

Herausgeber: Norbert Eisenschmid, RAErscheinungsdatum:
15.11.2018Erscheinungsweise:
vierzehntäglichBezugspreis:
10,- € monatlich
zzgl. MwSt.**23/2018****Inhaltsübersicht:**

- Anm. 1** **Reinigung von schwer erreichbaren Fenster-Außenflächen**
Anmerkung zu BGH, Beschluss vom 21.08.2018, VIII ZR 188/16
von Dr. Dietrich Beyer, RiBGH a.D.
- Anm. 2** **Prozesszinsen bei der Kautioneinzahlungsklage**
Anmerkung zu AG Dortmund, Urteil vom 11.09.2018, 425 C 5989/18
von Dr. Beate Flatow, Vizepräsidentin AG
- Anm. 3** **Mieterhöhungsverlangen: Frage der Vergleichbarkeit von Gemeinden**
Anmerkung zu LG Flensburg, Beschluss vom 12.07.2018, 1 S 1/18
von Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus, Weiterer aufsichtsführender RiAG, Universität Bielefeld
- Anm. 4** **Nutzung als psychotherapeutische Praxis statt in der Teilungserklärung
vorgesehener Wohnnutzung?**
Anmerkung zu LG Frankfurt, Urteil vom 15.03.2018, 2-13 S 36/17
von Bernd Jahreis, RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und FA für Erbrecht,
Jahreis Fachanwaltskanzlei für Erb-, Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Bayreuth
- Anm. 5** **Entziehung des Wohnungseigentums bei Bruchteilseigentum am
Wohnungseigentumsrecht**
Anmerkung zu BGH, Urteil vom 14.09.2018, V ZR 138/17
von Dr. Johannes Hogenschurz, Vors. RiLG
- Anm. 6** **Zweckentfremdung von Wohnraum in Berlin**
Anmerkung zu VG Berlin, Urteil vom 19.09.2018, 6 K 1.18
von Simone Bueb, RA'in

Zitervorschlag: Beyer, jurisPR-MietR 23/2018 Anm. 1
ISSN 1860-157X

1

Reinigung von schwer erreichbaren Fenster-Außenflächen

Orientierungssatz:

Hinweis der Dokumentationsstelle des BGH: Die Revision vor dem BGH ist nach dem Hinweisbeschluss zurückgenommen worden.

Orientierungssatz zur Anmerkung:

Die Reinigung von schwer erreichbaren Außenflächen von feststehenden Fenstersegmenten ist Sache des Mieters; sie stellt insbesondere keine dem Vermieter obliegende Instandhaltungsmaßnahme dar.

Anmerkung zu BGH, Beschluss vom 21.08.2018, VIII ZR 188/16

von **Dr. Dietrich Beyer**, RiBGH a.D.

A. Problemstellung

Die Frage, wem die Reinigung der Fenster obliegt – dem Mieter oder dem Vermieter – scheint auf den ersten Blick nicht recht zu dem Sachverhalt zu passen, der Gegenstand des BGH-Beschlusses vom 21.08.2018 ist; denn sie beantwortet sich in aller Regel von selbst. Die Reinigung der Wohnung ist – mietrechtlich betrachtet – Teil der Obhutspflicht des Mieters, also seiner Verpflichtung, mit der Mietsache sorgsam umzugehen und damit die wirtschaftlichen Interessen des Vermieters zu wahren. Zum Problem kann der profane Vorgang des Fensterputzens, um den es hier geht, aber dann werden, wenn die Außenflächen von größeren, feststehenden Segmenten in einem Obergeschoss nur mit erheblichen Schwierigkeiten bis hin zu Gefährdung einer Person zu reinigen sind.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Die Mieter bewohnen eine sog. Loft-Wohnung im 1. Obergeschoss eines ehemaligen Fabrikgebäudes. In mehreren Räumen befinden sich relativ große Fenstersegmente mit einer Abmessung von je 1,3 m x 2,75 m, bei denen sich

jeweils nur der mittlere, 0,6 m x 1,25 m große Teil öffnen lässt (die Maße beziehen sich offensichtlich auf Breite und Höhe der Segmente). Die Vermieterin lässt auf eigene Kosten die Fensterfassade zweimal jährlich durch ein Unternehmen reinigen, allerdings ohne Anerkennung einer entsprechenden Verpflichtung. Die Mieter halten dies für nicht ausreichend; mit ihrer Klage wollen sie erreichen, dass die Vermieterin verpflichtet wird, die feststehenden Fenster Teile mindestens vierteljährlich reinigen zu lassen. Zur Begründung machen sie geltend, die Fenster würden witterungsbedingt schnell verschmutzen, was den Blick nach außen beeinträchtigt und so den Wohnwert mindere; eine Reinigung (in „Eigenleistung“) sei mit großen Schwierigkeiten verbunden.

Das Amtsgericht hatte die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht hatte ihr teilweise stattgegeben, und zwar mit der Begründung, den Mietern sei die eigenhändige Reinigung wegen der damit verbundenen Gefahren nicht zuzumuten, daher sei die Reinigung grundsätzlich „Vermietersache“; eine Reinigung einmal je Kalenderhalbjahr sei aber ausreichend. Es hat jedoch eine höchstrichterliche Beantwortung der Frage der „Zuständigkeit“ für die Fensterreinigung in Fällen der vorliegenden Art für erforderlich gehalten und deshalb die Revision zugelassen.

Der BGH hat einen Grund für die Zulassung der Revision (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) verneint; der vom Berufungsgericht formulierten Frage komme weder grundsätzliche Bedeutung zu noch sei insoweit eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts geboten. Die Revision biete auch keine Aussicht auf Erfolg.

In der recht knappen Begründung geht der BGH von der schlichten und im Grundsatz unproblematischen Annahme aus, dass die Reinigung der Flächen der Mietwohnung grundsätzlich Aufgabe des Mieters sei, soweit die Parteien nicht etwas anderes vereinbart haben. Dies gelte auch für die Außenflächen der Fenster. Bloße Reinigungsmaßnahmen seien deshalb nicht Bestandteil der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht des Vermieters (Rn. 9). Darauf, ob der Mieter die Fenster persönlich reinigen könne, komme es nicht an; notfalls könne er sich „professioneller Hilfe“ bedienen (Rn. 10).

Auf die Behauptung der Mieter zur Notwendigkeit einer vierteljährlichen Reinigung der Fenster komme es demnach nicht an; die Rüge, das Berufungsgericht habe den entsprechenden Beweisantrag verfahrensfehlerhaft übergangen, sei daher unbegründet (Rn. 11).

C. Kontext der Entscheidung

1. Der unproblematische Ausgangspunkt

Dass die Reinigung der Wohnung den Vermieter „nichts angeht“, bedarf wohl keiner Begründung. Das ziehen ersichtlich auch die Mieter nicht in Zweifel. Die Frage ist nur, ob der spezielle, vom Mieter nicht oder nur mit erheblichen Schwierigkeiten zu erledigende Vorgang der „Außenreinigung“, um den es hier geht, mit dem Staubsaugen in der Wohnung so ohne weiteres zu vergleichen ist. Wäre dies zu verneinen, ließe sich eine „Zuständigkeit“ des Vermieters nur mit seiner gesetzlichen Verpflichtung begründen, die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Eben darauf läuft letztlich die Argumentation der Mieter hinaus, wenn sie ihren vermeintlichen Anspruch gegen den Vermieter mit der Minderung des Wohnwertes durch die witterungsbedingte Verschmutzung der Außenflächen der Fenster begründen.

2. Die gesetzliche Definition der Instandsetzung und Instandhaltung, § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV - Fensterputzen als Instandsetzungsmaßnahme?

Nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV handelt es sich bei der Instandhaltung oder Instandsetzung um Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel. Auf den ersten Blick wäre es nach dem Wortlaut der Vorschrift mithin nicht ausgeschlossen, die witterungsbedingte Verschmutzung der Außenseiten der Fensterscheiben als einen durch Witterungseinwirkung verursachten sonstigen Mangel anzusehen. Die einer solchen Auslegung entgegenstehende – zutreffende – Auffassung des BGH drängt sich jedenfalls nicht von selbst auf.

Klarheit bringt die Auslegung der Bestimmung nach ihrem Sinn und Zweck. Bei der Instandhaltung geht es um Sicherungsmaßnahmen vor drohenden Schäden (einschließlich bestimmter in § 2 BetrKV ausdrücklich genannter Wartungskosten), bei der Instandsetzung um die Behebung bereits eingetretener Schäden an der Substanz der Sache, also um Reparaturen oder Wiederbeschaffung (BGH, Urt. v. 07.04.2004 - VIII ZR 167/03 Rn. 11 - NZM 2004, 417, unter II 1a; Langenberg in: Schmidt-Futterer, MietR, 13. Aufl., § 556 Rn. 96; Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 8. Aufl., S. 10, Rn. 32). Bei der Beseitigung der Verschmutzung einer Fensterscheibe durch Staub o.ä. handelt es sich nach dem allgemeinen Sprachgebrauch zweifelsfrei nicht um die Behebung eines Schadens; insofern unterscheidet sich dieser Sachverhalt von der Beseitigung von Graffiti, die als echte Reparaturmaßnahme anzusehen ist und deshalb als Instandsetzungsmaßnahme dem Vermieter obliegt (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB; Langenberg in: Schmidt-Futterer, a.a.O., Rn. 149 und 171; Langenberg/Zehelein, a.a.O., S. 42, Rn. 133).

Im Übrigen: Die schwierige und möglicherweise gefährliche Außenreinigung von Fenstern ist vergleichbar mit der unter Umständen riskanten Reinigung von Innenflächen einer Wohnung oder eines Hauses, etwa bei sehr hohen Räumen in einem Altbau oder in einem Treppenhaus. Dass in einem solchen Fall – mangels einer abweichenden Vereinbarung – die Reinigung ausschließlich Sache des Mieters ist und mit der Instandhaltung der Mietsache nichts zu tun hat, liegt auf der Hand.

D. Auswirkungen für die Praxis

1. Schwierige Fensterreinigung und Kosten der gewerblichen Fensterreinigung sind Sache des Mieters

Wenn nach alledem die Reinigung der Außenflächen der Fenster einer Mietwohnung auch in schwierigen Fällen Aufgabe des Mieters ist, hat er ggf. auch die Kosten einer gewerblichen Fensterreinigung zu tragen. Der Vermieter ist hiervon nicht berührt.

2. Der Kompromiss: Einschaltung eines gewerblichen Fensterreinigers durch Ver-

mieter und Umlegung der Kosten als sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV)

Ein der Sache nach vernünftiger – und für ein Mehrfamilienhaus geradezu zwangsläufiger – Kompromiss kann nur so aussehen, dass der Vermieter (oder bei einem Gebäude mit Eigentumswohnungen die Eigentümergemeinschaft) ein gewerbliches Reinigungsunternehmen mit diesen Arbeiten beauftragt und die dadurch verursachten Kosten als sonstige Betriebskosten i.S.d. § 2 Nr. 17 BetrKV auf die Mieter umlegt – vorausgesetzt, er hat diese Position in der Betriebskostenklausel des Mietvertrages ausdrücklich angeführt (zur konkreten Bezeichnung sonstiger Betriebskosten im Mietvertrag BGH, Urt. v. 07.04.2004 - VIII ZR 146/03 Rn. 10 - NZM 2004, 418, unter II 2b und BGH, Urt. v. 07.04.2004 - VIII ZR 167/03 Rn. 14 unter II 1b, bb) oder es liegt einer der Ausnahmefälle vor, in denen nach den – auf dem Gebot von Treu und Glauben (§ 242 BGB) beruhenden – Grundsätzen der ergänzenden Vertragsauslegung die nachträgliche Anpassung des Mietvertrages gerechtfertigt ist (näher dazu z.B. BGH, Urt. v. 10.07.2013 - VIII ZR 388/12 Rn. 10 ff. - NJW 2013, 2820; BGH, Urt. v. 29.04.2015 - VIII ZR 197/14 Rn. 39 - BGHZ 205, 177). Letzteres kommt allerdings nur in Betracht, wenn der Vermieter im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages die Entstehung dieser Kosten vernünftigerweise noch nicht voraussehen und sie deshalb in der Betriebskostenklausel unter der Position „Sonstige Betriebskosten“ nicht angeben konnte (aktuelles Beispiel: Wartungskosten Rauchwarnmelder); ein Hilfsmittel für die nachträgliche Reparatur des Mietervertrages in Fällen, in denen der Vermieter die Benennung einer bestimmten „sonstigen“ Betriebskostenart schlicht vergessen hat, ist die ergänzende Vertragsauslegung nicht.

Die Definition der Kosten einer mehr oder weniger regelmäßig durchzuführenden gewerblichen Fensterreinigung als Betriebskosten und ihre Umlegung nach § 2 Nr. 17 BetrKV stimmt mit der Rechtsprechung des BGH überein. Danach sind Aufwendungen des Vermieters als Betriebskosten anzuerkennen, wenn sie laufend entstehen und nicht der Beseitigung von Mängeln dienen (vgl. z.B. BGH, Urt. v. 07.04.2004 - VIII ZR 146/03 Rn. 10 unter II 1 und BGH, Urt. v. 07.04.2004 - VIII ZR 167/03 Rn. 11 unter

II 1a [Kosten der regelmäßigen Dachrinnenreinigung]).

Beides ist hier zweifelsfrei der Fall; eine Mängelbeseitigung (als Tatbestandsmerkmal der Instandsetzung) hat der VIII. Senat des BGH für den vorliegenden Fall, wie ausgeführt, ausdrücklich verneint (Rn. 9).

3. Das „gerechte“ Ergebnis

Für beide Parteien des Mietvertrages ist dieses Ergebnis sachgerecht. Der Mieter muss sich nicht um die Beauftragung eines Unternehmens kümmern und steht sich im Ergebnis wirtschaftlich günstiger als wenn er selbst eine solche Maßnahme ergreifen würde. Der Vermieter veranlasst eine für alle Bewohner zweckmäßige Maßnahme, bleibt aber von einer Kostenbelastung letztlich verschont.

2

Prozesszinsen bei der Kautioneinzahlungsklage

Leitsatz:

Klagt der Vermieter die vereinbarte Mietsicherheit ein, muss der Mieter gemäß § 291 BGB Prozesszinsen zahlen, auch wenn dem Vermieter ein Verzugschaden nicht entstanden ist, da die aus der Kaution erwirtschafteten Zinsen unabhängig von der Höhe dem Mieter zustehen.

Anmerkung zu AG Dortmund, Urteil vom 11.09.2018, 425 C 5989/18

von **Dr. Beate Flatow**, Vizepräsidentin AG

A. Problemstellung

Jeder Anwalt, der eine Zahlungsklage formuliert, wird im Antrag die Hauptforderung um eine Zinsforderung ergänzen. Meist können Verzugszinsen verlangt werden, jedenfalls aber die Rechtshängigkeitszinsen nach § 291 BGB. Der Höhe nach sind das Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 291 Satz 2 i.V.m. § 288 Abs. 1 Satz 2 BGB). Fraglich ist aber, ob das auch gilt, wenn der Mieter auf Zahlung ei-

ner bislang nicht eingezahlten Mietkaution verklagt wird. Diese Frage hat jetzt das AG Dortmund entschieden.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Der Beklagte schuldete nach dem Mietvertrag die Zahlung einer Mietsicherheit i.H.v. drei Monatsmieten. Er leistete nur Teilzahlungen, ein Restbetrag blieb offen. Der Kläger verlangte als Vermieter diesen offenen Betrag nebst Rechtshängigkeitszinsen.

Das AG Dortmund sprach ihm nicht nur die Hauptforderung, sondern auch die begehrten Zinsen zu.

§ 291 BGB verlange nur die Fälligkeit der Forderung, die hier unproblematisch gegeben sei. Der Zinspflicht stehe es auch nicht entgegen, dass der Kläger das Geld als Fremdgeld anlegen müsse und daher selbst keinen Zinsschaden erleide. Prozesszinsen seien davon unabhängig, sie seien vom Schuldner „quasi als Strafe“ zu zahlen. Es bleibe offen, ob die eingenommenen Prozesszinsen die Kautionszahlung erhöhen würden. Gleichwohl verweist die Entscheidung – wohl vorsorglich – auf § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB. Erträge aus der Kautionszahlung stünden immer dem Mieter zu.

C. Kontext der Entscheidung

Die erste Frage betrifft den Zinsanspruch bei der Kautionszahlungsklage. Zu unterscheiden ist dabei zwischen Verzugs- und Rechtshängigkeitszinsen. Ein Anspruch des Vermieters auf Verzugszinsen wird bei der Klage auf Kautionszahlung regelmäßig verneint. Der Vermieter erleide, weil er das Geld als Fremdgeld einnehme und sogar seinerseits verzinsen müsse, keinen Zinsschaden (OLG Düsseldorf, Urte. v. 23.03.2000 - 10 U 160/97 Rn. 13 - Grundeigentum 2000, 602; LG Köln, Urte. v. 07.05.1987 - 1 S 379/86 - WuM 1987, 257, 258; LG Nürnberg-Fürth, Urte. v. 02.08.1991 - 7 S 2303/91 - NJW-RR 1992, 335; AG Braunschweig, Urte. v. 20.08.1986 - 114 C 2740/86 (2) - WuM 1987, 257). Nur ein Anspruch auf Verzugserschadensersatz wird bejaht, und zwar in Höhe derjenigen Zinsen, die der Vermieter aus der Anlage erzielt hätte. Insoweit wäre nämlich die ihm zustehende Sicherheit erhöht gewesen (OLG Düsseldorf, Urte. v. 23.03.2000 - 10 U 160/97 Rn. 14

- Grundeigentum 2000, 602; LG Frankenthal, Urte. v. 15.08.2001 - 2 S 177/01 - WuM 2002, 51; LG Nürnberg-Fürth, Urte. v. 02.08.1992 - 7 S 2303/91 - NJW-RR 1992, 335; zustimmend Lützenkirchen, WuM 2001, 55, 61; Sternel, Mietrecht Aktuell, 4. Aufl. 2009, Rn. III 162).

Der Anspruch auf Zahlung von Rechtshängigkeitszinsen ist, wie hier vom AG Dortmund, schon vom OLG Düsseldorf bejaht worden. Die Rechtshängigkeit bilde einen selbstständigen Rechtsgrund dafür, dass der Schuldner einer Geldschuld den Betrag verzinsen müsse. Die Zinsen seien dem Gläubiger unabhängig davon zuzuerkennen, ob eine Verzinsung des eingeklagten Betrages vertraglich ausgeschlossen sei oder ob ihm nach dem Inhalt des zugrundeliegenden Schuldverhältnisses überhaupt ein Schaden entstehen könne (OLG Düsseldorf, Urte. v. 23.03.2000 - 10 U 160/97 Rn. 15 - Grundeigentum 2000, 602; Seichter in: juris-PK BGB, 8. Aufl. 2017, § 291 Rn. 3; Löwisch in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2014, § 291 BGB Rn. 2; Sternel, Mietrecht Aktuell, 4. Aufl. 2009, Rn. III 162).

Etwas problematisch erscheint diese Auffassung. Dabei geht es um die Frage nach einer einschränkenden Auslegung des § 291 BGB. Der gesetzlichen Regelung liegen zwei Erwägungen zugrunde. Erste Erwägung: Die Zinspflicht des § 291 BGB soll den Nachteil ausgleichen, den der Gläubiger dadurch erleidet, dass er an der Nutzung des Geldbetrags gehindert ist (BAG, Beschl. v. 07.03.2001 - GS 1/00 - BAGE 97, 150, 161; BAG, Urte. v. 25.04.2007 - 10 AZR 586/06 Rn. 11; Ernst in: MünchKomm BGB, 7. Aufl. 2016, § 291 Rn. 1). Zweite Erwägung: Der Schuldner wird nach dem gesetzgeberischen Zweck des § 291 BGB schon deshalb einer Zinspflicht unterworfen, weil er es zum Prozess hat kommen lassen und für das damit eingegangene Risiko einstehen soll (BGH, Urte. v. 14.01.1987 - IVb ZR 3/86 - NJW-RR 1987, 386). Die Prozesszinsen sind ein Risikozuschlag, den der einen Rechtsstreit riskierende Schuldner stets zu tragen hat, wenn er den Rechtsstreit verliert (Ernst in: MünchKomm BGB, 7. Aufl. 2016, § 291 Rn. 1; Löwisch in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2014, § 291 BGB Rn. 1). Das Verhalten des Schuldners soll sanktioniert werden (BGH, Urte. v. 25.01.2013 - V ZR 118/11 Rn. 19 - NJW-RR 2013, 825, 827). Diese gesetzgeberische Erwägung umschreibt das AG Dort-

mund hier mit dem Schlagwort „quasi als Strafe“.

Prüft man den Kautionszahlungsanspruch, wird es fraglich, ob diese Zielsetzungen hier einschlägig sein könnten. Zunächst wird der Vermieter durch den Kautionsrückstand nicht an der Nutzung des Kapitals gehindert. Er dürfte dieses Kapital ohnehin nicht nutzen, sondern müsste es getrennt von seinem Vermögen anlegen. Zu fragen bleibt, ob der zweite gesetzgeberische Zweck einschlägig ist, ob es also darum geht, den Mieter als Sanktion mit einem Risikozuschlag zu belasten, wenn er sich auf einen Rechtsstreit um die Kautionszahlung einlässt und ihn verliert. Das erscheint fraglich, wenn die zu zahlenden Zinsen die Kautions erhöhen, so wie es das AG Dortmund andeutet. In diesem Fall würde der Mieter nur zu einer höheren Ansparung zu seinen eigenen Gunsten gezwungen – nach Mietende wäre ihm die Kautions mit allen bis zur Zahlung aufgelaufenen Rechtshängigkeitszinsen zurückzuzahlen (oder wäre in dieser Höhe mit seinen mietvertraglichen Verbindlichkeiten zu verrechnen). Die Regelung in § 551 Abs. 1 BGB wäre außerdem verdrängt. Die Mietsicherheit darf drei Nettomieten nicht übersteigen; bis zum Mietende erfolgt nur eine Erhöhung um die danach erzielten Erträge aus der Anlage. Sind Rechtshängigkeitszinsen aufgelaufen, übersteigt schon die anfängliche Kautionssumme, also die als Sicherheit bereitzustellende Geldsumme (§ 551 Abs. 2 BGB), diesen Betrag. Die Rechtshängigkeitszinsen sind nämlich noch nicht die Erträge aus der Anlage, die § 553 Abs. 3 Satz 3 BGB regelt.

Es ist aber auch wohl nicht zu rechtfertigen, die Rechtshängigkeitszinsen dem Vermieter zur eigenen Verwendung zu belassen und den Zinsbetrag von der getrennten Anlage zugunsten des Mieters auszunehmen. Die Zinsforderung würde dann einerseits ihren Charakter als Nebenforderung verlieren. Andererseits erhielte der Vermieter eine Geldsumme, obwohl er – wegen der Anlagepflicht zur Kautions selbst – schon systembedingt keinen Kapitalnutzungsfall erleiden könnte. Es wäre keine fiktive Entschädigung, sondern eine reale Belohnung.

Vor dem Hintergrund dieser Problematik ließe sich zumindest darüber nachdenken, nicht nur die Verzinsung wegen Verzugs zu verneinen (obwohl auch hier der Wortlaut der einschlägi-

gen Norm – § 288 Abs. 1 BGB – erfüllt ist), sondern auch die Verzinsung nach § 291 BGB.

D. Auswirkungen für die Praxis

Klagen auf Einzahlung der Kautions sind so selten nicht. Die auflaufenden Zinsen sind aber in aller Regel gering. Solange der Vermieter nicht zugleich weitere Klaganträge stellt, sind die Prozesse schnell entscheidungsreif. Die Bedeutung für die Praxis ist insoweit nicht allzu hoch. Eine rechtssichere Klärung – auch zur Anlagepflicht bei Titulierung von Rechtshängigkeitszinsen – wäre gleichwohl wünschenswert.

3

Mieterhöhungsverlangen: Frage der Vergleichbarkeit von Gemeinden

Orientierungssätze:

1. Die Frage, welche Gemeinden vergleichbar sind und welche nicht, ist eine reine Tatsachenfrage, die keiner höchstrichterlichen Klärung bedarf. Sachfremd wäre die Erwartung, dass höchstrichterlich abstrakte Kriterien festgelegt werden können, anhand derer bundesweit Städte vergleichbar werden.

2. Neben anderen ist ein gegen die Vergleichbarkeit der Städte Kiel und Flensburg sprechendes Kriterium, dass in Kiel die Mietpreisbremse gilt, in Flensburg aber nicht.

Orientierungssatz zur Anmerkung:

Mietspiegel einer Nachbargemeinde, in der die Begrenzung der Wiedervermietungsrente gilt, ist nicht verwendbar.

Anmerkung zu LG Flensburg, Beschluss vom 12.07.2018, 1 S 1/18

von **Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus**, Weiterer aufsichtsführender RiAG, Universität Bielefeld

A. Problemstellung

In Deutschland gibt es etwas über 11.000 Gemeinden, aber nur in ca. 5% der Gemeinden gibt es einen Mietspiegel, einen qualifizierten Mietspiegel in weniger als 1% der Gemeinden. Auch wenn das Problem sich dadurch etwas relativiert, dass in 57% der Gemeinden über 20.000 Einwohner ein Mietspiegel existiert, gilt immer noch die Feststellung, dass in der weitaus größten Zahl von Gemeinden kein Mietspiegel existiert. Das Problem hat der Gesetzgeber schon vor Jahrzehnten gesehen und dem Vermieter in § 558a Abs. 4 Satz 2 BGB für diesen Fall gestattet den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde zu verwenden. In der Praxis stellt sich hierbei das Problem, wann Gemeinden vergleichbar sind.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Das LG Flensburg musste sich mit der Frage beschäftigen, ob Flensburg, wo es keinen Mietspiegel gibt, mit dem ca. 90 km entfernten Kiel vergleichbar ist. Das AG Flensburg hatte dies mit Urteil vom 29.11.2017 (68 C 84/17) verneint und eine Zustimmungsklage deshalb als unzulässig abgewiesen.

Das LG Flensburg hat im Berufungsverfahren zunächst mit Beschluss vom 23.05.2018 (1 S 1/18) den Vermieter darauf hingewiesen, dass beabsichtigt sei, die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie keine Aussicht auf Erfolg habe und der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukomme.

Durch den vorliegenden Beschluss hat das LG Flensburg dann die Berufung zurückgewiesen.

Das Landgericht folgt der Auffassung des Amtsgerichts, wonach es sich bei der Stadt Flensburg und der Stadt Kiel nicht um „vergleichbare Städte“ i.S.d. § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB handelt. In Anlehnung an das Urteil des BGH vom 13.11.2013 (VIII ZR 413/12 - MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 30) sei unter anderem auf die Einwohnerzahl und die Größe der Gemeinden abzustellen, um die Vergleichbarkeit zu beurteilen. Kiel sei mit rund 250.000 Einwohnern immerhin eine Großstadt. Kiel zähle damit zu den 30 größten Städten Deutschlands. Die Stadt Flensburg hingegen, die nicht einmal Großstadt sei, verfüge lediglich über rund 94.000 Einwohner. Mit rund

119 km² sei Kiel dabei flächenmäßig mehr als doppelt so groß wie Flensburg mit rund 57 km².

Auch infrastrukturell seien die Städte nicht vergleichbar. Neben zahlreichen großen teils international tätigen Unternehmen, die in Kiel ansässig seien, verfüge Kiel über einen großen Industrie- und Handelshafen mit eigenem Kreuzfahrtterminal. Demgegenüber verliere der Industriehafen Flensburgs zunehmend an Bedeutung. Strukturell zähle Flensburg im Vergleich zu Kiel oder Lübeck eher zu den schwächeren Regionen Schleswig-Holsteins. Dies wirke sich auch auf die Zuzugsbereitschaft von Fachkräften bzw. qualifizierten Besserverdienern aus, was letztlich auch die allgemeine Kaufkraft der Bevölkerung beeinflusse; und somit auch die Höhe der „ortsüblichen“ Mieten.

Im Zurückweisungsbeschluss vom 12.07.2018 hat das LG Flensburg zusätzlich noch darauf hingewiesen, dass ein weiteres Kriterium, welches gegen die Vergleichbarkeit spreche, der Umstand sei, dass in Kiel die Mietpreisbremse gelte, in Flensburg aber nicht.

C. Kontext der Entscheidung

§ 558a Abs. 4 Satz 2 BGB gestattet die Verwendung von Mietspiegeln aus vergleichbaren Gemeinden, wenn zum Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung in der eigenen Gemeinde kein Mietspiegel existiert, der fristgerecht aktualisiert wurde. Diese Formulierung ist sprachlich missglückt. Der Vermieter darf nämlich auch dann einen Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde benutzen, wenn in seiner Gemeinde gar kein Mietspiegel existiert oder der Mietspiegel für seine Gemeinde anders als der für die Nachbargemeinde für seine konkrete Wohnung keine Daten enthält. Der Vermieter hat aber kein Wahlrecht, ob er den örtlichen Mietspiegel oder den einer vergleichbaren Gemeinde zur Begründung heranzieht. Zulässig ist die Verwertung eines Mietspiegels nur dann, wenn in der eigenen Gemeinde für die konkrete Wohnung kein aktueller Mietspiegel vorhanden ist und wenn die Gemeinden vergleichbar sind. Es darf auch nicht auf den qualifizierten Mietspiegel einer Nachbargemeinde zurückgegriffen werden, wenn in der eigenen Gemeinde ein einfacher Mietspiegel existiert.

Ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal ist, dass die vergleichbaren Gemeinden Nachbargemeinden sind. Umstritten ist dabei aber, ob die Gemeinden aneinandergrenzen müssen. Begründet wird dies damit, dass nur dann von einem vergleichbaren Wohnungsmarkt ausgegangen werden kann. Entscheidend ist die Vergleichbarkeit. Im Rahmen des Gemeindevergleichs kommt aber der regionalen Lage durchaus eine große Bedeutung zu. Das Mietniveau unterscheidet sich regional nicht unerheblich. Deshalb ist eine Gemeinde in Norddeutschland kaum mit einer solchen in Süddeutschland zu vergleichen. Es muss sich also um Gemeinden aus der gleichen Region handeln, wobei eine gemeinsame Gemeindegrenze nicht zwingend erforderlich ist. Je weiter die Gemeinden voneinander entfernt liegen, desto eher dürfte eine Vergleichbarkeit zu verneinen sein. Deshalb spricht schon die verhältnismäßig große Entfernung zwischen Flensburg und Kiel gegen eine Vergleichbarkeit.

Das LG Flensburg hat hier zusätzlich erstmals als Kriterium die Aufnahme einer Gemeinde in eine Landesverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB aufgeführt, was zur Folge hat, dass in einer Gemeinde die Wiedervermietungsmitte begrenzt wird und in der anderen Gemeinde nicht. Das ist ein äußerst überzeugendes Argument, weil die Beschränkung der Wiedervermietungsmitte ganz erheblichen Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete hat. Diese wird bekanntlich gebildet aus den in den letzten vier Jahren veränderten Bestandsmieten und den Neuvertragsmieten aus diesem Zeitraum. Wenn diese aber auf maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt werden, dann können sie die ortsübliche Vergleichsmiete auch nicht so beeinflussen, wie in einer Gemeinde ohne diese Beschränkung. Außerdem ist die Aufnahme einer Gemeinde in eine solche Verordnung von einer empirischen Untersuchung des Wohnungsmarktes abhängig, die einen angespannten Wohnungsmarkt festgestellt hat. Wenn das für eine Gemeinde festgestellt wird und für eine andere nicht, spricht das ebenfalls dafür, dass die Gemeinden nicht vergleichbar sind.

D. Auswirkungen für die Praxis

Das bedeutet, dass die Regeln über die sog. „Mietpreisbremse“ aus einem weiteren Grund einen erheblichen Eingriff in das System der ortsüblichen Vergleichsmiete darstellen, an die vorher niemand gedacht hat. Die Regeln passen eigentlich nicht in unser Mietpreissystem und sind allenfalls ganz kurze Zeit wegen einer wirklich bestehenden Notsituation zu rechtfertigen. Es wäre sicher sinnvoller, den alten § 5 WiStG den Anforderungen der Rechtsprechung anzupassen und ggf. auch zu verschärfen. Es ist für Mieter und Vermieter nachteilig, wenn andere Begründungsmittel benutzt werden als ein Mietspiegel einer Nachbargemeinde. Die Kosten für ein vorgerichtliches oder später gerichtliches Gutachten muss ja jemand am Ende bezahlen.

4

Nutzung als psychotherapeutische Praxis statt in der Teilungserklärung vorgesehener Wohnnutzung?

Leitsatz:

Sieht die Teilungserklärung nur eine Wohnnutzung vor, ist im Regelfall eine psychotherapeutische Praxis in einem kleinen Objekt unzulässig.

Orientierungssatz zur Anmerkung:

Eine Nutzung einer Eigentumseinheit, die nicht der in der Teilungserklärung festgelegten Wohnnutzung entspricht, führt nur dann für die anderen Wohnungseigentümer zu einem Unterlassungsanspruch, wenn dieser zweckbestimmungswidrige Gebrauch mehr stört als der vorgesehene bestimmungsgemäße Gebrauch.

Anmerkung zu LG Frankfurt, Urteil vom 15.03.2018, 2-13 S 36/17

von **Bernd Jahreis**, RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und FA für Erbrecht, Jahreis Fachanwaltskanzlei für Erb-, Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Bayreuth

A. Problemstellung

Ist eine psychotherapeutische Praxis in einem kleinen Wohnungseigentumsobjekt zulässig, wenn die Teilungserklärung ausschließlich eine Wohnungsnutzung vorsieht?

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Das LG Frankfurt hat dies entgegen dem AG Wiesbaden als Erstgericht verneint.

Der Wohnungseigentümer einer aus sechs Wohnungen bestehenden Eigentumsanlage betrieb bereits in einer der Wohnungen eine psychotherapeutische Praxis, was im Rahmen eines Vorprozesses aus dem Jahr 2007 vom AG Wiesbaden als zulässig erachtet wurde. Nunmehr wollte dieser Eigentümer eine weitere Wohnung zur Erweiterung der Praxis heranziehen und als solche nutzen, wogegen sich die Klägerin mit ihrer Klage zum AG Wiesbaden wandte, welches erneut durch das AG Wiesbaden mit Urteil vom 11.11.2016 (92 C 3746/15) als zulässig erachtet wurde.

Die hiergegen zum LG Frankfurt erhobene Berufung hatte Erfolg.

Das Landgericht ist davon ausgegangen, dass eine erweiterte gewerbliche Nutzung dieser Wohnung mehr störe, als die in der Teilungserklärung vorgesehene Nutzungsart als Wohnung. Dies sei anhand einer typisierenden generellen Betrachtungsweise zu beurteilen und hier anzunehmen. Diesbezüglich sei unerheblich, ob die Wohnungseigentümer tatsächlich Störungen ausgesetzt seien, die bei bestimmungsgemäßer Nutzung nicht vorliegen würden. Dies sei auch bei einer typisierenden Betrachtungsweise der konkreten Umstände des Einzelfalls nicht der Fall (Niederführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., 2017, § 15 Rn. 2).

Dabei ging das LG Frankfurt davon aus, dass bei einer kleinen Anlage mit lediglich sechs Wohnungen die Nutzung als Praxis mehr störe als eine typische Wohnnutzung.

Entscheidend für die Frage, ob im Einzelfall eine über das hinzunehmende Maß (§ 14 WEG) hinausgehende zukünftige Beeinträchtigung vorliege, müsse der Maßstab sein, ob eine Nutzung

der Wohnung als Praxis mehr störe, als wenn die gesamten Wohnungen im Haus entsprechend der Teilungserklärung genutzt werden würden, was hier der Fall sei.

Es sei davon auszugehen, dass die Nutzung der Wohnung als Praxis zu einer größeren Störung führe als die Nutzung zu Wohnzwecken (LG München, Urt. v. 26.01.2015 - 1 S 9962/14 WEG - ZWE 2016, 85). In einer Wohnung halten sich nämlich lediglich allenfalls die dort Wohnenden in den Räumlichkeiten auf und eventuell gelegentlicher Besuch, während es bei einer Nutzung als Praxis jeden Tag - jedenfalls an mehreren Tagen in der Woche - zu mehrfachen Besuchen komme.

Hinzu komme, dass der Besuch von Wohnungsnutzern in aller Regel von Personen erfolge, welche zu den Bewohnern in einem Näheverhältnis stehen, während dies bei einer gewerblichen Tätigkeit - wie hier einer Praxis - gerade nicht der Fall sei. Hierin liege ein wesentlicher und erheblicher Unterschied. Auch sei zu berücksichtigen, dass es sich bei dieser Wohnung um eine kleine Wohnung handle, sodass üblicherweise auch nicht mit einem derartigen Besucheraufkommen zu rechnen sei. Ob sich die Besucher tatsächlich störend verhalten und sich die Klägerin oder ihre Mieter gestört fühlen, sei demnach nicht erheblich. Gerade bei einem kleinen Zuschnitt der Wohnanlage falle ein Besucheraufkommen von fünf Personen am Tag mehr ins Gewicht, als in einem Wohnhaus von etwa 100 Wohnungen, bei welchem ohnehin mit einem derartigen Aufkommen zu rechnen sei.

Durch die gewerbliche Nutzung von zwei Wohnungen zu gewerblichen Zwecken verschiebe sich auch der Charakter des Wohnhauses, da damit ein Drittel des Hauses eine gewerbliche Nutzung unterzogen werde, was im Zusammenhang mit den anderen Beeinträchtigungen ebenfalls als Nachteil anzusehen sei. Auch sei nicht vorhersehbar, ob die Patientenzahl nicht steige. Durch die Abweisung der Klage würde die Nutzung der Wohnung für eine entsprechende Praxis rechtskräftig erlaubt werden, sodass auch zu einem späteren Zeitpunkt bei einer Intensivierung der Nutzung, die im Rahmen einer typischen Praxisnutzung liegt, ein Unterlassungsanspruch nicht mehr bestünde.

C. Kontext der Entscheidung

Das LG Frankfurt bestätigt seine bereits existierende Rechtsprechung (LG Frankfurt, Beschl. v. 23.10.2017 - 2-09 S 29/17) und schließt sich mit seiner Entscheidung dem Beschluss des OLG Köln vom 11.09.2002 (16 Wx 128/02 - NZM 2003, 115) und dem Urteil des LG München vom 26.01.2015 (1 S 9962/14 WEG - ZWE 2016, 85) an. Hieran ändere auch die in der streitigen Anlage gerichtlich erstrittene, bereits erfolgte Nutzung einer anderen Wohnung in der Anlage nichts.

D. Auswirkungen für die Praxis

Die Berufungsentscheidung des LG Frankfurt ist als richtig zu erachten. Wenn jemand eine Wohnung in einer zur ausschließlichen Wohnnutzung vorgesehenen Wohnanlage von insgesamt sechs Wohnungen erwirbt und dies in der Teilungserklärung auch so vorgesehen ist, dann hat er auch einen Rechtsanspruch darauf, dass dies so bleibt. Dies ist auch ein wertbestimmender Maßstab der Immobilie bei einem Weiterverkauf. Insoweit ist auch von einem Vertrauensschutz des Käufers einer Wohnung auszugehen.

Soweit demnach der Erwerber einer Wohnung in einer in der Teilungserklärung ausschließlich als Wohnanlage bezeichneten Anlage beabsichtigt, diese Wohnung später einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, musste es sich des Risikos bewusst sein, dass die anderen Wohnungseigentümer damit nicht einverstanden sind.

5

Entziehung des Wohnungseigentums bei Bruchteilseigentum am Wohnungseigentumsrecht

Leitsätze:

1. Wohnungseigentum in Bruchteilseigentum kann insgesamt entzogen werden, wenn auch nur einer der Miteigentümer einen Entziehungstatbestand nach § 18 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 WEG verwirklicht.

2. Der nicht störende Miteigentümer ist aber entsprechend § 19 Abs. 2 WEG berechtigt, die Wirkungen des Entziehungsurteils bis

zur Erteilung des Zuschlags dadurch abzuwenden, dass er den Miteigentumsanteil des störenden Miteigentümers selbst erwirbt, den störenden Miteigentümer dauerhaft und einschränkungslos aus der Wohnanlage entfernt und dass er der Wohnungseigentümergemeinschaft alle Kosten ersetzt, die dieser durch die Führung des Entziehungsrechtsstreits und die Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Durchsetzung des Entziehungsanspruchs entstanden sind.

Anmerkung zu BGH, Urteil vom 14.09.2018, V ZR 138/17

von **Dr. Johannes Hogenschurz**, Vors. RiLG

A. Problemstellung

„Wenn sie ausflippen“, so die Formulierung von Deckert (NZM 2011, 648) über Störenfriede in der Wohnungseigentumsanlage, sind nicht nur die übrigen Wohnungseigentümer von den Störungen betroffen, sondern auch die weiteren Bruchteilseigentümer eines Wohnungseigentums. Erwerben Ehepaare ein Wohnungseigentum und wird der eine Ehepartner etwa in Folge einer psychischen Erkrankung zum Störenfried, so ist der andere Ehepartner der erste Betroffene. Die übrigen Wohnungseigentümer erwarten („mitgefangen, mitgehungen“) auch unter Hinweis auf die in § 14 Nr. 2 WEG angeordnete Einstandspflicht für Mieter und jeden anderen berechtigten Benutzer, dass der weitere Bruchteilseigentümer für ein Ende der Störungen aus dem Wohnungseigentum sorgt.

Die Frage, ob das Wohnungseigentum – als letztes Mittel – insgesamt entzogen werden kann, wenn nicht alle, sondern nur einer der Bruchteilseigentümer einen verhaltensbedingten Entziehungstatbestand nach § 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 WEG verwirklicht, hat jetzt der BGH bejaht und zugleich durch eine entsprechende Anwendung von § 19 Abs. 2 WEG den nötigen Schutz des nicht störenden Miteigentümers sichergestellt.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Die beklagten Eheleute sind hälftige Bruchteilseigentümer einer Eigentumswohnung. Der Be-

klagte beging mehrfach erhebliche Körperverletzungen. Einmal stieß er einen anderen Wohnungseigentümer die Treppe herunter. Wiederholt beleidigte er andere Wohnungseigentümer lautstark in Fäkalsprache mit rassistischem Vokabular und beschmierte das Treppenhaus, Wohnungseingangstüren und Briefkästen mit beschimpfenden Schriftzügen. Abmahnungen der beiden Beklagten durch die Verwaltung, die Eigentümerbeschlüsse zur Entziehung des Wohnungseigentums der Beklagten und die Verurteilung beider Beklagten durch das Amtsgericht zur Veräußerung des Wohnungseigentums führten nicht zu einer Verhaltensänderung des Beklagten. Das Landgericht hatte der Entziehungsklage gegen den (nicht schuldunfähigen) Beklagten stattgegeben und gegen die Beklagte abgewiesen, denn in ihrer Person lägen die Voraussetzungen für eine Entziehung nicht vor und für das Fehlverhalten des Beklagten sei sie auch unter Beachtung der ehelichen Beistandspflicht bei Bruchteilseigentum im Unterschied zu Gesamthandseigentum nicht verantwortlich zu machen.

Diese Erwägungen halten der rechtlichen Überprüfung durch den BGH nicht stand, soweit das Landgericht die Entziehungsklage gegen die Beklagte abgewiesen hat.

Soll das Wohnungseigentum wegen eines Fehlverhaltens i.S.v. § 18 Abs. 1 oder Abs. 2 Nr. 1 WEG, also nicht wegen Beitragsrückständen gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG entzogen werden, gilt:

Wenn Gesamthandseigentum am Wohnungseigentumsrecht vorliegt, verpflichtet nach bisher allgemeiner Meinung das entziehungsfähige Fehlverhalten auch nur eines von mehreren Gesamthandseigentümern alle zu dessen Veräußerung.

Steht das Wohnungseigentum im Bruchteilseigentum, soll sich bei dem Fehlverhalten eines Miteigentümers die Pflicht aller zur Veräußerung nach einer Auffassung aus dem „Objektprinzip“ ergeben, während andere fragen, ob die übrigen Bruchteilseigentümer deshalb die Voraussetzungen für die Entziehung des Wohnungseigentums erfüllen, weil sie es unterlassen haben, auf den unmittelbar störenden Miteigentümer einzuwirken, ohne die Grundlage und Grenze dieser Pflicht näher zu bestimmen.

Der BGH folgt im Grundsatz der erstgenannten Ansicht und begründet dies nach ausführlicher Darstellung von Sinn und Zwecks der Vorschrift nach dem Willen des historischen Gesetzgebers (BR-Drs. 75/51, S. 17) damit, dass die effektive tatsächliche Entfernung des Störenfrieds bei einer Beschränkung des Entziehungsanspruchs auf den Miteigentumsanteil des Störenfrieds nicht erreicht werden könne. Die Beschränkung des Anspruchs auf die Veräußerung des Miteigentumsanteils des Störenfriedes hätte regelmäßig ein nur geringes Bieterinteresse zur Folge, weil sich der zur tatsächlichen Entfernung des Störenfriedes verpflichtete Erwerber (vgl. dazu BGH, Urt. v. 18.11.2016 - V ZR 221/15 Rn. 15 und 17) unter anderem darüber mit dem verbliebenen Bruchteilseigentümer verständigen oder noch die Teilungsversteigerung des gesamten Wohnungseigentums betreiben müsste, um dann doch noch den verbliebenen Bruchteilseigentümer zu entfernen.

Zielt der Entziehungsanspruch danach bei einem Fehlverhalten auch nur eines von mehreren Bruchteilseigentümern eines Wohnungseigentums grundsätzlich auf die Veräußerung des gesamten Wohnungseigentums, kann der erforderliche Schutz des nicht störenden Miteigentümers dadurch erreicht werden, dass die Abwendungsbefugnis gemäß § 19 Abs. 2 WEG „jedenfalls in der hier zu beurteilenden Fallkonstellation“ analog angewendet wird. Dies ist geboten, weil der nicht störende Miteigentümer keine Möglichkeit hat, auf den Störenfried wie auf einen Mieter oder eine andere Person, die er in seine Wohnung aufgenommen hat, zur Beendigung der Störung einzuwirken, denn dieser übt den Mitbesitz gemäß § 743 Abs. 2 BGB aufgrund eigenen Rechts aus. Ihm bliebe nur der Auseinandersetzungsanspruch gemäß § 749 Abs. 1 BGB, dessen Geltendmachung ihm aber solange nicht zumutbar ist, bis das Vorliegen eines Entziehungsanspruchs rechtskräftig festgestellt worden ist. Hätte der Gesetzgeber erkannt, dass sich bei Wohnungseigentum, das mehreren Miteigentümern nach Bruchteilen zusteht, der Entziehungsanspruch effektiv nur durchsetzen lässt, wenn dies insgesamt und damit auch dem Miteigentümer entzogen wird, der selbst den Entziehungstatbestand nicht verwirklicht, dann hätte er (nur) für diesen eine Abwendungsbefugnis vorgesehen, die dann erfüllt ist, wenn der Grund für die Entziehung vollständig beseitigt wird. Das ist nur der Fall,

wenn der nicht störende Miteigentümer den Miteigentumsanteil des störenden Miteigentümers (selbst) erwirbt, den störenden Miteigentümer dauerhaft und einschränkungslos aus der Anlage entfernt und der WEG alle Kosten ersetzt, die für die Geltendmachung des Entziehungsanspruchs (Erkenntnisverfahren und Zwangsversteigerung) entstanden sind, schließlich den Ausspruch eines uneingeschränkten Hausverbots gegen den störenden Miteigentümer und die Gewähr, dass es durchgesetzt wird.

Soweit im entschiedenen Fall Bruchteilseigentum von Ehegatten vorliegt, gilt: Bei Eheleuten als Bruchteilseigentümern kann es auf das Vorliegen der Voraussetzungen des § 1365 Abs. 1 BGB schon deshalb nicht ankommen, weil der Anspruch auf Entziehung des Wohnungseigentums gemäß § 19 Abs. 1 WEG nicht nach den Regeln der Teilungsversteigerung, sondern der Vollstreckungsversteigerung erfolgt, auf die § 1365 BGB ohnehin keine Anwendung findet.

C. Kontext der Entscheidung

Die Entscheidung beantwortet die Fragen, die sich bei nur einem störenden von mehreren Miteigentümern eines Wohnungseigentumsrechts stellen, erstmals mit einer ausführlichen und noch dazu überzeugenden Begründung. Dabei wird nebenbei geklärt, dass sich die Einstandspflicht des selbst nicht störenden Miteigentümers im Verhältnis zum Störer nicht aus einer erweiternden Anwendung von § 14 Nr. 2 WEG ergeben kann (so noch Hogenschurz in: BeckOK WEG, 34. Edition, Stand: 02.04.2018, § 18 WEG Rn. 53), weil es anders als bei Mietern oder sonstigen Wohnungsnutzern an den Einwirkungsmöglichkeiten fehlt.

Die Argumente des BGH zur Abwendungsbefugnis treffen auf Bruchteilseigentum wie auf Gesamthandseigentum am Wohnungseigentumsrecht zu. Entscheidend ist, dass der Störer tatsächlich effektiv aus der Anlage ferngehalten wird.

Schließlich bestätigt der BGH die Aussage, dass, wer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums gemäß § 18 WEG verpflichtet ist, das Wohnungseigentum dann auch nicht rechtsgeschäftlich erwerben oder ersteigern darf (vgl. Schneider, NZM 2014, 498, 500; a.A. Jennißen/Heinemann, WEG, 5. Aufl. 2017, § 19 WEG

Rn. 44; Böttcher, Rpfleger 2009, 181, 191). Dementsprechend müssen auch eine verdeckte Stellvertretung des verurteilten Wohnungseigentümers oder die Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot an ihn mit Rücksicht auf den Regelungszweck des Entziehungsverfahrens unzulässig sein (Schneider, NZM 2014, 498, 501).

Zwei Fragen brauchte die Entscheidung nicht anzusprechen:

Schuldfähigkeit lag hier vor, ist aber nicht unbedingt Voraussetzung für einen Entziehungsanspruch, doch müssen bei Schuldunfähigkeit in Folge einer krankhaften Störung der Geistestätigkeit besondere Umstände hinzukommen, die eine Wiederholungsgefahr begründen und die Entziehung als einzigen Ausweg rechtfertigen sollen (vgl. BVerfG, Beschl. v. 14.07.1993 - 1 BvR 1523/92 - NJW 1994, 241; LG Tübingen, Urte. v. 22.09.1994 - 1 S 39/94 - NJW-RR 1995, 650). Deshalb kann auch ein für den Wohnungseigentümer aufgrund seiner individuellen Disposition schwer vermeidbares Verhalten für eine Entziehung des Wohnungseigentums genügen (LG Hamburg, Urte. v. 06.04.2016 - 318 S 50/15).

Beim Entziehungsgrund des § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG stellt sich die Frage nach der Reichweite des Entziehungsanspruchs nicht: Weil mehrere Bruchteilseigentümer für Wohngelder als Gesamtschuldner haften (Becker in: Bärmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 16 WEG Rn. 176; LG Saarbrücken, Beschl. v. 13.04.2010 - 5 T 303/09), liegen in der Person eines jeden Bruchteilseigentümers die Voraussetzungen dieses Entziehungsgrundes vor.

D. Auswirkungen für die Praxis

Die Auswirkungen dieser Rechtsprechung erläutert die Entscheidung am Ende ausführlich selbst: Der nicht störende Miteigentümer muss die Voraussetzungen der Abwendungsbefugnis in der Regel mit einer Vollstreckungsabwehrklage geltend machen, kann sie im Entziehungsrechtsstreit (Erkenntnisverfahren) in der Regel nicht einwenden. Allerdings kann, was der BGH nicht anspricht, bei Vorliegen der Voraussetzungen der Abwendungsbefugnis schon der Entziehungsanspruch selbst, nämlich die Gefahr zukünftiger Störungen, entfallen, was im Erkenntnisverfahren zu berücksichtigen ist, etwa wenn

der Störenfried sein Bruchteilseigentum auf einen Dritten überträgt und die Gemeinschaft tatsächlich verlässt, wie im Eingangsbeispiel in eine betreuende Einrichtung umzieht.

Der Erfolg der Vollstreckungsgegenklage setzt grundsätzlich voraus, dass eine Abwendungsbefugnis des weiteren Bruchteilseigentümers besteht und er alles für die Abwendung der Vollstreckung Erforderliche umgesetzt hat. Eine Klärung der Frage, ob überhaupt eine Abwendungsbefugnis des nicht störenden Miteigentümers besteht, kann aber schon im Entziehungsverfahren erreicht werden, wenn die Parteien, was möglich ist, die Feststellung beantragen, dass der andere Miteigentümer den Entziehungstatbestand auch verwirklicht hat und damit nicht entsprechend § 19 Abs. 2 WEG abwendungsrechtlich ist oder (widerklagend) gerade das Gegenteil.

6

Zweckentfremdung von Wohnraum in Berlin

Orientierungssatz zur Anmerkung:

Zur Abgrenzung von normaler Untervermietung von Wohnraum und der gewerblichen Zimmervermietung, die einen Verbotstatbestand im WoZwEntfrG Berlin darstellt.

Anmerkung zu VG Berlin, Urteil vom 19.09.2018, 6 K 1.18

von **Simone Bueb**, RA'in

A. Problemstellung

Das VG Berlin hat sich damit auseinandergesetzt, wann ein Wohnen in einer WG vorliegt und wann eine gewerbliche Zimmervermietung. Dies geschah im Rahmen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes, da das Bezirksamt gegen den Mieter einer Wohnung, der teilweise an bis zu 10 Personen untervermietete, einen Bescheid zur Rückführung der Wohnung zu Wohnzwecken erlassen hatte und in diesem Bescheid bei Nichtbeachtung ebenfalls ein Zwangsgeld androhte.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Der Kläger mietete im Oktober 2016 eine 116 m² große Fünf-Zimmer-Wohnung in Berlin für eine Gesamtmiete (Brutto und warm) i.H.v. 1.334 Euro an. Zwei Zimmer dieser Wohnung sind Durchgangszimmer. Mitte Dezember 2016 waren in dieser Wohnung zehn Personen gleichzeitig gemeldet. Aufgrund von Ermittlungen zu einer möglichen Zweckentfremdung der Wohnung übermittelte das Jobcenter Reinickendorf dem Bezirksamt für insgesamt sieben Personen mit dem Kläger geschlossene Mietverträge über jeweils ein Zimmer. Mietbeginn war jeweils der 01.10.2016, die Verträge waren befristet für sechs bzw. zwölf Monate, die Miete betrug jeweils zwischen 425,50 Euro bzw. 433 Euro. Das Jobcenter erklärte dazu, die Miete werde jeweils im Rahmen des Leistungsbezugs als Kosten der Unterkunft anerkannt. Die Mieten würden teils direkt an den Kläger, teils an die Leistungsberechtigten ausgezahlt. Eine weitere dort gemeldete Person wohne mit ihrem Sohn zusammen, diese würden als Bedarfsgemeinschaft bewertet. Für zwei weitere dort gemeldete Personen zahlte das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) die Mietkosten jeweils als Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Asylbewerberleistungsgesetz unmittelbar an den Kläger.

Im März 2017 hörte der Beklagte den Eigentümer der Wohnung zu einer etwaigen Zweckentfremdung an. In der Folgezeit mahnte der Eigentümer den Kläger wegen der gewerblichen Gebrauchsüberlassung an Dritte erst ab, kündigte dann außerordentlich und forderte ihn zur Räumung der Wohnung bis zum 31.08.2017 auf.

Im Juli 2017 wurde auch der Kläger von dem Beklagten angehört.

Anfang September 2017 erließ der Beklagte gegen den Kläger schließlich einen Bescheid, in welchem er diesen aufforderte, die Wohnung wieder Wohnzwecken zuzuführen, da es sich bei der Untervermietung durch den Kläger um eine gewerbliche Zimmervermietung i.S.d. § 2 Abs. 1 Nr. 1 Zweckentfremdungsverbotsgesetz handele. Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs wurde ein Zwangsgeld i.H.v. 10.000 Euro angedroht. Hiergegen erhob der Kläger Widerspruch mit der Begründung, es handele sich um

eine langfristige Vermietung an eine Wohngemeinschaft.

Ende September 2017 erfolgte eine Ortsbesichtigung der Wohnung. Ein Zimmer war als Aufenthaltsraum gestaltet und mit Couch und Stühlen ausgestattet. Nach Auskunft der drei angebotenen Bewohner syrischer Herkunft wohnten noch fünf weitere Personen irakischer Staatsangehörigkeit in der Wohnung. In den fünf bewohnten Zimmern wurden insgesamt acht Betten vorgefunden, von denen nach den Angaben der Bewohner sieben belegt waren. Zwei angebotene Personen gaben an, jeweils seit Oktober 2016 dort zu wohnen und jeweils einen Mietvertrag über ein Zimmer von 14 m² zu haben, sich aber tatsächlich ein Zimmer zu teilen.

Auf Anfrage des Beklagten übersendete das LAF jeweils vom 01. bzw. 11.07.2017 bis zum 31.12.2017 befristete Mietverträge über eine 20,1 m² große „Schlafstätte“ mit einer Miete von 998 Euro und über ein 20 m² großes Zimmer mit einer Miete von 996 Euro.

Mit Widerspruchsbescheid vom November 2017 wies der Beklagte den Widerspruch zurück, wogegen der Kläger Klage beim VG Berlin einreichte. Der Kläger war der Ansicht, es handele sich nicht um eine gewerbliche Zimmervermietung. Die Wohnung sei an fünf Mieter mit jeweils auf fünf Monate befristeten Verträgen untervermietet. Es handele sich um eine auf Dauer angelegte Vermietung. Die Mieter wohnten seit ein bis zwei Jahren dort. Nur aus disziplinarischen Maßnahmen würden die Mietverträge künstlich kurz gehalten, um immer wieder auftretendes Fehlverhalten sanktionieren zu können. Bei Ausbleiben der Miete müsse der entsprechende Mieter die Wohnung verlassen. Jeder Mieter verfüge über einen eigenen abgeschlossenen Bereich mit einem eigenen Bett. Der Mietzins sei pauschal festgelegt worden, um Streit über die Abrechnung und den verbrauchsabhängigen Verbrauch zu vermeiden.

Der Beklagte hingegen meint, es handele sich um eine gewerbliche Zimmervermietung, die der Kläger mit Gewinnerzielungsabsicht betreibe. Langfristige, unbefristete Mietverhältnisse würden nicht begründet. Die Miethöhe sei willkürlich gewählt und lasse teilweise auf Mietwucher schließen. Ein Mietverhältnis liege nicht vor. Sobald der Sozialleistungsträger die Mietzahlung einstelle, müsse der Bewohner die

Wohnung verlassen. Ein separates Wohnen sei aufgrund des Schnittes der Wohnung nicht möglich, da es sich bei zwei der fünf Zimmer um Durchgangszimmer handele. Die Privatsphäre der Bewohner sei nicht gewährleistet, wenn jederzeit der Mieter des dahinterliegenden Zimmers die eigenen Räumlichkeiten durchqueren müsse. Es fehle an privaten Rückzugsräumen. Eigene Möbelstücke hätten die Mieter nicht eingebracht. Die Bewohner bildeten nur eine Zweckgemeinschaft. Es gehe nicht um die Herstellung einer von den Bewohnern tatsächlich gewünschten Wohnsituation, sondern um eine übergangsweise Lösung aufgrund der nach wie vor schwierigen Situation in der Unterbringung von Flüchtlingen. Die Unterbringung der Bewohner erfolge lediglich provisorisch zu einem begrenzten Zweck. Dafür spreche auch die Befristung wegen der Sozialhilfegewilligung, welche bei Flüchtlingen wiederum an die in der Regel befristete Aufenthaltssituation gekoppelt sei.

Das VG Berlin hat die Klage als unbegründet abgewiesen.

Der Erstbescheid des Bezirksamtes Reinickendorf in der Gestalt des Widerspruchsbescheids sei rechtmäßig und verletze den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Rechtsgrundlage der Rückführungsaufforderung sei § 4 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG a.F. - v. 29.11.2013 - GVBl. 2013, 626, geändert durch Gesetz v. 22.03.2016 - GVBl. 2016, 115). Nach dieser Bestimmung könne das zuständige Bezirksamt verlangen, dass der Verfügungsberechtigte Wohnraum, der ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet werde, wieder dauerhaften Wohnzwecken zuführe. Wegen der Anfechtungssituation komme es auf die Rechtslage im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung an (BVerwG, Ur. v. 11.07.2011 - 8 C 12/10). Maßgeblich sei damit das ZwVbG in der bis zum 19.04.2018 geltenden Fassung.

Der Wohnraum werde zweckentfremdet. In § 2 Abs. 1 Nr. 1-5 ZwVbG a.F. sei bestimmt, wann eine Zweckentfremdung von Wohnraum i.S.d. Gesetzes vorliege. Nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG a.F. sei dies u.a. der Fall, wenn Wohnraum zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, ins-

besondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet werde. Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 ZwVbG a.F. sei eine Zweckentfremdung auch gegeben, wenn Wohnraum für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke verwendet werde. Der Beklagte habe die vorliegende Nutzungsart zu Recht als eine Zweckentfremdung von Wohnraum angesehen (VG Berlin, Beschl. v. 23.01.2018 - 6 L 756.17; VG Berlin, Beschl. v. 30.01.2018 - 6 L 784.17).

Ob eine Fremdenbeherbergung vorliege, sei anhand des Nutzungskonzepts des Vermieters zu bestimmen, ohne dass es auf das individuelle Verhalten einzelner Nutzer ankomme (BVerwG, Beschl. v. 25.03.1996 - 4 B 302/95). Entscheidend sei der Zweck des Vertrages und der Überlassung. Diene der Wohnraum unter Berücksichtigung seiner Ausstattung dauerhaftem Wohnen, komme es auf eine Aufenthaltsdauer und Befristung des Mietvertrags nicht an (VGH München, Beschl. v. 26.11.2015 - 12 CS 15.2269). Einerseits könne Wohnraum durch einen befristeten Mietvertrag zu Wohnzwecken überlassen werden, andererseits könne auch mit einem Mietvertrag über unbestimmte Zeit eine Fremdenbeherbergung zur vorübergehenden Unterkunft erfolgen (VGH Kassel, Beschl. v. 08.04.1993 - 4 TH 1145/92).

Daher stehe fest, dass der Kläger die Wohnung zum Zwecke einer Fremdenbeherbergung i.S.d. § 2 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG a.F. nutze. Dabei spiele es keine Rolle, ob der Kläger im Zeitpunkt des Erlasses des Widerspruchsbescheids am 30.11.2017 nur noch Mietverträge mit fünf Bewohnern abgeschlossen habe oder ob es sieben Bewohner gewesen seien. Auch bei der Belegung der Wohnung mit „nur“ fünf Personen fehle es bereits an einer hinreichenden Privatsphäre für den Einzelnen. Zwei der Zimmer seien Durchgangszimmer. Jedenfalls den beiden Bewohnern dieser Zimmer stehe kein eigener abgeschlossener Rückzugsraum zur Verfügung. Die Bewohner seien nicht befreundet, sie kennen sich lediglich aus der gemeinsamen Unterkunft. Hierfür spreche auch, dass die Bewohner teilweise Erklärungen abgaben, sich zwar ein Zimmer zu teilen, jedoch nicht füreinander finanziell verantwortlich zu sein und keine Bedarfsgemeinschaft darzustellen. Dass eine solche Unterbringung trotzdem der Unterbringung in einem Flüchtlingsheim mit Mehrbettzimmern

und Gemeinschaftsduschen vorzugswürdig sei, sei verständlich.

Auch der Inhalt der Verträge und die Ausstattung der Wohnung seien für eine Fremdenbeherbergung kennzeichnend. Der Kläger vermietete an die Bewohner jeweils ein nach Größe bezeichnetes Zimmer bzw. eine Schlafstätte in der Wohnung. Über die Vergabe der einzelnen Zimmer habe der Kläger entschieden. Zur Verwaltung der Mietverhältnisse beschäftigte der Kläger eine Mitarbeiterin, welche die Mieter auch über die Regeln des häuslichen Miteinanders aufkläre und auch beim Ausfüllen von Formularen etc. helfe. Dies sei als Integrationservice bezeichnet worden. Alle Zimmer seien möbliert, Küche und Badezimmer stehen zur Mitbenutzung zur Verfügung, außerdem gebe es einen Aufenthaltsraum, der mit Couch und Stühlen ausgestattet sei. Die Nebenkosten seien pauschaliert worden.

Nach alledem sei die Unterbringung vergleichbar mit einer Unterbringung in einem Hostel.

Dass die Bewohner des Klägers nach den vorgelegten Mietverträgen jeweils ein zumindest auf mehrere Monate befristetes Recht zum Wohnen haben, spreche nicht gegen eine Fremdenbeherbergung. Der Kläger habe zur Begründung dieser Befristung wiederholt ausgeführt, die Mietverträge würden künstlich kurz gehalten, um immer wieder auftretendes Fehlverhalten ausreichend sanktionieren zu können. Um die Mieter erst kennenzulernen, würden die Mietverträge daher erstmal auf sechs Monate befristet, im Anschluss dann auf zwölf Monate. Das Gleiche passiere, wenn noch unsicher sei, ob noch Papiere fehlten oder von wem die Kosten übernommen würden. Eine solche Vertragsgestaltung weise in mehrfacher Richtung darauf hin, dass die Mietverhältnisse keiner auf Dauer angelegten Häuslichkeit entsprechen. Die Mieter seien dadurch den Hausregeln des Klägers unterworfen, nicht nur den sich aus den mietrechtlichen Regelungen des BGB ergebenden Obliegenheiten und Pflichten. Gerade dies zeichne eine Fremdenbeherbergung aus.

Der Kläger habe die Wohnung daher gemäß dem Erstbescheid wieder Wohnzwecken zuzuführen.

C. Kontext der Entscheidung

Gegen die Entscheidung des VG Berlin ist nichts anzuwenden. Anhand der Begebenheiten, Aussagen und Mietverträge waren die Tatbestandsvoraussetzungen des § 2 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 ZwVbG a.F. erfüllt. Die Wohnung diente aufgrund der hohen Belegungszahl und der spartanischen Ausstattung lediglich als Schlafstätte.

Fremdenbeherbergung im zweckentfremdungswidrlichen Sinn ist die entgeltliche Überlassung von Wohnraum an Personen zur vorübergehenden Unterkunft bzw. ohne eine auf Dauer angelegte Wohnnutzung (VG Berlin, Beschl. v. 06.02.1996 - 10 A 246.95 - Grundeigentum 1996, 481; VG Berlin, Urt. v. 16.08.2005 - 10 A 119.00). Der Tatbestand umfasst die im Gesetz genannte gewerbliche Zimmervermietung und die Einrichtung von Schlafstellen. Diese Varianten sind nicht abschließend, dies zeigt das Wort „insbesondere“. Die Grenze zwischen einer verbotenen Fremdenbeherbergung und einer zulässigen Wohnnutzung als Wohngemeinschaft ist im Hinblick auf das Ziel des Zweckentfremdungsverbots zu ziehen (OVG Berlin, Beschl. v. 28.05.1993 - 5 S 24.93). Wohnraum soll für Wohnzwecke erhalten bleiben, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu sichern (vgl. § 1 Abs. 1 ZwVbG sowie die Gesetzesbegründung Abgh.-Drs. 17/1057, S. 9 vom 11.06.2013).

Prägend für den Begriff des „Wohnraums“ bzw. des Wohnens ist eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts (BVerwG, Urt. v. 18.10.2017 - 4 CN 6/17). Eine Wohnnutzung setzt zudem ein Mindestmaß an Abgeschlossenheit der Räume und private Rückzugsräume voraus, um eine eigenständige Gestaltung des häuslichen Lebens zu ermöglichen (OVG Berlin, Beschl. v. 28.05.1993 - 5 S 24.93). Zwar spricht der Umstand, dass sich zwei Bewohner einen Schlafräum teilen, nicht zwingend gegen eine Wohnnutzung im Rechtsinne; die dadurch bewirkte Einschränkung der Privatsphäre schließt aber unter Berücksichtigung der üblichen Wohnstandards die Annahme einer Wohnnutzung jedenfalls dann regelmäßig aus, wenn zwischen den Bewohnern keine persönliche Bindung besteht bzw. sich diese Bindung in dem gemeinsamen Interesse an einer möglichst kostengünstigen Unterbringung

erschöpft (OVG Lüneburg, Beschl. v. 18.09.2015 - 1 ME 126/15; VG München, Urt. v. 29.07.2015 - 9 K 15.1154). In Abgrenzung zu einer Nutzung zu Wohnzwecken fehlt es bei einer Fremdenbeherbergung an einer „Heimstatt im Alltag“; die Fremdenbeherbergung zeichnet sich durch ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen aus (VGH München, Beschl. v. 07.12.2015 - 12 ZB 15.2287; VerfG München, Entsch. v. 16.08.2017 - Vf. 8-VI-16). Häufig werden zudem beherbergungstypische Dienstleistungen erbracht, wie Frühstücksservice, das Bereitstellen und Reinigen von Bettwäsche oder die Raumreinigung, ohne dass solche Nebenleistungen notwendige Bedingung einer Fremdenbeherbergung sind (vgl. aber zur Einordnung als zwingende Voraussetzung VGH Kassel, Beschl. v. 08.04.1993 - 4 TH 1145/92; zur Fremdenbeherbergung von „Medizintouristen“ ohne Nebenleistungen VGH München, Beschl. v. 07.12.2015 - 12 ZB 15.2287; baurechtlich OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 06.07.2006 - 2 S 2.06; VGH Mannheim, Beschl. v. 03.08.2017 - 5 S 1030/17).

Diese Voraussetzungen trafen auf den streitgegenständlichen Sachverhalt allesamt zu.

Den Bewohnern wurde nur ein vorübergehendes Bleiberecht nach Maßgabe der Übernahme der Kosten gewährt, dies war ein maßgeblicher Grund für die Befristung. Zudem diente die wiederholte Befristung der Disziplinierung der Bewohner, nur bei einem dem Kläger genehmen Verhalten können sie auf ein weiteres Verbleiben in der Wohnung hoffen.

D. Auswirkungen für die Praxis

Nunmehr gilt in Berlin das am 20.04.2018 in Kraft getretene und aktualisierte Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG vom 09.04.2018 (GVBl. 2018, 211). Wohnraum darf im Land Berlin nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamts zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden. Die Genehmigung ist bei dem Bezirksamts zu beantragen, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.

Eine Genehmigung zur zweckfremden Nutzung von Wohnraum kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen

Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen angemessener Ersatzwohnraum, als Ausgleich für den entstandenen Wohnraumverlust, geschaffen wird.

Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden, insbesondere können Ausgleichszahlungen verlangt werden.

Ähnliche oder gleiche Gesetze, Verordnungen und/oder Satzungen gibt es in allen Ballungsräumen Deutschlands, vor allem in den großen Städten wie München, Hamburg etc.

Durch diese Regelungen soll verhindert werden, dass ohnehin knapper Wohnraum in den Städten dem Wohnungsmarkt entzogen wird, weil Wohnungen an Touristen oder Flüchtlinge zur vorübergehenden Unterbringung teuer vermietet werden. Die Länder und Städte kontrollieren vermehrt die Nutzung von einzelnen Wohnungen, um für die Bevölkerung den ohnehin sehr knappen Wohnraum zu schützen.