

## Mietwucher: Was muss der Mieter darlegen und beweisen?

**Für den objektiven Tatbestand des Mietwuchers muss ein grob auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung bestehen. Dafür reicht es nach allgemeiner Meinung aus, wenn die vereinbarte Miete etwa doppelt so hoch ist wie die ortsübliche. Maßgebend ist dabei der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Außer Betracht bleibt also ein Absinken der ortsüblichen Miete nach Vertragsabschluss.**

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 17.12.2010 – I-24 U 66/10 – www.juris.de

**Der Fall:** Ein großer Teppich-Einzelhändler stellt fest, dass es in Solingen noch keinen vergleichbaren Anbieter gibt. Er mietet daher im Jahre 2006 eine Gewerbehalle bis 2010. Das geschieht durch Übernahme eines Mietvertrages aus dem Jahre 2003, den der Vormieter wegen Insolvenz nicht fortsetzen kann. Als Mietpreis ist ein Preis von netto 10.500 €/Monat vereinbart. Im November 2009 nutzt der Mieter die vereinbarte Option zur Vertragsverlängerung bis 2015. Für die acht Monate von Januar bis August 2009 zahlt der Mieter allerdings nur 50 % der vereinbarten Miete. Er ist der Ansicht, der Mietzins sei aufgrund der seit Vertragsschluss erheblich gesunkenen Mieten sittenwidrig, eine Anpassung der Miete daher geboten. Der Vermieter klagt die Mietrückstände beim Landgericht ein. Die Mieterin geht in die Berufung.

**§ 138 BGB** Sittenwidriges Rechtsgeschäft; Wucher

(1) Ein Rechtsgeschäft, das gegen die guten Sitten verstößt, ist nichtig.

(2) 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.

**Hintergrund:** Für das Vorliegen eines wucherähnlichen Rechtsgeschäfts ist zu differenzieren zwischen objektivem und subjektivem Tatbestand.

- objektiver Tatbestand verlangt ein auffälliges Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung. Es ist regelmäßig zu bejahen, wenn zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses der Wert der vereinbarten Miete etwa 100 % über dem ortsüblichen Mietzins liegt, vgl. BGH, 19.1.2001 – V ZR 437/99 – NJW 2001, 1127 m.w.N.; KG, 22.1.2011 – 12 U 5939/99 – NJW-RR 2001, 1092; Palandt (Ellenberger), 70. Auflage 2011, § 138 Rdn. 76.
- subjektiver Tatbestand verlangt, dass der Vermieter dieses auffällige Missverhältnis kennt oder kennen muss und trotzdem ausnutzt, vgl. BGH, 9.10.2009 – V ZR 178/08 – Info M 2010, 244 (von Gleichenstein); BGH, 23.7.2008 – XII

ZR 134/06 – Info M 2008, 374 (Eckert); Palandt (Ellenberger), a.a.O. Rdn. 69 ff.; Schmidt-Futterer (Blank), 10. Auflage 2011, Anhang zu § 535, Rdn. 109.

**Die Entscheidung:** Das OLG will nach § 522 ZPO zurückweisen und hält zur Begründung fest: Ein sittenwidriges Geschäft liege nicht vor. Die Mieterin habe bereits den objektiven Tatbestand eines wucherähnlichen Rechtsgeschäfts nicht hinreichend dargelegt. Das grob auffällige Missverhältnis zwischen der vereinbarten Miete und der ortsüblichen Miete müsse nämlich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegen (Verweis auf BGH, 28.4.1999 – VIII ZR 150/97 – NJW 1999, 3187). Sinken die Mieten zu einem späteren Zeitpunkt, so bleibe das außer Betracht. So liege auch der vorliegende Fall. Die Mieterin habe zwar Preisvergleiche vorgelegt. Diese nähmen jedoch auf das Jahr 2009 Bezug und nicht auf das Jahr des Vertragsabschlusses. Es könne ferner auch nicht vom objektiven Tatbestand auf den subjektiven Tatbestand geschlossen werden. Dies sei nur möglich, wenn „eine asymmetrische Machtverteilung gleichsam vertragstypisch ist (sogenannte strukturelle Verhandlungsunterlegenheit)“, etwa bei Verbraucherkreditverträgen. Im vollkaufmännischen/unternehmerischen Bereich könne davon in der Regel nicht die Rede sein. Hier müsse die benachteiligte Partei die Umstände, aus der sich die Sittenwidrigkeit des Rechtsgeschäfts ergeben soll, darlegen und beweisen. Dazu gehöre, dass der Vermieter die schwächere Position des Mieters „erkannt und für sich zum Vorteil ausgenutzt hat (Einzelfallprüfung)“. Auch wenn im vorliegenden Fall von einem Missverhältnis ausgegangen werden dürfte, seien diese Voraussetzungen nicht ersichtlich; denn bei dem Mieter habe es sich zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses um ein vollkaufmännisch geführtes Unternehmen gehandelt. Es habe die Gewerbehalle wegen fehlender Konkurrenz nicht dringend benötigt und sei aufgrund der Insolvenz des Vormieters in einer starken Verhandlungsposition gewesen. Zudem habe der Mieter sein Optionsrecht zu einem Zeitpunkt ausgeübt, zu dem er bereits die behauptete Sittenwidrigkeit der Miete erkannt hatte.

**Kommentar Ergebnis und Begründung:** Das OLG bestätigt die ständige Rechtsprechung: Der geschäftserfahrene Mieter hat nicht nur das auffällige Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, sondern auch die „strukturelle Unterlegenheit“ bei Vertragsabschluss darzulegen und zu beweisen.



RAin Sofia Diamantopoulos  
Aclanz, Frankfurt/IM.  
www.aclanz.de