

Gericht schützt Mieter in Ballungsräumen

WOHNEN Die Deckelung von Mieterhöhungen in Berlin auf 15 Prozent ist laut BGH zulässig. Die Folgen des Urteils sind weitreichend.

➤ Worum ging es in dem aktuellen Verfahren?

Mehr als eine Million Mieterhöhungen landeten nach Schätzungen des Mieterbunds jedes Jahr in deutschen Briefkästen. Viele Mieter treffen sie völlig unerwartet. Und nicht alle sind legitim. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem Urteil (Az.: VIII ZR 217/14) nun die Rechte von Mietern in Ballungsräumen gestärkt – und die der betroffenen Städte.

➤ Wie und warum sind Mieterhöhungen geregelt?

Vermieter dürfen die Miete für ihre Wohnungen grundsätzlich nicht unbegrenzt erhöhen. Bundesweit gelten sogenannte Kappungsgrenzen. Das heißt in der Regel, dass Mieten innerhalb von drei Jahren nur um maximal 20 Prozent steigen dürfen. Damit soll verhindert werden, dass günstige Wohnungen auf einen Schlag deutlich teurer werden.



Nicht überall in Berlin sind Wohnungen knapp. Trotzdem gilt die Kappungsgrenze von 15 Prozent für die ganze Stadt. Foto: dpa

➤ Was ist der Unterschied zur Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse gilt nur bei neuen Verträgen. Die Kappungsgrenze muss dagegen bei laufenden Mietverhältnissen beachtet werden. Mieter sollen so davor geschützt werden, dass sie sich die Wohnung wegen der steigenden Mieten nicht mehr leisten können. Das wäre zum Beispiel bei einem Vermieterwechsel denkbar oder wenn die Mietpreisbindung für eine Sozialwohnung ausläuft.

➤ Sind die Kappungsgrenzen überall gleich?

Nein. In einigen Städten mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt liegen sie nicht bei 20, sondern bei 15 Prozent. Das dürfen die Länder seit 2013 selber festlegen. Die niedrigere Kappungsgrenze gilt unter anderem in Berlin, Hamburg und München. Im Saarland sowie in Niedersachsen, Thüringen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern gelten flächendeckend 20-Prozent.

REAKTIONEN

➤ **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, kritisierte das Urteil: „Was juristisch richtig ist, muss nicht unbedingt auch vernünftig sein“, sagte er. So sei die Einbeziehung von Luxuswohnungen in die Kappungsgrenzenverordnung nicht verständlich, wenn man eigentlich Geringverdiener unterstützen möchte.

➤ **Kai Warnecke** von Haus & Grund forderte vom Bundestag, er müsse das Gesetz nacharbeiten. Es sei ausdrücklicher Wille der damaligen Koalition gewesen, dass die niedrigere Kappungsgrenze auf Gebiete mit tatsächlicher Wohnungsknappheit beschränkt sei. (afp)

➤ Warum hat sich der BGH damit beschäftigt?

Eigentlich ging es nur um elf Euro: Ein Berliner Vermieter hatte seinen Mieter im Stadtteil Wedding verklagt, weil er die um 45 Euro erhöhte Miete nicht voll zahlen wollte. Der Mieter erkannte 34 Euro an und verweigerte den Rest. Er berief sich auf die in der Hauptstadt geltende niedrigere Kappungsgrenze. Das wollte der Vermieter nicht akzeptieren: Der Wohnungsmarkt sei nur in einzelnen Bezirken

wie Berlin-Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg besonders angespannt. Die niedrigere Kappungsgrenze dürfe daher nicht in der ganzen Stadt gelten.

➤ Was sagt der BGH dazu?

Der BGH hat die Entscheidung des Berliner Senats gebilligt: Vor allem in „Ballungsräumen, Industrie- und Universitätsstädten sowie in Städten mit herausgehobener zentraler Lage oder Funktion“ könne man nicht genau abgrenzen, wo die Wohnungslage angespannt und die ausreichende Versorgung mit Wohnraum gefährdet sei.

➤ Hat das Urteil Auswirkungen auf andere Bundesländer?

Das ist selbst nach Ansicht des Vermieterverbandes Haus & Grund der Fall, der von der Entscheidung gar nicht begeistert ist. Nach diesem Urteil hätten alle Landesverordnungsgeber einen sehr weiten Beurteilungsspielraum, sagt die Juristin von Haus & Grund, Inka-Marie Storm. Einige Länder seien mit dem Instrument aber behutsam umgegangen, im Gegensatz zum Land Berlin. „Nun sind wohl die Tore offen“. Der Verband fordert den Bundesgesetzgeber auf, die Kommunen stärker an die Kandare zu nehmen. (dpa)