

um 20 Prozent überschritt, so war eine Herabsetzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete möglich. Die Rechtsprechung hatte zum Tatbestand des § 5 WiStG eine 20 Prozent-Grenze entwickelt<sup>3</sup>, während ein Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete um 50 Prozent als Wucher i. S. des § 302 a StGB galt.<sup>4</sup>

An die Überschreitung der 20 Prozent-Grenze knüpfte die Rechtsprechung die (Teil-)Nichtigkeit der Mietpreisvereinbarung gemäß § 134 BGB und ließ die Rüdeforderung des über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgehenden Teiles des Mietpreises zu.

Durch das Gesetz vom 20. Dezember 1982 wurde das Vergleichsmietensystem verändert: Es werden vor allem nur noch diejenigen Mietpreise berücksichtigt, die in den letzten drei Jahren vereinbart wurden.<sup>5</sup> Dadurch bekommt die im neugefaßten § 5 WiStG weiter bestehende Bezugnahme auf die ortsübliche Vergleichsmiete natürlich einen anderen materiellen Inhalt.

Zugleich wurde der sich aus § 5 Abs. 1 WiStG für den Mieter ergebende Schutz gegen „unangemessen hohe“ Mietpreise durch die Einfügung eines 3. Satzes aufgeweicht: Der Vermieter kann sich nunmehr darauf berufen, daß die verlangte überhöhte Miete „zur Deckung der laufenden Aufwendungen“, die er erbringen muß, erforderlich sei. Unter Bezugnahme auf das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen — Wohnungsbindungsgesetz — i. d. F. vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972) und auf die VO über wohnungswirtschaftliche Berechnungen — II. BerechnungsVO — i. d. F. vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 553) wird dabei versucht, unter den „Aufwendungen“ auch die faktischen Gewinne des Vermieters zu verbuchen, indem z. B. die Verzinsung des Eigenkapitals als Kosten berechnet wird.

Allerdings wird in § 5 Abs. 1 Satz 3 WiStG die gesetzlich ermöglichte Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent dadurch etwas begrenzt, daß die „zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters“ erforderlichen Entgelte „nicht in einem auffälligen Mißverhältnis zu der Leistung des Vermieters“ stehen dürfen. Auch hierzu gibt es aber bereits Orientierungen, daß eine 50 Prozent und mehr über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Miete als im „auffälligen Mißverhältnis“ stehend anzusehen ist.<sup>6</sup> Das bedeutet im Klartext, daß eine Mieterhöhung, die knapp unter 50 Prozent liegt, stets möglich ist, sofern nur der Vermieter — was ihm fast immer gelingen wird — nachweist, daß er ja nur die Kosten zur Deckung seiner laufenden Aufwendungen auf die Mieter umgelegt hat.

Der durch § 5 WiStG (n. F.) gewährte Schutz der Mieter gegen Mietpreisüberhöhung ist somit faktisch beseitigt worden. Lediglich durch die indirekte Bezugnahme auf den mit der Mietgesetzgebung nicht geänderten § 302 a StGB besteht Schutz gegen ausgesprochenen Mietwucher.

#### Neuregelung der Mietkaution im Interesse der Vermieter

Unter den sozial-ökonomischen Bedingungen in der BRD spielt bei den Verhandlungen, über den Abschluß eines Wohnungsmietvertrags eine wesentliche Rolle die Fähigkeit und Bereitschaft der potentiellen Mieter, dem Vermieter eine Mietkaution zu stellen.

Nach der bisherigen Rechtslage gab es die Pflicht zur Stellung einer Mietkaution nur für den preisgebundenen Wohnraum. Zunächst galt § 10 Abs. 2 der VO über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen — Neubaumieten VO 1970 — vom 14. Dezember 1970 (BGBl. I S. 1660) und später § 9 Abs. 5 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen — Wohnungsbindungsgesetz — i. d. F. vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972). Für Wohnungen, die nicht preisgebunden waren, bestand keine Verpflichtung, Mietkautionen zu leisten, aber auch — für den Fall, daß Mietkaution vereinbart und geleistet wurde — keine Rechtspflicht des Vermieters, den Kautionsbetrag zugunsten des Mieters zu verzinsen.<sup>7</sup>

Die Neuregelung durch das Gesetz vom 20. Dezember 1982 lehnt sich eng an die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes an und fügt in das BGB einen § 550 b ein, wonach

„der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen Sicherheit zu leisten“ hat, die das Dreifache des auf einen Monat entfallenden Mietzinses nicht übersteigen darf und zugunsten des Mieters zu verzinsen ist.

Es ist schwer erkennbar, inwiefern dies eine nennenswerte Regelung zugunsten der Mieter sein soll — wie in der Begründung des Gesetzes behauptet wurde<sup>8</sup> —, es sei denn, man hätte die bisherige Praxis, daß sich der Vermieter die Kautionszinsen aneignet, überhaupt für diskutabel gehalten.

Die neue Regelung soll in gleicher Weise für preisgebundenen wie für nichtpreisgebundenen Wohnraum gelten, um der Tendenz der Vereinheitlichung des Wohnungsmietrechts auch in diesem Punkt Rechnung zu tragen. Eine Ausnahme bildet gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes nach wie vor die Regelung für Sozialwohnungen, die Kautionszinsen nur zur Sicherung von Schadenersatzansprüchen vorsieht. Insbesondere findet ein sog. Mietausfallwagnis hier keine Berücksichtigung, da es bei der Mietpreisbildung einkalkuliert wird.

Bei der Vermietung von Geschäftsräumen besteht hinsichtlich der Kautionszinsen völlige Vertragsfreiheit, da die Neuregelung auf diese Räumlichkeiten nicht anzuwenden ist.

§ 550 b Abs. 1 Satz 1 BGB begrenzt zwar die Höhe der Kautionszinsen auf drei Monatsmieten, jedoch wird dieser Betrag schon durch die Zinsen auf die Kautionszinsen überschritten. Die Zinsen stehen zwar dem Mieter zu; er kann sie aber erst zusammen mit der Kautionszinsen nach Ablauf des Mietverhältnisses erhalten.

Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, sollen nach § 550 b Abs. 1 Satz 2 BGB bei der Festlegung der Kautionshöhe unberücksichtigt bleiben. In der Praxis werden aber Nebenkosten pauschal vereinbart und dann der Monatsmiete zugeschlagen, so daß der Mieter eben doch gleichzeitig eine Kautionszinsen für die Nebenkosten stellt.

Nach § 550 b Abs. 2 BGB hat der Vermieter eine ihm übergebene Barkautionszinsen bei einer Sparkasse oder Bank zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die bisherige Rechtsprechung sah keine Verpflichtung des Vermieters vor, die Kautionszinsen zinsgünstig anzulegen. Nach derselben Rechtsprechung standen aber eventuelle Provisionen für die Anlage der Kautionszinsen korrespondierend, dem Vermieter zu.

Insgesamt muß man einschätzen, daß die Regelung der Mietkaution im Interesse der Vermieter liegt. Zwar sind nach § 550 b Abs. 3 BGB zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen über die Mietkaution unwirksam, aber der Mieter muß Klage erheben, um das feststellen zu lassen.

#### Aushöhlung des Kündigungsschutzes der Mieter durch Zeitmietverträge

Die wichtigste Form der Aushöhlung des Kündigungsschutzes stellt die Förderung der Mieterhöhungen dar, die die Mieter in die Situation bringt, den Mietpreis nicht mehr zahlen zu können, so daß letztlich zur Kündigung berechtigende Tatbestände gemäß § 564 b BGB (Verletzung vertraglicher Mietpflichten, Hinderung des Vermieters an einer „angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks“) erfüllt sind.<sup>9</sup> Aber auch die bescheidenen gesetzlichen Begrenzungen des Kündigungsrechts durch Vermieter wurden durch die Einführung des Zeitmietvertrags und durch die Einschränk-

<sup>3</sup> Vgl. beispielsweise Oberlandesgericht Karlsruhe, Rechtsentscheid vom 19. August 1983 - 3 RE Miet 3/83 - (Neue Juristische Wochenschrift [München/Frankfurt am Main] 1984, S. 62).

<sup>4</sup> Vgl. Bundesgerichtshof, Urteil vom 8. Dezember 1981 - 1 StR 416/81 - (Neue Juristische Wochenschrift 1982, S. 896).

<sup>5</sup> Näheres dazu bei A. Marko/G. Krawiec/P. Kramer, a. a. O.

<sup>6</sup> W. Vollmer („Auswirkungen des neuen Mietrechts auf die Vorschriften der Mietpreisüberhöhung und des Mietwuchers“, Neue Juristische Wochenschrift 1983, S. 555 f.) schlägt unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung zum Wucher vor, diejenigen Mietpreisvereinbarungen als unwirksam anzusehen, die 50 Prozent und mehr über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

<sup>7</sup> Vgl. Bundesgerichtshof, Rechtsentscheid vom 8. Juli 1982 - VIII ARZ 3/82 - (Neue Juristische Wochenschrift 1982, S. 2186).

<sup>8</sup> Vgl. Bundestags-Drucksache 9/2079, S. 81.

<sup>9</sup> Vgl. dazu A. Marko/G. Krawiec/P. Kramer, „Einschneidender Abbau der Mieterrechte in der BRD“, NJ 1983, Heft 3, S. 108 f. und Fußnote 24 (Wortlaut des § 564 b Abs. 2 BGB).