ZfIR 2016, A 4

LG Berlin: Mieterschutz bei Eigenbedarfskündigung gestärkt

Eine auf Eigenbedarf des Vermieters gestützte Kündigung von Mietwohnraum ist, sofern es sich um in Berlin gelegenes Wohnungseigentum handelt, während einer Sperrfrist von zehn Jahren ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Veräußerung der Wohnung ausgeschlossen, so das LG Berlin in einem Hinweisbeschluss (**LG Berlin Beschl. v. 17. 3. 2016 – 67 O 30/16**).

Wegen der überragenden Bedeutung des Mieterschutzes sei die mit Wirkung zum 1. 10. 2013 in Kraft getretene Kündigungsschutzklausel-Verordnung auch dann anwendbar, wenn die Wohnung bereits vor diesem Zeitpunkt veräußert worden sei.

In dem Verfahren ging es um folgenden Sachverhalt: In 2009 erwarb der Kläger eine Wohnung in einem im selben Jahr in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnhaus. Die Wohnung war seit 1979 an den Beklagten vermietet. Im April 2014 sprach der Kläger die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs aus. Seine Räumungsklage gegen den Mieter wies das AG ab. Das LG hielt die Berufung für offensichtlich unbegründet.

Nach einer Wohnungsumwandlung in Wohnungseigentum sei die Eigenbedarfskündigung von Wohnraum im gesamten Stadtgebiet von Berlin nach der anwendbaren Kündigungsschutzklausel-VO des Senats von Berlin vom 13. 8. 2013 für die Dauer einer zehnjährigen Sperrfrist seit dem Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs ausgeschlossen. Diese Frist, die vorliegend in 2009 zu laufen begonnen habe, sei bei

Ausspruch der Kündigung am 21. 4. 2014 noch nicht abgelaufen gewesen. Die Berliner Kündigungsschutzklausel-VO erfasse auch zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits bestehende Mietverhältnisse, selbst wenn der Vermieter den Wohnraum – wie im zu beurteilenden Fall – bereits vor ihrem Inkrafttreten erworben habe. Die Verordnung sei verfassungsgemäß, insbesondere verstoße sie wegen der überragenden Bedeutung des Mieterschutzes für das allgemeine Wohl nicht gegen das verfassungsrechtliche Rückwirkungsverbot. Zwar vertraue ein Vermieter bei Erwerb von Wohnungseigentum darauf, dass er nur nach Maßgabe der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Vorschriften in seinen rechtlichen Möglichkeiten, über die Wohnung zu verfügen, beschränkt werde. Diese Erwartungshaltung müsse jedoch im Hinblick auf das Ziel, die Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu versorgen, zurücktreten.

Der Vermieter nahm seine Berufung aufgrund des Hinweisbeschlusses der Kammer zurück.

(Quelle: Pressemitteilung des LG Berlin 22/16 vom 8. 4. 2016)

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG