro nettokalt. Mit dem erlaubten Aufschlag von 20 Prozent wären es rund 537 Euro. Die ASW nahm aber 2018 rund 600 Euro Grundmiete, ab 2019 verlangte sie sogar rund 630 Euro. Ihre Räumungsklage wurde somit abgewiesen. Die Mieterin wurde zwar zu einer Nachzahlung verurteilt, weil sie die Miete zu stark gemindert hatte, der Mietrückstand war aber nicht groß genug, um eine Kündigung zu rechtfertigen.

Die ASW ging in Berufung, und hatte damit Erfolg. Helena R. minderte nämlich auch nach dem Amtsgerichtsurteil die Mietzahlungen um mehr als die gerichtlich zugestandenen fünf Prozent wegen der Wasserflecken an der Badezimmerdecke. Sie vertritt die Ansicht, dass aufgrund weiterer Mängel eine Minderung um 20 Prozent gerechtfertigt sei (was sie laut Landgericht nicht belegt hat), und führt zudem an, dass die ASW ihr jahrelang trotz entsprechender Aufforderungen nicht die Belege für die Hausnebenkosten gezeigt habe.

Laut Paragraph 273 des Bürgerlichen Gesetzbuches besteht ein Zurückbehaltungsrecht für eine Leistung, wenn die Gegenseite ihrer eigenen Pflicht, einen Anspruch zu erfüllen, nicht nachkommt. Da die Mieterin einen Anspruch auf Einsicht in die Nebenkostenbelege hat, darf sie die monatlichen Abschlagszahlungen verweigern, solange sie keinen Beweis sieht, dass die entsprechenden Kosten wirklich anfallen. Das ist anerkannte Rechtsprechung. Da die Nebenkosten insgesamt über 200 Euro monatlich ausmachten, minderte Helena R. die Miete dauerhaft auch um diesen Betrag. Das Landgericht behandelte diesen Aspekt aber nicht, und ließ keine Revision zu. Es verurteilte R. zur Räumung der Wohnung binnen drei Monaten und einer Nachzahlung.

Die Mieterin reichte wegen der Missachtung ihres Rechts auf Mietminderung wegen der Nebenkostenbelege eine Anhörungsrüge beim Gericht ein. Doch daraus wurde nichts, wie mir das Landgericht mitteilt:

„Eine Entscheidung über eine Anhörungsrüge gibt es in diesem Verfahren nicht, lediglich ein Schreiben des Gerichts vom 31.03.2023, dass ein Schreiben der Beschwerdeführerin vom 11.03.2023 nicht als Anhörungsrüge zu verstehen war.“

Während der Recherche zu diesem Buch dauerte der Rechtsstreit um die Nebenkostenbelege und -zahlungen noch an.

Überhöhte Miete bei einer Mangellage bedeutet kein Ausnutzen der Mangellage?

Das Landgericht verurteilte Helena R. zu einer deutlich höheren Nachzahlung als das Amtsgericht, weil es die Mietforderungen der ASW bestätigte. Es widersprach zwar nicht der vom Amtsgericht vorgenommenen Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete, vertrat aber die Meinung, dass für die Anwendbarkeit von Paragraph 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes die Höhe der Miete nicht entscheidend ist. Vielmehr müsse die Mieterin nachweisen, dass die ASW durch das Verlangen so einer hohen Miete den Mangel an Wohnraum ausgenutzt habe, oder anders gesagt: Die Mieterin müsse beweisen, dass sie diese Wohnung nur deshalb zu diesem hohen Preis angemietet habe, weil ihr angesichts der Marktlage keine andere Wahl blieb. Unter Bezug auf ein Urteil des Bundesgerichtshofs schrieb das Landgericht in seinem Urteil:

„Dem Mieter ist es ohne weiteres möglich und zumutbar darzulegen, ob in seinem konkreten Fall der Vermieter die Lage auf dem

Wohnungsmarkt zur Vereinbarung einer unangemessen hohen Miete ausgenutzt hat. Dazu braucht er lediglich vorzutragen, 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 Mietvertrags angewiesen war.“

Das ist eine bemerkenswerte Sichtweise angesichts eines fast zehn Jahre alten Mietvertrags. Die Mieterin trug zu diesem Aspekt etwas schriftlich vor, doch laut Landgericht hatte sie damit „ihre Bemühungen nicht ausreichend dargetan“. Es war ihm zu „pauschal“, ohne das Vorlegen der Bewerbungsunterlagen zu behaupten, sich „erfolglos auf 62 Wohnungen im gesamten Berliner Stadtraum beworben und diese besichtigt“ zu haben.

Das Gericht legte sogar noch einen drauf und vertrat den Standpunkt, dass es auf den Beweis für die eigenen Bemühungen um andere Wohnungen – also indirekt für eine Mangellage – gar nicht ankomme, sondern auf den Vorwurf der Ausnutzung der Mangellage. Es erklärte dazu:

„Bei dem Tatbestandsmerkmal der ‘Ausnutzung’ darf nicht allein auf das Verhalten des Vermieters und die objektive Lage auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt abgestellt werden.“

Vielmehr müsse der Vermieter die Notlage der Wohnungsinteressentin erkennen, und die müsse das dann nachweisen. Das habe sie aber nicht getan: „Anhaltspunkte dafür, dass die Klägerin eine Zwangslage der Beklagten erkannt oder in Kauf genommen hat, sind nicht ersichtlich.“

Das Gericht führte seine grundsätzliche Sicht der Dinge so aus:

„Wer die geforderte Miete ohne weiteres oder aus besonderen persönlichen Gründen zu zahlen bereit ist, wer mithin eine objektiv bestehende Ausweichmöglichkeit nicht wahrnimmt, wird nicht ‘ausgenutzt’.“

Diese Interpretation drängt sich angesichts des Gesetzestextes allerdings nicht auf. Er lautet:

„Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen (...).“

In Paragraph 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes ist nicht die Rede davon, dass ein Mensch ausgenutzt wird, sondern eine Marktlage. Wer bei einem geringen Angebot vergleichbarer Räume mehr als 20 Prozent über dem üblichen

Preis verlangt, nutzt die Mangellage aus, unabhängig von seinen konkreten Gedanken und seinem Wissen über konkrete Wohnungsinteressierte. Denn wenn es keine Mangellage gäbe, würde in den meisten Fällen (Sonderfälle kann es immer geben) niemand zu diesem hohen Preis mieten wollen, und der Preis würde in die Nähe des Üblichen sinken. Das zeigt auch die Formulierung im Gesetz: Der hohe Preis wird „infolge der Ausnutzung“ der Mangellage verlangt, die Ausnutzung geht also implizit damit einher und muss nicht im Vordergrund stehen, nicht einmal beabsichtigt sein. Wie die Zivilkammer 64 des Berliner Landgerichts sich in die Psyche eines Vermieters einfühlt, um ihn vor Vorwürfen zu beschützen, und Wohnungssuchenden mit wenig Geld entgegenhält, sie sollen eine Wuchermiete nicht persönlich nehmen, lässt sich offenbar weniger juristisch, als vielmehr politisch und soziologisch erklären.

Für das Landgericht ist die deutsche Rechtslage so: Überhöhte Mieten dürfen bei Menschen verlangt werden, die sich das leisten können, und wer sie sich nicht leisten kann, muss durch Dokumentieren seiner sonstigen Wohnungsbesichtigungen seine Notlage veranschaulichen, sowie dem Vermieter nachweislich mitteilen, dass er diesen Vertrag jetzt nur notgedrungen unterschreibt. Wenn der Vermieter dann in juristischer Hinsicht so unwissend ist, dass er den Vertrag dennoch eingeht – bei einer Mangellage dürfte er auch jemand anderen finden –, kann die Mieterin dann dagegen klagen. Da diese Konstellation unwahrscheinlich ist, kommen Firmen wie die ASW mit ihrer Ausnutzung der Wohnungsmarktmisere durch.

Welche Ausmaße der Mietwucher bei dieser Firma zumindest in der Hauptstadt hat, deutet eine Bemerkung in ihrem Jahresbericht für 2020 an. Da wurde nämlich erwähnt, dass der Berliner Senat den sogenannten Mietendeckel beschlossen hatte: Die Wohnungsmieten durften nicht erhöht werden, und bei Neuverträgen galten Obergrenzen. Deshalb plante die Firma für 2021 einen „Ertragsrückgang aufgrund des Berliner Mietendeckels“ in Höhe von 900.000 Euro ein. Das bedeutet, dass ein wesentlicher Teil ihrer Berliner Mieteinnahmen auf einem Niveau liegt, das der Berliner Senat bekämpfte.