

WEGnews

Ausgabe Januar 2015

» Mietrecht « von RA Rüdiger Fritsch

Kappungsgrenzensenkungsverordnung – auf welchen Zeitpunkt ist abzustellen?

Im Zuge des zum 1.5.2013 in Kraft getretenen Mietrechtsänderungsgesetzes (MietRÄndG 2013) hat der Gesetzgeber durch die Bestimmung des § 558 Abs. 3 S. 2 BGB die Möglichkeit einer Senkung der sog. Kappungsgrenze für Mieterhöhungen aufgrund der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeführt. Die sog. Kappungsgrenze regelt, dass eine aufgrund eines entsprechenden Anstiegs der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich mögliche Erhöhung der Miete auf 20% der bisherigen Miete begrenzt („gekappt“) wird. Nach der neu eingefügten Regelung kann wegen des zu beobachtenden rasanten Anstiegs der Wohnraummieten in bestimmten Ballungsräumen (Berlin, München, Frankfurt, Hamburg, etc.) aus Gründen des sozialen Mieterschutzes die Kappungsgrenze auf 15% herabgesetzt werden.

Aufgrund der lokalen Eingrenzbarkeit des Anstiegs der Wohnraummieten hat der Bundesgesetzgeber die jeweiligen Landesregierungen ermächtigt, hierzu Rechtsverordnungen zu erlassen. Mit Blick auf die „drohende“ Einführung entsprechender Verordnungen haben viele Vermieter umgehend Mieterhöhungsverlangen ausgesprochen. Das Landgericht München beschäftigt sich in einer jüngst bekannt gewordenen Entscheidung mit den hieraus resultierenden Problemen.

LG München I, Urt. v. 8.1.2014 – 14 S 25592/13, ZMR 2014, 212.

Der Fall:

Ein Münchner Vermieter (Kläger) spricht, um der im Großraum München absehbaren Einführung einer Verordnung zur Absenkung der Kappungsgrenze gem.

§ 558 Abs. 3 BGB zuvor zu kommen, gegenüber seinem Mieter (Beklagter) ein Mieterhöhungsverlangen aus, welches dem Beklagten am 14.5.2013 zugeht. Das Mieterhöhungsverlangen ist soweit formell und materiell in Ordnung, bei der Berechnung der sog. Kappungsgrenze geht der Kläger allerdings von 20% aus.

Der beklagte Mieter weigert sich, der Mieterhöhung zuzustimmen und begründet dies damit, dass am 15.5.2013 die „Kappungsgrenzensenkungsverordnung für das Gebiet der Landeshauptstadt München“ in Kraft getreten ist und die verlangte Mieterhöhung doch erst danach wirksam werde. Daher verstoße das Mieterhöhungsverlangen gegen die o.g. Verordnung, wonach die Kappungsgrenze nur 15% beträgt und sei rechtsunwirksam.

Das Problem:

Die Krux des Falles liegt darin begründet, dass der Bundesgesetzgeber „vergessen“ hat, anlässlich der Einführung des § 558 Abs. 3 S. 2 BGB eine sog. Übergangsregelung einzuführen, die bestimmt, ab welchem Zeitpunkt die neue gesetzliche Regelung greifen soll.

Denn ein Mieterhöhungsverlangen führt nicht im Zeitpunkt seines Zugangs (hier: 14.5.2013) zur „automatischen“ Erhöhung der Miete, sondern begründet nur einen Anspruch auf Zustimmung durch den Mieter, woraufhin die Erhöhung der Miete erst zum Beginn des dritten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens wirksam wird (im vorliegenden Fall also erst nach dem 15.5.2013!). Welcher Zeitpunkt entscheidet nun über die anzuwendende Kappungsgrenze, der Zugang des Mieterhöhungsverlangens oder das Wirksamwerden der Mieterhöhung?

Die Entscheidung des LG München I: Das LG München I urteilt zu Recht, dass das Versäumnis des Gesetzgebers nicht zu Lasten des Vermieters gehen kann. Da eine Regelungslücke vorliegt, ist diese, auch mit Blick auf die zu fordernde Rechtssicherheit, dahingehend zu schließen, dass auf den Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens beim Mieter abzustellen ist. Denn hinsichtlich der sonstigen Merkmale der Rechtmäßigkeit eines Mieterhöhungsverlangens wird ansonsten auf den Zeitpunkt des Zugangs für dessen Wirksamkeit abgestellt.

PraxisTipp:

Eine begrüßenswerte Entscheidung, die die notwendige Rechtssicherheit herstellt. Vermietern in Gebieten, in denen die Einführung einer Verordnung zur Absenkung der Kappungsgrenze gem. § 558 Abs. 3 S. 2 BGB droht, sollten die Möglichkeit des Ausspruchs eines Mieterhöhungsverlangens umgehend prüfen (lassen), um durch den rechtzeitigen Zugang des Verlangens die noch bestehende nur 20%-ige Kappungsgrenze auszuschöpfen. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums und Mietrecht sowie Makler und Bauträgerrecht