

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 25 – 12. Dezember 2017

> Mietpreisbremse in Bayern unwirksam!

LG München I, Urteil vom 06.12.2017 - 14 S 10058/17

Nach dem LG München ist die Mietpreisbremsenverordnung der Bayerischen Staatsregierung wegen Verstoßes gegen die bundesgesetzliche Ermächtigungsgrundlage unwirksam. Die Begründung der Verordnung lässt für die betreffenden Kreise nicht erkennen, aus welchen Gründen das jeweilige Gebiet und damit z.B. auch die Landeshauptstadt München in die Mieterschutzverordnung aufgenommen worden ist.

Im vorliegenden Rechtsstreit klagten zwei Mieter aus München gegen ihre Vermieterin auf Auskunftserteilung zur Vorbereitung einer Rückforderungsklage wegen überhöhter Miete. Das LG betont zwar in den Gründen seines Berufungsurteils, dass die bundesgesetzlichen Regelungen im BGB zur Einführung der Mietpreisbremse mit dem Grundgesetz vereinbar sind und insbesondere nicht gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG verstoßen. Auch kann kein Zweifel daran bestehen, dass in München ein angespannter Wohnungsmietmarkt vorliegt, der grundsätzlich die Einführung einer Mietpreisbegrenzung bei Neuabschluss von Mietverträgen rechtfertigen würde. Allerdings müssen die Gemeinden in einer von der Landesregierung zu erlassenden Rechtsverordnung bestimmt werden und diese Rechtsverordnung muss in ihrer Begründung für die betreffenden Kreise erkennen lassen, aus welchen Gründen das jeweilige Gebiet und damit auch die Landeshauptstadt München in die Mieterschutzverordnung aufgenommen worden sei. Das gilt für die Verordnung in Bayern aber nicht.

Fazit: Der festgestellte Formverstoß führt nach der Entscheidung des LG insgesamt zur Unwirksamkeit der am 14.07.2015 erlassenen Mietpreisbegrenzungsverordnung. Die bayerische Landesregierung hat versucht, das Ergebnis zu beeinflussen und hat eine Begründung nachgeschoben. Darüber, ob die neue Begründung den Mangel der Verordnung für die Zukunft heilen kann, hatte das LG eigenen Angaben zufolge nicht zu entscheiden.

> Inanspruchnahme der Mietkaution aufgrund strittiger Forderungen kann durch einstweilige Verfügung gestoppt werden

LG Berlin, Urteil vom 20.07.2017 - 67 S 111/17

Ein Mieter kann mittels einer einstweiligen Verfügung die Inanspruchnahme der Mietkaution wegen einer strittigen Forderung verhindern. Denn die Befugnis zur Verwendung einer Mietsicherheit besteht nur bei unstrittigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen.

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Nach Beendigung eines Mietverhältnisses über eine Wohnung machten die Vermieter Ansprüche geltend. Die Mieter stritten aber das Bestehen der Ansprüche ab. Die Vermieter beabsichtigten daraufhin, die zu Mietbeginn geleistete Mietsicherheit zu verwenden. Um die Inanspruchnahme der Mietkaution zu verhindern, beantragten die Mieter im Eilverfahren den Erlass einer auf Unterlassung gerichteten einstweiligen Verfügung. Nachdem das Amtsgericht Berlin-Wedding den Antrag zurückwies, musste das Landgericht Berlin entscheiden.

Das Landgericht Berlin entschied zu Gunsten der Mieter und hob daher die Entscheidung des Amtsgerichts auf. Die Mieter können das vorläufige Unterlassen der Inanspruchnahme der Mietkaution im Wege des einstweiligen Verfügungsverfahrens verlangen. Auch nach Beendigung des Mietverhältnisses könne der Vermieter die Mietsicherheit nur dann rechtmäßig in Anspruch nehmen und verwerten, wenn er Inhaber von Ansprüchen sei, die rechtskräftig festgestellt oder zwischen ihm und dem Mieter unstrittig seien. Denn eine vom Mieter zu stellende Sicherheit oder Kaution habe weitestgehend eine bloße Sicherungs- und keine Befriedigungsfunktion.

Nach Auffassung des Landgerichts habe auch die erforderliche Eilbedürftigkeit vorgelegen. Es sei zu beachten, dass die insolvenzfeste Anlage der vom Wohnraummieter geleisteten Sicherheit unabhängig von den konkreten Vermögensverhältnissen des jeweiligen Vermieters und

Immobilien-Streiflicht

damit auch bei einem lediglich abstrakten Insolvenzrisiko zu gewährleisten sei. Die drohende Vereitelung dieses Schutzzwecks begründe einen wesentlichen Nachteil des Mieters und damit einen Verfügungsgrund auf Erlass einer einstweiligen Unterlassungsverfügung.

Fazit: Das Urteil unterstreicht die Funktion der Kaution als Sicherungsmittel. Gewiefte Mieter werden sich künftig gerne daran erinnern, dass sie die Inanspruchnahme der Kaution zurückweisen dürfen und somit verhindern können. Prozessual steht ihnen der Weg einer einstweiligen Verfügung offen. In geeigneten Fällen könnten Vermieter versuchen, sich für eine rasche Forderungsbefriedigung statt einer Kaution vorzugsweise eine selbstschuldnerische Bürgschaft stellen zu lassen und den Mieter so auf eine nachträgliche Rückforderung verweisen.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 12. Dezember 2017

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
 harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
 Harald Reitze / Jörg Schielein
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
 Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.