

Neues vom Bundesgerichtshof

Mieterhöhungen: Berechnung der Kappungsgrenze

„Normale“ Mieterhöhungen sind nur bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Gleichzeitig sind aber die so genannten Kappungsgrenzen von 20 Prozent, in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf von 15 Prozent, zu beachten. Danach darf die Miete innerhalb von drei Jahren höchstens um 20 Prozent (15 Prozent) steigen.

Bei der Berechnung der Kappungsgrenze ist auf die vertraglich vereinbarte Miete und nicht auf eine zwischenzeitlich geminderte Miete abzustellen (BGH VIII ZR 33/18). Hier hatte der Mieter geltend gemacht, die vertraglich vereinbarte Miete von 423 Euro müsse wegen einer erheblichen Flächenabweichung auf 375 Euro reduziert werden, die Kappungsgrenze müsse von der geminderten Miete aus berechnet werden. Der Bundesgerichtshof sprach dem Vermieter aber die Mieterhöhung von 423 auf 486,45 Euro zu, also von 15 Prozent. Ausgangspunkt für die Mieterhöhung sei danach die vertraglich vereinbarte Miete bzw. bei späteren Änderungen die zuletzt vereinbarte Miete. Mietminderungen blieben bei der für die Berechnung der Kappungsgrenze maßgeblichen Ausgangsmiete grundsätzlich unberücksichtigt.

Dass die Wohnung tatsächlich rund 12 Prozent kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben, ist ein Mangel, der über das Mietminderungsrecht auszugleichen ist, der aber nichts mit der Mieterhöhung selbst zu tun hat.

Aktuelle Infos

- **Irmgard Schwätzer fordert mehr Sozialwohnungen und fordert Kirchen auf, Bauland zur Verfügung zu stellen:** Irmgard Schwätzer, von 1991 bis 1994 Bundesbauministerin und seit 2013 Vorsitzende der Synode der evangelischen Kirche in Deutschland, erklärte in einem Interview mit Chrismon: „Es läuft etwas ganz falsch in Deutschland, wenn Menschen mit niedrigem Einkommen aus ihren Heimatstädten München, Frankfurt, Hamburg oder Berlin wegziehen müssen, um eine bezahlbare Wohnung zu finden... Aus langer Erfahrung wissen wir, dass gegen Wohnungsnot nur hilft, neue Wohnungen zu bauen. Sie müssen vor allem preiswert und mit einer Sozialbindung versehen sein - gezielt für Menschen mit schlechten Chancen auf dem Wohnungsmarkt... Auch die Kirchen können zur Linderung der Wohnungsnot beitragen. Etliche Kirchengemeinden in den großen Städten besitzen Grundstücke, die sie selbst nutzen oder verpachtet haben und die sich für Neubauten eignen würden. Diese könnten sie der Allgemeinheit zur Verfügung stellen und sie bebauen lassen, möglichst mit Wohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen.“
- **Wohngeld- und Mietenbericht:** Der von der Bundesregierung vorgelegte Bericht belegt anhand zahlreicher Fakten und Zahlen, wie groß die Wohnungs- und Mietenprobleme in Deutschland sind. So führen die seit Jahren steigenden Mieten zu einer immer höheren Wohnkostenbelastung. Schon 2017 mussten Mieter in Deutschland 29 Prozent ihres Einkommens für die Miete zahlen. Bei Einpersonenhaushalten lag die Wohnkostenbelastung bei 34 Prozent und bei einkommensschwächeren Haushalten (bis 1.300 Euro) sogar bei 46 Prozent. Die steigenden Wohnkosten belasten insbesondere Senioren. Nach einer Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) und des Deutschen Zentrums für Altersfragen (DZA) lag eine hohe, die 30-Prozent-Grenze überschreitende Wohnkostenbelastung schon im Jahr 2016 bei zwei Dritteln der Mieterhaushalte mit einer Person ab 65 Jahre im Haushalt vor. Bei 38 Prozent dieser Mieterhaushalte kann sogar von einer Überbelastung durch die Wohnkosten gesprochen werden, hier liegt die Wohnkostenbelastung bei 40 Prozent und höher.

Mieter-Tipp

Untermietzuschlag

Da selbst eine stärkere Belegung einer Wohnung einen Untermietzuschlag nicht per se rechtfertigt, kann erst recht bei gleichbleibender Belegung der Wohnung kein Zuschlag gefordert werden (LG Berlin – 64 S 104/18).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 € [mehr...](#)



Mieterlexikon 2018/2019
700 Seiten, 13,- € [mehr...](#)