

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

## Mieterhöhung und Kappungsgrenze

Herr G. aus Gröbenzell fragt an: Ich habe meiner Mieterin in München im Oktober letzten Jahres eine Mieterhöhung zugesandt und um Zustimmung gebeten. Begründet habe ich die Mieterhöhung mit einer Mietspiegelberechnung, die weit mehr als die gewünschte erhöhte Miete ausweist. Meine Mieterin hat sodann vorbehaltlos zugestimmt und die erhöhte Miete ab 1. Januar gezahlt. Nun ist sie zum Ende Juli ausgezogen und verlangt die zu viel gezahlte Miete zurück. Sie trägt vor, dass das Mieterhöhungsverlangen falsch war, da ich mich nicht an die in München geltende Kappungsgrenze von 15% gehalten hätte. Überrascht von der Behauptung habe ich nachgesehen und festgestellt, dass ich mich verrechnet und versehentlich ca. 15,8% mehr Miete gefordert habe. Muss ich ihr die Differenz erstatten?



*Wirtschaftsjurist  
Andreas Stürzer  
Rechtsabteilung  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN*

**Antwort:** Die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB stellt kein gesetzliches Verbot dar. Die Nichtbeachtung ist insofern kein formeller, wohl aber ein materieller (inhaltlicher) Fehler. Ihr Anspruch auf Zustimmung wäre auf die 15% gekappt gewesen. Hätte die Mieterin nicht zugestimmt, wäre die Klage auf Zustimmung nur bis zu einer Erhöhung von 15% erfolgreich und für die übrigen 0,8%-Punkte unbegründet, mithin erfolglos, gewesen. Ihre Mieterin war zwar nicht verpflichtet dem vollen Mieterhöhungsbegehren zuzustimmen. Die erteilte Zustimmungserklärung führt aber dennoch zur Wirksamkeit der Mieterhöhung in voller Höhe. Die zu viel gezahlte Miete muss folglich nicht an die Mieterin zurückgezahlt werden.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

**Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66  
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

