

MIETERHÖHUNG

Berliner KappungsgrenzenVO ist wirksam

von RiOLG Günther Geldmacher, Düsseldorf

| Die KappungsgrenzenVO des Landes Berlin vom 7.5.13 ist rechtmäßig. Sie setzt die in Wohnraummietverhältnissen für die Erhöhung von Bestandsmieten geltende allgemeine Kappungsgrenze von 20 Prozent für die Dauer von fünf Jahren auf 15 Prozent herab (BGH 4.11.15, VIII ZR 217/14). |

Der Fall des BGH

Der Vermieter hielt die seit 19.5.13 geltende Berliner KappungsgrenzenVO für unwirksam und erhöhte die Miete um 20 Prozent. Der Beklagte stimmte nur einer Erhöhung um 15 Prozent zu. Die Klage blieb in allen Instanzen erfolglos.

Die Entscheidung des BGH

Das AG Wedding (DWW 14, 132) hatte die 15 Prozent übersteigende Zustimmungsklage abgewiesen. Grund: Es sei allein Aufgabe der Verwaltungsgerichte zu prüfen, ob für eine Gemeinde eine solche Verordnung zu Recht erlassen wurde. Das LG Berlin (ZMR 14, 885) hat demgegenüber in eigener Prüfungskompetenz festgestellt, dass die KappungsgrenzenVO wirksam ist und die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Zu Recht, wie der BGH bestätigt.

Bereits das BVerfG (NJW 15, 3024) hat zur Berliner MietbegrenzungsVO nach § 556d Abs. 2 S. 1 BGB ausgeführt, dass es Aufgabe der Zivilgerichte ist, auch zu prüfen, ob die Rechtsverordnung wirksam ist. Für die Kappungsgrenzenverordnung kann nichts anderes gelten. Das heißt: Die Zivilgerichte müssen im Zustimmungsprozess prüfen, ob die Rechtsverordnung nach § 558 Abs. 3 S. 3 BGB den Anforderungen der gesetzlichen Ermächtigung genügt und auch im Übrigen mit höherrangigem Recht (z.B. Art. 14 GG) in Einklang steht.

Diese Prüfung fällt hier zulasten des Vermieters aus. Wie der Pressemitteilung zu entnehmen ist, hat der Berliner Senat aus Sicht des BGH den ihm durch den Gesetzgeber eingeräumten weiten wohnungsmarkt- und sozialpolitischen Beurteilungs- und Einschätzungsspielraum in nicht zu beanstandender Weise ausgeübt und keine Grundrechte des Vermieters verletzt. In Anbetracht des mit § 558 Abs. 3 S. 2 und 3 BGB verbundenen Regelungszwecks hat der Gesetzgeber bei der Beurteilung der Mangellage keine Differenzierung nach Gemeindeteilen zwingend vorgeschrieben. Auch spricht nichts dafür, dass die vom Berliner Senat herangezogenen Indikatoren ungeeignet gewesen wären, die Wohnungsmarktsituation zu bestimmen. Damit konnte der Kläger mit seiner Argumentation nicht durchdringen. Er hatte gemeint, dass nicht in allen Stadtteilen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sei. Deshalb sei die Verordnung unwirksam, weil sie für ganz Berlin die Kappungsgrenze herabsetzt.

Es bleibt abzuwarten, ob der Kläger nun die Auffassung des BGH verfassungsgerichtlich überprüfen lässt.

Vermieter hält
KappungsgrenzenVO
für unwirksam

Zivilgerichte
müssen auch die
Wirksamkeit der
Verordnung prüfen

Differenzierung
nach Gemeindeteilen
nicht erforderlich