

ZfIR 2015, A 4

BGH: Kappungsgrenzen-VO Berlin bestätigt

Der BGH hat die Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin vom 7. 5. 2013 für rechtmäßig erklärt **BGH, Urt. v. 4. 11. 2015 – VIII ZR 217/14**). Mit der Verordnung ist daher im gesamten Stadtgebiet von Berlin die in Wohnraummietverhältnissen für die Erhöhung von Bestandsmieten geltende allgemeine Kappungsgrenze von 20 % für die Dauer von fünf Jahren auf 15 % herabgesetzt (§ 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB). In dem Verfahren kann der Kläger im Hinblick auf § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB vom Beklagten daher nicht die Zustimmung zu einer 15 % übersteigenden Mieterhöhung verlangen.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Beklagte ist seit 2007 Mieter einer Wohnung des Klägers in Berlin-Wedding. Mit Schreiben vom 1. 9. 2013 forderte der Kläger vom Beklagten die Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Miete um 20 %. Er hält die Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung insbesondere deswegen für unwirksam, weil diese die Kappungsgrenze für das gesamte Stadtgebiet Berlins herabsetze, obwohl nicht in allen Stadtteilen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sei. Der Beklagte hat nur einer Erhöhung um 15 % zugestimmt. Die weitergehende Klage hatte in allen Instanzen keinen Erfolg.

Der VIII. Zivilsenat kam nach Durchführung der Prüfung, ob eine von der Landesregierung erlassene Kappungsgrenzen-Verordnung den Anforderungen an die gesetzliche Ermächtigung in § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB in Verbindung mit Satz 2 genügt und auch im Übrigen mit höherrangigem Recht in Einklang steht, zu dem Ergebnis, dass die Verordnung auf einer verfassungsmäßigen Ermächtigungsgrundlage beruht, den gesetzlichen Rahmen nicht überschreitet und ihrerseits den verfassungsrechtlichen Anforderungen genügt.

Die Ermächtigungsgrundlage aus § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB verstößt insbesondere nicht gegen die in Art. 14 Abs. 1 GG, sondern erweist sich als zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Die genannte Bestimmung verfolgt ein legitimes, dem öffentlichen Interesse dienendes Regelungsziel, nämlich in Gebieten mit besonderer Gefährdungslage einen zu raschen Anstieg von Mieten auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zu dämpfen. Sie stellt einen angemessenen, auch die Belange der Vermieter hinreichend berücksichtigenden und damit verhältnismäßigen Interessenausgleich her. Insbesondere ist zur Erreichung des Regelungszwecks ein weniger einschneidendes, aber gleich wirksames Mittel nicht eindeutig feststellbar. Denn der Gesetzgeber hat sich bei § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB für eine geringe Eingriffsintensität entschieden. Er hat – anders als bei früheren Gesetzesänderungen – keine flächendeckende und zeitlich unbefristete Absenkung der Kappungsgrenze vorgesehen.

Weiter ist nicht zu beanstanden, dass der Berliner Senat die gesamte Stadt Berlin als Gebiet ausgewiesen hat, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet und daher die Mieterhöhungsmöglichkeit auf eine Steigerung um höchstens 15 % begrenzt ist (vgl. § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB).

Der Gesetzgeber hat dem Ordnungsgeber als seinerseits demokratisch legitimiertes Rechtssetzungsorgan bei der Beurteilung und Ermittlung der für den Erlass der Verordnung nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB maßgeblichen Umstände einen weiten wohnungsmarkt- und sozialpolitischen Beurteilungs- und Einschätzungsspielraum eingeräumt, der anhand der örtlichen Gegebenheiten ausgefüllt werden muss. Diese Spielräume überschreitet der Ordnungsgeber erst dann, wenn sich seine Erwägungen nicht mehr innerhalb der Zweckbindung der Ermächtigungsgrundlage bewegen und offensichtlich verfehlt sind. Das ist hier nicht der Fall.

Die Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin verletzt auch keine Grundrechte des Vermieters. Insbesondere verstößt sie nicht gegen das Eigentumsgrundrecht (Art. 14 Abs. 1 GG). Die getroffene Maßnahme stellt einen verhältnismäßigen Eingriff dar. Der Senat von Berlin war vor allem nicht gehalten, als mildere Maßnahme den Geltungsbereich der Verordnung nur auf einen Teil des Stadtgebiets zu erstrecken. Das wäre nur dann der Fall gewesen, wenn eindeutig feststünde, dass eine beschränkte Gebietsausweisung den mit der Verordnung angestrebten Zweck sachlich gleichwertig erreichen würde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dem Ordnungsgeber hinsichtlich der Einschätzung der Erforderlichkeit einer Maßnahme ein Beurteilungs- und Prognosespielraum zukommt.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 185/2015 vom 4. 11. 2015)