ZfIR 2015, A 4

BGH: Termin zur Kappungsgrenze für Mieterhöhungen

Der BGH verhandelt am 4. 11. 2015 über die Wirksamkeit der Herabsetzung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen auf 15 % nach dem Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. 3. 2013 (Az.: **VIII ZR 217/14**). In dem Verfahren hat der BGH darüber zu entscheiden, ob in Berlin die allgemeine Kappungsgrenze von 20 % für Mieterhöhungen in bestehenden Wohnraummietverhältnissen nach dem Vergleichsmietenverfahren für die Dauer von fünf Jahren wirksam auf 15 % herabgesetzt ist.

Zum Hintergrund: Der Gesetzgeber hat zur Dämpfung des Anstiegs von Wohnraummieten verschiedene Maßnahmen ergriffen. Eine dieser Maßnahmen ist die bundesweit seit Langem geltende Kappungsgrenze gem. § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB. Nach dieser Vorschrift darf die Miete während eines laufenden Mietverhältnisses nicht um mehr als 20 % innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Infolge des Mietrechtsänderungsgesetzes (BGBl I, 434) sind die Landesregierungen seit dem 1. 5. 2013 ermächtigt, durch Rechtsverordnung diese Grenze für die Dauer von höchstens fünf Jahren in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde auf 15 % abzusenken, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB). Von dieser Möglichkeit haben inzwischen elf Bundesländer Gebrauch gemacht, darunter auch das Land Berlin (Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gem. § 558 Absatz 3 BGB vom 7. 5. 2013 – Kappungsgrenzen-Verordnung, GVBl 2013, 128).

Hiervon zu unterscheiden ist die nun durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. 4. 2015 (BGBl I, S. 610) eingeführte „Mietpreisbremse“, die im vorliegenden Verfahren keine Rolle spielt. Diese Maßnahme greift nicht bei laufenden Mietverhältnissen ein, sondern begrenzt die beim Abschluss eines Mietvertrags zulässige Miete auf einen Betrag von höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete, sofern die Mietwohnung in einem durch Rechtsverordnung der Landesregierung ausgewiesenen Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt

Zum Sachverhalt: Der Kläger ist Vermieter, der Beklagte seit 2007 Mieter einer Wohnung in Berlin. Mit Schreiben vom 1. 9. 2013 forderte der Kläger vom Beklagten die Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Miete um 20 %. Er vertritt die Ansicht, die zulässige Mieterhöhung sei durch die Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung nicht auf 15 % herabgesetzt worden, denn die Verordnung sei unwirksam. Insbesondere macht er geltend, es sei unzulässig, die Kappungsgrenze für das gesamte Gemeindegebiet Berlins herabzusetzen, denn nicht in allen Stadtteilen sei eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.

Das LG Berlin bejahte die Rechtmäßigkeit der Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin (**LG Berlin, Urt. v. 3. 7. 2014 – 67 S 121/14**). Dem Berliner Senat sei als Verordnungsgeber bezüglich der Annahme einer besonderen Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im gesamten Stadtgebiet oder einem Teil davon und der Ausweisung dieser Gebiete ein weiter Beurteilungsspielraum eingeräumt, der nur der Kontrolle auf Prognosefehler unterliege und erst dann überschritten sei, wenn die Erwägungen des Verordnungsgebers nicht vertretbar, also so offensichtlich verfehlt seien. Eine Überschreitung des dem Verordnungsgeber zugebilligten Beurteilungsspielraums sei nicht festzustellen. Der Senat von Berlin sei mit vertretbaren Erwägungen unter Heranziehung geeigneter Grundlagendaten zu dem Ergebnis gelangt, dass das gesamte Stadtgebiet einer besonderen Gefährdung nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB ausgesetzt sei.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 179/2015 vom 22. 10. 2015)

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG