
Pressemitteilung Nr. 5 vom 13. Juni 2018

Mietpreisbremse verfassungsgemäß!

Die 65. Zivilkammer des Landgerichts Berlin hat die Anwendbarkeit und Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse bestätigt und widerspricht damit in ihrem ausführlich begründeten Urteil vom 25. April 2018 (Az. 65 S 238/17) ausdrücklich der 67. Kammer des Berliner Landgerichts, die die Mietpreisbremse mit ihrem Beschluss vom 7. Dezember 2017 (Az. 67 S 218/17) dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt hatte, weil sie sie für verfassungswidrig hielt.

Auch das Vorgehen der 63. Zivilkammer des Landgerichts Berlin, die per Beschluss vom 23.01.2018 (Az. 63 S 156/17) einen Rechtsstreit über die Mietpreisbremse bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aussetzte, hält die 65. Zivilkammer für falsch und erläutert dies ausführlich.

In ihrem Urteil befand die 65. Zivilkammer zudem, dass die Mietpreisbremse auch für die vorliegende Konstellation des Austausches der Hauptmieter eines Mietvertrags anwendbar sei. Der Austausch der Hauptmieter eines Mietvertrags bei gleichzeitiger Vereinbarung einer Erhöhung der Miete sei ein unzulässiges Umgehungsgeschäft.

Konkret ging es darum, dass die Vermieterin die Kündigung der ausziehenden Hauptmieterin einer von mehreren jungen Leuten bewohnten Wohnung zur Bedingung für einen Vertragsabschluss mit den bisherigen Untermietern machte. Nach der Kündigung der Hauptmieterin bestand die Vermieterin jedoch plötzlich darauf, noch in der verbleibenden Mietzeit eine Vertragsänderung zu vereinbaren, laut der die Untermieter zu Hauptmietern werden würden, die bisherige Hauptmieterin aus dem Vertrag ausscheiden und die Miete für die 58m² große Wohnung um über 300,- EUR steigen sollte. Andernfalls wollte sie keinen Vertrag mit den Untermietern abschließen.

Es ging der Vermieterin also offensichtlich darum, die bei einem neuen Vertragsabschluss anwendbare Mietpreisbremse zu umgehen.

Das Landgericht sah darin ein unzulässiges Umgehungsgeschäft.

Rechtsanwalt Max Althoff erklärt dazu für den »Arbeitskreis Mietrecht« im RAV: »Mit dieser Entscheidung bestätigt die 65. Zivilkammer des Landgerichts Berlin unsere Rechtsauffassung in Sachen Mietpreisbremse«.

Kontakt für weitere Informationen zum Urteil:

RA Max Althoff, Tel. 030.342 24 42
althoff@ra-charlottenburg.de

Zum Hintergrund der Urteile s. RAV-InfoBrief #115
<https://www.rav.de/publikationen/infobriefe/infobrief-115-2018/ein-aktueller-kampf-ums-wohnen/>