

Neues aus der Rechtsprechung

Bayerischer Verfassungsgerichtshof: 15-Prozent-Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden

Der Versuch eines bayerischen Hausbesitzervereins, die bayerische Kappungsgrenzenverordnung zu kippen, ist gescheitert. Der Bayerische Verfassungsgerichtshof (Az.: Vf. 12-VII-14) erklärte, die bayerische Verordnung, nach der in 89 Städten und Gemeinden bei Mieterhöhungen eine Kappungsgrenze von 15 Prozent gilt, verstoße nicht gegen Normen der bayerischen Verfassung. Auch die zugrunde liegende bundesrechtliche Vorschrift im Bürgerlichen Gesetzbuch verstoße nicht gegen das Grundgesetz und sei nicht zu beanstanden. Die Bestandsgarantie des Eigentums werde durch die reduzierte Kappungsgrenze nicht verletzt. Sie sei nicht schon deshalb in Frage gestellt, weil nicht die höchstmögliche Rendite aus dem Eigentumsobjekt erzielt werden könne. Die Befugnis des Gesetzgebers, Inhalte und Schranken zu bestimmen, gehe umso weiter, je mehr das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und einer sozialen Funktion stehe. Ziel der Absenkung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent in Wohnungsmangellagen, die regelmäßig in Ballungs- und Verdichtungsräumen zu finden seien, sei es, ein zu starkes Ansteigen der Mieten im Vergleichsmietenverfahren zu verhindern.

Hintergrund: Um allzu drastische Mietsteigerungen in bestehenden Mietverhältnissen zu verhindern, gibt es eine Kappungsgrenze. Auf dem Weg zur ortsüblichen Vergleichsmiete darf die Miete innerhalb von drei Jahren höchstens um 20 Prozent steigen. Die Bundesländer können aber per Verordnung Städte mit Wohnungsmangellagen ausweisen, in denen die Kappungsgrenze auf 15 Prozent reduziert wird.

Aktuelle Infos

- **Kappungsgrenze in Baden-Württemberg:** Seit dem 1.7.2015 gibt es jetzt auch in Baden-Württemberg eine Verordnung, die die Kappungsgrenze für 44 Städte und Gemeinden von 20 % auf 15 % reduziert. Bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete darf hier die Miete innerhalb von 3 Jahren höchstens um 15 % steigen. Vergleichbare Verordnungen gibt es teilweise schon seit 2 Jahren in Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Rheinland-Pfalz.
- **Vermieterbefragung:** Die Eigentümer- und Vermieterorganisation Haus & Grund hat eine repräsentative Umfrage unter privaten Vermietern in München, Düsseldorf, Gelsenkirchen, Kassel, Lübeck, Magdeburg, Osnabrück und Tübingen durchgeführt. Die Befragung liefert Daten zu 6.500 Wohnungen von 2.100 privaten Vermietern. Ein zentrales Ergebnis ist, dass nur in 52 % der Mietverhältnisse Vermieter während des Mietzeitraums die Miete erhöht haben. In 48 % der Mietverhältnisse hatte es im gesamten Mietzeitraum keine Mieterhöhung gegeben. Private Vermieter sind laut Haus & Grund tendenziell an einer langfristigen Vermietung ihrer Immobilie interessiert und streben ein faires Vermieter-Mieter-Verhältnis an. Je länger ein Mietverhältnis besteht, desto niedriger ist die Miete im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Hinsichtlich des Modernisierungsverhaltens gaben die Vermieter an, dass im Jahr 2014 2,7 % ihrer Wohnungen modernisiert wurden. Im Vorjahr waren es 3,8 % und im Jahr 2012 noch 2,9 %. Die meisten Modernisierungen wurden als Komplettmodernisierung durchgeführt oder betrafen mit der Heizung, den Fenstern oder dem Dach Gebäudeteile, die die energetische Beschaffenheit des Gebäudes verbessern.

Mieter-Tipp

Berliner Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel. Das hat das Landgericht Berlin bereits am 20. April diesen Jahres festgestellt (Az.: 18 S 411/13). Das bedeutet, bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete ist der Mietspiegel das vorrangige Begründungsmittel. Der Mietspiegel hat quasi „Beweiskraft“ für die Vergleichsmiete und Mieter können sich zur Überprüfung einer Mieterhöhung auf den Mietspiegel stützen, aber auch zur Prüfung, ob die Regelungen zur Mietpreisbremse eingehalten wurden. Ein „Schlagzeilen-machendes-Urteil“ eines Berliner Amtsgerichts ist damit erst einmal vom Tisch.



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...](#)



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