

Neues vom Bundesgerichtshof / aus der Rechtsprechung

15-Prozent-Kappungsgrenze ist rechtmäßig

Erwartet, aber trotzdem eine gute Nachricht. Der Bundesgerichtshof entschied, Landesregierungen können Städte mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen dann die Miete innerhalb von 3 Jahren höchstens um 15 Prozent steigen darf, statt ansonsten um 20 Prozent. Gestritten wurde um die Berliner Kappungsgrenzenverordnung. Ein Berliner Vermieter forderte 20 Prozent mehr Miete. Die Mieter verweigerten die Zustimmung unter Hinweis auf die in Berlin geltende 15-Prozent-Kappungsgrenze. Der BGH gab ihnen Recht (BGH VIII ZR 217/14). Die Richter stellten klar, dass die Berliner Kappungsgrenzenverordnung auf einer verfassungsgemäßen Rechtsgrundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch beruht, dass der dort vorgegebene gesetzliche Rahmen nicht überschritten wird und dass die Verordnung selbst ebenfalls nicht zu beanstanden ist. Das beinhaltet auch die Entscheidung des Landes Berlin, die 15-Prozent-Kappungsgrenze für das gesamte Stadtgebiet und nicht nur für einzelne Stadtteile einzuführen. Hier hat das Land – so der BGH – einen weiten Beurteilungs- und Einschätzungsspielraum.

In bestehenden Mietverhältnissen darf die Miete immer nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Um im Einzelfall allzu drastische Mietsteigerungen zu verhindern, bestimmt die so genannte Kappungsgrenze, dass die Miete auf dem Weg hin zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von 3 Jahren höchstens um 20 Prozent steigen darf. Seit 2013 können die Landesregierungen, gestützt auf eine Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch, Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen dann eine Kappungsgrenze von 15 Prozent gilt, die Miete also innerhalb von 3 Jahren höchstens um 15 Prozent steigen darf. Zurzeit gibt es in 11 Bundesländern eine Kappungsgrenzenverordnung. In 275 Städten und Gemeinden gilt damit die 15-Prozent-Kappungsgrenze. Nur im Saarland, in Niedersachsen, Thüringen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern gilt nach wie vor flächendeckend eine 20-Prozent-Kappungsgrenze.

Aktuelle Infos

- **Mietpreisbremse:** Auch in Schleswig-Holstein gibt es jetzt die Mietpreisbremse. Für 12 Gemeinden hat die Landesregierung eine entsprechende Verordnung beschlossen. Betroffen sind die Gemeinden auf Sylt und Föhr, Orte am Hamburger Rand und Kiel. Hier dürfen Vermieter künftig bei der Wiedervermietung einer Wohnung von den neuen Mietern höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 10 % fordern.
- **Bauministerkonferenz:** Die Bauministerkonferenz hat am letzten Wochenende in Dresden die insbesondere von der Wohnungswirtschaft geforderte Aussetzung der nächsten Stufe der Energieeinsparverordnung abgelehnt. Allerdings war man sich darüber einig, dass eine Neukonzeption von Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz nötig ist. Jetzt soll eine Fachgruppe von Bund und Ländern Vorschläge erarbeiten und diese auf einer Sonderkonferenz Mitte nächsten Jahres vorlegen.
- **Generation 65+:** In Deutschland lebten Ende 2013 rund 81 Millionen Menschen. Davon waren etwa 17 Millionen Personen 65 Jahre alt oder älter. Damit gehörte etwas jeder Fünfte in Deutschland (21 %) zur Generation 65+. Im Jahr 2060 wird nach Ergebnissen der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung bereits jeder Dritte (33 %) mindestens 65 Jahre alt sein. Aber schon heute prägen die Seniorinnen und Senioren unsere Gesellschaft. Beispielsweise stellten die über 60-Jährigen bei der Bundestagswahl 2013 gut ein Drittel aller Wahlberechtigten (34 %). Mit ihrer überdurchschnittlichen Wahlbeteiligung von 75 % beeinflussten sie den Wahlausgang entscheidend.

Mieter-Tipp

Betriebskostenabrechnung

Umfasst eine Betriebskostenabrechnung mehr als 80 Seiten, ist sie nicht mehr nachvollziehbar, entschied das Amtsgericht Köln (Az.: 219 C 302/08). Das Gericht wertete die Abrechnung als „Buch“. Eine Prüfung der Aufstellung zu den Betriebskosten sei einem durchschnittlichen Mieter nicht zumutbar. Nur eine nachvollziehbare Nebenkostenabrechnung könne auch Ansprüche des Vermieters begründen.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)