This page was exported from - Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V.
Export date: Mon Nov 16 11:09:07 2026 / +0000 GMT

BGH bestätigt neue Berliner "Kappungsgrenzen-VO" in vollem Umfang

Der BGH hat in einer gestrigen Entscheidung (BGH, Urteil vom 4.11.2015 - VIII ZR 217/14 - / Vorinstanzen: LG Berlin und AG Wedding), die Rechtsverordnung des Landes Berlin vom 07.05.2013, die berlinweit Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Mieterhöhungen nach "Mietspiegel") auf maximal 15 % begrenzt, weil in Berlin die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenen Wohnraum besonders gefährdet ist, für wirksam erachtet.

Was steckt dahinter? Geklagt hatte ein Vermieter aus Berlin-Wedding, der die Zustimmung seines Mieters zur Erhöhung der Nettokalt-Miete um 20 % verlangte. Der Kläger meinte, die Verordnung, mithin die Begrenzung der Erhöhung auf "nur" 15 %, dürfte nicht für das gesamte Berliner Stadtgebiet gelten und verletze ihn in seinen nach Art. 14 GG garantierten Eigentümerrechten. Der BGH sieht das anders und verweist den Kläger darauf, dass die Ausweisung des gesamten Berliner Stadtgebietes als Gebiet mit "besonderer Gefährdungslage" (also mit Wohnungsknappheit) nicht zu beanstanden sei, weil - so der BGH wörtlich - "... die besondere Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen aufgrund der vor allem in Ballungsräumen, Industrie- und Universitätsstädten sowie in Städten mit herausgehobener zentraler Lage ... (aufgrund ihrer) spezifischen Labilität grundsätzlich nicht räumlich exakt eingrenzbar sei.". Mit anderen Worten: Der Umstand, dass in einem Stadtbezirk im Gegensatz zum Rest der Stadt kein Wohnungsmangel herrscht (das dürfte für den Wedding wohl auch nicht zutreffen und konnte vom Kläger auch nicht nachgewiesen werden), verpflichtet den Gesetzgeber nicht, dieses vom Schutzzweck der VO auszunehmen. Im Übrigen meint der BGH - völlig zu Recht -, dass der Kernbereich des Eigentums (sog. "Bestandsgarantie") nicht berührt sei - dem Vermieter bleibt ja ein Erhöhungspotential von immerhin 15 %.

Wir begrüßen die Entscheidung des BGH sehr. Sie schafft zum einen Rechtssicherheit in Bezug auf die Kappungsgrenze und entspricht zudem der Lebensrealität in unserer Stadt. Der Wohnungsmarkt wird von Tag zu Tag angespannter, so dass die - von uns bereits weit vor Inkrafttreten der VO bezüglich der Kappungsgrenze von 15 % geforderte - Senkung ein probates Mittel ist, Wohnungsverknappung zumindest einzudämmen. Der hier klagende Vermieter dürfte stellvertretend für andere Vermieter "getestet" haben, ob sich trotz politischer Regularien nicht doch ein Weg finden lässt, höheren Gewinn zu erzielen. Der abstrusen Begründung des Klägers ist der BGH mit seinem knapp formulieren Urteil entgegengetreten.