Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.
- Die clevere Alternative für Berlin und Brandenburg -

Alternativer Mieter- und
Verbraucherschutzbund e.V.

Beratungsbüro:
Bürgerbüro Falkenhagener Feld
Westerwaldstraße 9
13589 Berlin

Postanschrift:
AMV - Alternativer Mieter- und
Verbraucherschutzbund e.V.
Pillnitzer Weg 35
13593 Berlin

Tel: 030 / 68 83 74 92
Handy: 0170 / 237 17 90

Mail: information.amv@gmail.com

www.mieter-verbraucherschutz.berlin

Pressemitteilung 17/2016

Verbesserter Mieterschutz bei Eigenbedarfskündigungen in Berlin - 10-jährige Kündigungssperrfrist bei nach dem 30.09.2013 erklärten Eigenbedarfskündigungen!

Das Landgericht Berlin - 67 S 30/16 - hat mit Hinweisbeschluss vom 17.03.2016 den Mieterschutz bei Eigenbedarfskündigungen von Wohnungseigentum in Berlin gestärkt (http://www.berlin.de/gerichte/presse/pressemitteilungen-der-ordentlichen-gerichtsbarkeit/2016/pressemitteilung.466489.php).

In den amtlichen Leitsätzen des vorgenannten Hinweisbeschlusses des Landgerichts Berlin heißt es wie folgt:

"1. Die Kündigungsschutzklausel-VO des Senats von Berlin vom 13. August 2013 (GVBl. 2013, 488) ist verfassungsgemäß.

2. In Berlin ist die Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung von Wohnraum, an dem nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und veräußert wurde, bis zum Ablauf einer 10-jährigen Kündigungssperrfrist ausgeschlossen.

3. Der Kündigungsausschluss bei Wohnungsumwandlungen betrifft zumindest alle seit dem 1. Oktober 2013 erklärten Eigenbedarfs- und Verwertungsküngigungen, auch wenn der Erwerb und die Veräußerung des Wohnungseigentums noch vor dem 1. Oktober 2013 erfolgt sein sollten."

Hintergrund: Nachdem im Jahr 2009 ein im Hansaviertel gelegenes Mietwohnhaus in Wohnungseigentum umgewandelt worden war, hatte der klagende Vermieter im selben Jahr eine der Wohnungen erworben. Diese Wohnung war bereits seit 1979 an den verklagten Mieter vermietet. Am 21.04.2014 sprach der Vermieter die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs aus; der Mieter war damit nicht einverstanden. Die daraufhin erhobene Räumungsklage gegen den Mieter hat das Amtsgericht Mitte abgewiesen. Das Landgericht Berlin beabsichtigte, die Berufung des klagenden Vermieters als offensichtlich unbegründet zurückzuweisen und wies ihn mit ausführlich begründetem Beschluss vom 17.03.2016 auf die beabsichtigte Entscheidung hin. Der klagende Vermieter nahm daraufhin seine Berufung zurück.

"Der AMV - Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e. V. begrüßt die Verbesserung des Mieterschutzes bei Eigenbedarfskündigungen in Berlin ausdrücklich", sagt der 1. Vorsitzende des AMV, RA Uwe Piper. "Die Entscheidung ist dogmatisch richtig und überzeugend begründet. Sie steht im Einklang mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH - VIII ARZ 2/00, Rechtsentscheid vom 15.11.2000). Das durch die zeitliche Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten verfolgte sozialpolitische Ziel, die Versorgung der Berliner Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten, muss wegen seiner überragenden Bedeutung für das allgemeine Wohl grundsätzlich Vorrang gegenüber dem Interesse des Erwerbers einer Eigentumswohnung haben", so Piper. "Es besteht nunmehr für Berliner Mieterinnen und Mieter Rechtssicherheit, das bei nach dem 30.09.2013 erklärten Eigenbedarfskündigungen, sofern sie die maßgebliche Wohnung bereits vor der Umwandlung in Wohnungseigentum bewohnt haben, eine 10-jährige Kündigungssperrfrist gilt", schließt Piper.

Berlin, den 11.04.2016

Ass. Marcel Eupen, Pressesprecher des AMV