



Mieter Report



Mitteilungsblatt des Landesverband hamburgischer Mieterschutz e.V.

Hamburger Gängeviertel



Umzüge vom Fachmann

**Frühbucher-
Rabatt**

Mitglieder des LhM
erhalten bei Vorlage ihres
Mitgliedsausweises
10% Ermäßigung!

■ **Seniorenzüge**
inkl. ein- und
auspacken

■ **Klempner, Elektriker**

■ **Entsorgen von Altmobiliar**

■ **Abrechnung mit Behörden**

Tel.: 040 / 677 14 69

— Allgemeine Möbeltransporte —

AAB Rudolf Bauer GmbH

Tonndorfer Weg 21-23 · 22149 Hamburg

E-Mail: info@bauerumzug.de

www.bauerumzuege.de

Tel.: 040 / 677 14 69 · Fax: 040 / 66 21 81



Einwendungsausschluss

Einwendungsausschluss bei Betriebskosten 3

Kommentar

Neues zur Eigenbedarfskündigung 4

Mitteilung an unsere Mitglieder Betr.: E-Mails 6

Betriebskosten-Update

Das Pendel schlägt Richtung Vermieter 7

Zu unserem Titelbild

Hamburger Gängeviertel 9

Tipp unseres Juristen

Vorsicht Falle bei Eigenbedarf 10

Wichtige Rufnummern – siehe letzte Seite 12

Landesverband hamburgischer Mieterschutz e.V.

Schillerstraße 47–49 · 22767 Hamburg

Telefon: 040 / 39 53 15 + 39 28 29 ► Telefax: 040 / 390 69 92

Sprechzeiten: Montag bis Mittwoch 16.00 – 19.00 Uhr, Einlass ab 15.30 Uhr

E-Mail: info@mieterschutz-hamburg.de ► Internet: www.mieterschutz-hamburg.de

► Notfall-Telefon: 0174 615 94 21 (Donnerstag bis Sonnabend)

Bankverbindung: Hamburger Sparkasse · Konto-Nr. IBAN: DE65 2005 0550 1042 2400 00 · BIC: HASPDEHHXXX

Einwendungsausschluss des Mieters bei Betriebskosten

Am 11. Mai 2016 hat der Bundesgerichtshof eine weitere in der Rechtsprechung und Kommentierung umstrittene Frage entschieden. Es ging darum, ob der Einwendungsausschluss des Mieters im Rahmen von § 556 Abs. 3 BGB für alle in einer Abrechnung vorhandenen Abrechnungspositionen gilt oder nur für Positionen maßgebend ist, die grundsätzlich umlegbar sind.

Zum Aktenzeichen VIII ZR 209/15 hat er entschieden, dass der Einwendungsausschluss des Mieters für sämtliche Einwendungen anzuwenden ist, die in einer Betriebs- oder Nebenkostenabrechnung vorhanden sind und aufgezählt werden. Als Begründung führt der BGH dazu u. a. an, dass nur durch Handhabung eine gewisse Rechtssicherheit und Bestandskraft für strittige Betriebskosten erlangt werden kann.

Der Mieter ist deshalb gehalten, seine sämtlichen Einwendungen bis zum „Ablauf des 12. Monats nach dem Zugang der Abrechnung“ beim

Vermieter nachweisbar zu erheben. Dabei muss er zusätzlich darauf achten, dass das Einwendungsschreiben auch dem Vermieter zugeht. Nämlich auch dafür ist der Mieter verantwortlich.

Bei der Berechnung der Einwendungsfrist ist zu beachten, dass der Gesetzgeber dem Mieter nur Einwendungen gestattet, die beim Vermieter bis zum Ablauf des zwölften Monats eingegangen sind. Dies ist keine zwölfmonatige oder jährliche Einwendungsfrist, die tatsächliche Frist kann also erheblich kürzer sein.

Bemerkenswert bei der Sachlage dieser Entscheidung ist, dass der Vermieter dem Mieter die Abrechnung der Hausverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft in Kopie übermittelt hat. Diese Abrechnung der WEG-Verwaltung wies im Einzelnen die umlagefähigen und die nicht umlagefähigen Kosten der Eigentumswohnung aus. Bemerkungen zur formellen oder materiellen Wirksamkeit einer der-

artigen Abrechnung hat der BGH nicht getroffen. Insofern sei der Hinweis der Redaktion auf die Entscheidung des BGH vom 23.11.1981, VIII ZR 298/80, erlaubt, nach der der Mieter sich nicht mit diesen



Abrechnungsunterlagen begnügen muss, die sein Vermieter vom WEG-Verwalter erhalten hat. Diese Unterlagen enthalten keine ordnungsgemäße Abrechnung. Nach hiesiger Ansicht musste der BGH auf diesen Umstand nicht eingehen, weil er von den Parteien nicht vorgetragen worden ist und insofern vernachlässigt werden konnte.

Letzten Endes ist maßgebend, dass der Mieter innerhalb der 12-monatigen Frist sämtliche Einwendungen erheben muss. Ansonsten kann er sich nicht mehr auf irgendwelche Abrechnungsmängel berufen.

Neues zur Eigenbedarfskündigung

von *Rechtsanwältin*
Dr. Antraud Ashölter

Im vergangenen Jahr hat es erneut zwei wichtige Entscheidungen des höchsten deutschen Zivilgerichts zu der Frage gegeben, welchen Voraussetzungen eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters zu genügen hat.

Anfang 2015 hatte der Bundesgerichtshof (BGH) darüber zu entscheiden, welche Bedarfsvorschau ein Vermieter bei einer Eigenbedarfskündigung anzustellen hat.

Im konkreten Fall (BGH v. 4.2.15 [VIII ZR 154/14] NJW 2015, 1087 ff.) ging es darum, dass der Vermieter im Frühjahr 2011 eine Zweizimmerwohnung unbefristet vermietet hatte. Ende Februar 2013 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarf zum 31.05.2013 und führte an, dass seine 20 Jahre alte Tochter die Wohnung benötige. Diese kehre nach einem Auslandsaufenthalt nach Deutschland zurück und wer-

de dann am Ort ein berufsbegleitendes Studium aufnehmen. Der Mieter widersprach der Kündigung mit der Begründung, die Kündigung sei rechtsmissbräuchlich, weil der Eigenbedarf für den Kläger schon bei Abschluss des Mietvertrages vorhersehbar gewesen sei.

Diese Auffassung teilt der BGH nicht und setzt sich in seinem Urteil eingehend mit der Frage auseinander, unter welchen Voraussetzungen ein Rechtsmissbrauch angenommen werden könne. Dazu stellt das Gericht entscheidend darauf ab, dass ein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Vermieters zunächst voraussetze, dass dieser sich widersprüchlich verhält. Dies sei jedoch nicht bereits dann der Fall, wenn der Vermieter als bloße Möglichkeit einen zukünftigen Eigenbedarf hätte voraussehen können oder müssen. Vielmehr sei ergänzend erforderlich, dass der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages bereits die Absicht gehabt habe, die Wohnung einer baldigen Eigennutzung zuzuführen. Eine Rechtsmissbräuchlichkeit liege daher erst dann vor, wenn für den Vertrags-

partner, d.h. für den Mieter, ein Vertrauenstatbestand geschaffen worden ist, zu dem die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung im Widerspruch steht.

Der BGH betont auch, dass ein früheres Verhalten des Vermieters grundsätzlich kein schutzwürdiges Vertrauen der Gegenseite begründet, sondern ein rechtsmissbräuchliches Verhalten im Zusammenhang mit einer Eigenbedarfskündigung nur in besonders gelagerten Einzelfällen in Betracht kommen kann, was letztlich jedoch stets von den konkreten Umständen des Einzelfalls abhängig sei.

In dem konkreten Fall hat das Gericht daher entschieden, dass der Vermieter zwar grundsätzlich im Rahmen einer Bedarfsvorschau einen Eigenbedarf bei Abschluss des Mietvertrages hätte erkennen können. Da jedoch zu diesem Zeitpunkt der Vermieter ein solches Vorgehen aber noch nicht einmal erwogen und ernsthaft in Betracht gezogen hatte, war durch den Abschluss des unbefristeten Mietvertrages auch kein schutzwürdiges

Interesse des Mieters begründet worden.

Der BGH weist in dieser Entscheidung auch ausdrücklich darauf hin, dass dem Vermieter keine allgemeine Auskunftspflicht trifft. Er ist daher auch nicht verpflichtet, einem Mieter bei Vertragsschluss unaufgefordert Informationen darüber zu erteilen, wie möglicherweise in Zukunft ein Eigenbedarf für die Wohnung entstehen könnte. Dazu verweist das Gericht darauf, dass eine derartige Einschränkung im persönlichen Lebensbereich des Vermieters mit der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes nicht vereinbar sei. Außerdem sei jede Partei im Rahmen eines Vertragsschlusses Hüter der eigenen Interessen, d.h. der Mieter müsse sich ausdrücklich nach den diesbezüglichen Planungen des Vermieters erkundigen und könne regelmäßig nicht darauf vertrauen, das unbefristete Mietverhältnis werde längere Zeit andauern. Erkundigt sich der Mieter im Rahmen des Vertragsschlusses allerdings nach diesen Dingen, dann ist der Vermieter verpflichtet, wahrheitsgemäße Angaben zu machen, um

dem Vorwurf einer Rechtsmissbräuchlichkeit im Falle der Eigenbedarfskündigung zu entgehen.

Des Weiteren hebt der BGH in seiner Entscheidung hervor, dass es dem Mieter unbenommen sei, einen befristeten Mietvertrag abzuschließen oder für einen bestimmten Zeitraum einen Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen zu vereinbaren.

Letztlich stellt der BGH jedoch darauf ab, dass in jedem konkreten Einzelfall und anhand der jeweils gegebenen konkreten Tatsachen durch das Gericht festzustellen sei, ob ein Rechtsmissbrauch in Zusammenhang mit der Eigenbedarfskündigung vorliege oder nicht. Dabei können zeitliche Abläufe eine wichtige Rolle spielen; feste Fristen lassen sich jedoch dazu nicht festlegen.

Einem Mieter ist daher in jedem Fall zu empfehlen, im Rahmen der Vertragsverhandlungen den Vermieter genau danach zu befragen, ob dieser sich trotz des unbefristet abgeschlossenen Mietvertrages bereits zur Geltendmachung eines



Eigenbedarfs entschlossen hat oder dies zumindest erwägt.

Im Herbst vergangenen Jahres hatte sich der Bundesgerichtshof dann erneut mit der Frage zu befassen, ob der vom Vermieter geltend gemachte Eigenbedarf ernsthaft verfolgt und schon hinreichend bestimmt und konkretisiert ist.

Der Entscheidung (BGH v. 23.9.15 [VIII ZR 297/14] NJW 2015, 3368 ff.) lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Es ging letztlich um zwei Eigenbedarfskündigungen in einem Mehrfamilienhaus. Zum einen hatte die Vermieterin in diesem Haus eine Dreizimmerwohnung gekündigt, die sie selbst beziehen wollte. Zum anderen kündigte sie eine Mansar-

denwohnung im Hause, die sie mit der darunter liegenden Wohnung ihres Sohnes zu einer Maisonettewohnung verbinden wollte.

Der BGH hat in dieser Entscheidung zunächst noch einmal sehr klar darauf hingewiesen, dass bei einer Eigenbedarfskündigung exakt die Person angegeben sein muss, für die der Eigenbedarf an der gekündigten Wohnung besteht. Auch das Interesse dieser Person an der Erlangung der Wohnung müsse in der Eigenbedarfskündigung dargelegt werden. Diesen Kriterien hatte die Vermieterin im Hinblick auf die beiden von ihr wegen Eigenbedarfs gekündigten Wohnungen zwar genügt.

Erhebliche Zweifel traten jedoch deswegen auf, weil der von der Vermieterin angegebene Nutzungswunsch für die von ihr selbst zu beziehende Wohnung nur vage und nicht plausibel dargelegt worden war. Die Vermieterin hatte es versäumt, zur Überzeugung des Gerichts darzustellen, warum sie ihr Einfamilienhaus in einer anderen Stadt zugunsten einer Dreizimmerwohnung aufgeben wollte. Auch die Kurzfristigkeit dieses von der Ver-

mieterin vorgetragenen Entschlusses führte zu Zweifeln darüber, ob schon zur Zeit der Eigenbedarfskündigung ein hinreichend bestimmter und konkretisierter Nutzungswunsch gegeben war. Der Bundesgerichtshof erachtet es daher für erforderlich, dass nicht nur ein allgemeines Interesse an einer möglichen späteren Nutzung gegeben ist. Dies bezeichnet das Gericht als Vorratskündigung. Vielmehr müsse der Nutzungswunsch so konkretisiert sein, dass das Interesse der Vermieterin an einer alsbaldigen Nutzung auch plausibel erscheine. Nur dann werde dem Zweifel vorgebeugt, der Eigenbedarf sei nicht hinreichend bestimmt oder sogar nur vorgeschoben.

Auch in einem solchen Fall kommt es allerdings stets auf den Einzelfall und die jeweilige Argumentation des Vermieters an.

Ein Mieter ist daher gut beraten, im Falle einer solchen Eigenbedarfskündigung den Inhalt des Kündigungsschreibens sehr genau zu überprüfen, um einschätzen zu können, ob hinreichende Erfolgsaussichten für die Eigenbedarfskündigung gegeben sind.

E-Mails

Sehr geehrte Mitglieder,

leider ist unsere Bitte, bei E-Mails **unbedingt Ihre Mitglieds-Nummer oder zumindest Ihren vollständigen Namen** anzugeben, nicht wirklich erhört worden.

Bei den täglich im Internet kursierenden SPAMS können wir nicht "auf gut Glück" Nachrichten, die anonym ankommen, öffnen.

So kann es passieren, dass Ihre Mitteilungen uns auf diesem Wege **nicht erreichen**. Daher wiederholen wir unseren o.a. Appell.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis.

Ihr LhM-Team

Betriebskosten-Update: Das Pendel schlägt Richtung Vermieter

Von Rechtsanwalt Rasmus Niebuhr

Bekanntlich muss der Vermieter grundsätzlich bis zum 31.12. des laufenden Jahres über die Betriebskosten des Vorjahres abrechnen. Hält der Vermieter die Abrechnungsfrist nicht ein, so kann er keine Nachforderungen mehr geltend machen, soweit die Versäumung der Frist nicht unverschuldet war.

Um die Frist zu wahren, muss der Vermieter zumindest eine formal ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung übersenden. Dies ist der Fall, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht. Hiernach muss es sich um eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben handeln. Die Rechtsprechung hat für Gebäude mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig, d.h. soweit keine abweichenden Vereinbarungen im Mietvertrag vorgesehen sind, folgende Mindestangaben entwickelt:

Die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläu-

terung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters sowie der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. Dies soll dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kosten zu erkennen und den auf ihn entfallenen Anteil an den Kosten gedanklich und rechnerisch nachprüfen zu können (vgl. BGH, Urteil v. 06.05.2015 – VIII ZR 184/114).

Der BGH betont immer wieder, dass bei den formellen Anforderungen nicht zu hohe Erwartungen bestehen sollen, da es sich hier um Mindestvoraussetzungen handelt. Entsprechend ist auch die formelle Seite gewahrt, wenn nach „Personen/Monat“ abgerechnet wird, aber im Mietvertrag eine Umlage nach qm vereinbart ist. Der falsche Verteilerschlüssel führt nicht zu einer formell unwirksamen Rechnung, sondern es besteht für den Mieter nur der Anspruch auf Berichtigung, wenn der Mieter in der für

ihn geltenden Einwendungsfrist diesen Mangel anzeigt und Berichtigung verlangt, so auch LG Berlin, Beschluss vom 22.02.2016 - 65T 207/15.

Die Betriebskosten eines Hauses unterscheiden sich von Gebäude zu Gebäude. Die unterschiedlichen Heizungssysteme machen unterschiedliche Typen von Wartungen erforderlich. Dementsprechend sind Betriebskosten vom Vermieter nicht umlegbar, soweit keine Vereinbarung bezüglich dieser getroffen wurde und dies in der Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3. S. 5 BGB gerügt wurde.

Ursprünglich musste daher jede Betriebskostenart im Mietvertrag genannt werden und der für die Umlage erforderliche Schlüssel. Auch hier wird die Anforderung für den Vermieter gemindert. Nach dem Urteil des AG München vom 26.06.2015 - 472 C 8496 ist es nun ausreichend, dass im Mietvertrag

Betriebskosten-Update

lediglich auf die Betriebskostenverordnung verwiesen wird mit der Folge, dass sämtliche in der Betriebskostenverordnung genannten Betriebskosten für den Vermieter umlegbar werden. Es reicht der Verweis auf die Betriebskostenverordnung dazu aus, dass sämtliche in der Betriebskostenverordnung genannten Kostenpositionen auf den entsprechenden Mieter umgelegt werden, unabhängig davon, was ausdrücklich im Mietvertrag steht.

Argument:

Die Vereinbarung aus dem Mietvertrag galt beispielshalber. Das AG Dortmund hat mit Urteil vom 22.03.2016 - 425 C 95/13 - entschieden, dass der Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht innerhalb der Einwendungsfrist des § 556 III S. 5 BGB gerügt werden müsse, es muss jedoch abgewartet werden, ob der BGH diese Rechtsprechung bestätigt.

Sinn und Zweck der Einwendungsfrist des § 556 III S. 5 BGB ist, eine Befriedung zwischen Vermieter und Mieter herbeizuführen, indem

durch Zeitablauf keine Einwendungen mehr gemacht werden können. Dieser Befriedungsfunktion würde widersprochen, wenn dies nicht auch für den Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot gelten würde. Insbesondere, da die Tendenz des BGH eher pro Vermieter zurzeit ist, ist zu erwarten, dass es sich bei der Entscheidung des AG Dortmund um eine Einzelentscheidung eines Richters handelt und nicht zur ständigen Rechtsprechung wird. Hierfür spricht auch, dass dem Mieter weiterhin die Belegeinsicht bleibt, um sämtliche Tatsachen aufklären zu können.

So hat jüngst der BGH mit Urteil vom 11.05.2016 – VIII ZR 209/15 entschieden, dass die Ausschlussfrist gem. § 556 Abs. 3 S. 6 BGB für Einwendungen des Mieters auch für solche Kosten gilt, die nicht gem. § 556 Abs. 1 S. 1 BGB in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung in der Wohnraummiete auf den Mieter umgesetzt werden können.

Wenn es bei dieser Rechtsprechung bleibt, stellt der Ablauf der

Einwendungsfrist des Mieters den Rechtsgrund für das „Behaltendürfen“ rechtsgrundlos abgerechneter Betriebskosten des Vermieters dar. Dies kann aber nicht der Wahrheit letzter Schluss sein, dass nicht umlagefähige Kosten durch Zeitablauf „umlagefähig“ werden. Es bleibt also spannend, wohin die Reise im Betriebskostenrecht geht!!



Hamburger Gängeviertel

Im letzten Quartal berichteten wir über die Köhlbrandtreppe in Altona. Diesmal geht es zur Neustadt ins Hamburger Gängeviertel – es lohnt sich.

Zur Geschichte:

Anfang des 16. Jahrhunderts entstand das erste Gängeviertel rund um die Hauptkirche St. Jacobi. Die in der Alt- und Neustadt durch zunehmende bauliche Verdichtung entstandenen Wohnviertel bildeten Labyrinth aus engen Straßen und Höfen, die für Fuhrwerke nicht zugänglich waren.

Durch einen Bevölkerungsanstieg im darauf folgenden Jahrhundert kam es auch zur Bebauung der kleinsten und lichtlosesten Hinterhöfe, der Elbinseln Kehr wieder/Brook und Wandrahm – dem Gebiet der späteren Speicherstadt. Der Kehr wieder galt als Arbeiter- und Handwerkerviertel mit teils enger Bebauung im Stil der Gängeviertel. Durch Hinterhausbebauung und Aufstockung schon vorhandener Häuser entstanden diese eng bebauten Wohnquartiere der städtischen Unterschichten mit vielfach

baufälligen Fachwerkhäusern und unzureichenden sanitären Verhältnissen (Trinkwasserversorgung). Zugleich wurden die Gängeviertel zum geschlossenen subkulturellen Milieu der Hamburger Arbeiterschaft, da hier u.a. Hafen- und Gelegenheitsarbeiter billige Quartiere in der Nähe des Hafens fanden.

Die bürgerlichen Schichten hingegen sahen dieses Viertel als gefährliche Brutstätten für Kriminalität, Prostitution und soziale Abweichung an. Über Erhalt oder Abriss der Gängeviertel wurde seit den 1860er Jahren zunehmend diskutiert und 1867 mit der Wexstraße eine erste Schneise durch das Gängeviertel der nördlichen Neustadt geschlagen. Der Senat legte in den 1870er Jahren erste Pläne für eine umfassende Flächen-sanierung vor. Doch erst 1892 nach der Cholera-Epidemie, die verstärkt die Frage nach den hygienischen Verhältnissen aufgeworfen hatte, kamen die Pläne erneut auf die Tagesordnung. Und Robert Koch schrieb an den Kaiser: Eure Hoheit, ich vergesse, dass ich in Europa bin. Ich habe noch

nie solche ungesunden Wohnungen, Pesthöhlen und Brutstätten für jeden Ansteckungskeim angetroffen wie hier. 1893 entstand mit der Kaiser-Wilhelm-Straße eine zweite breite Trasse durch das Elendsviertel der nördlichen Neustadt.



Bäckerbreitergang

Den letzten Anstoß zur Flächensanierung gab der große Hafenarbeiterstreik 1896/97, da das Zentrum der Streikaktivitäten in den Gängevierteln lag. Ausgehend von der Neustadt-Süd begann 1901 die Flächensanierung. Schon beim ersten Sanierungsabschnitt scheiterten die Senatspläne, die alten Bewohner in neu errichteten erschwinglichen

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung v. Seite 9
Hamburger Gängeviertel

Wohnungen anzusiedeln, am Profitinteresse der Grundeigentümer.

Ab 1908 wurde die Sanierung in der Altstadt-Ost fortgesetzt. Die noch übrigen Reste des Gängeviertels um den Großneumarkt wurden 1933–38 abgerissen – nicht zuletzt, weil das Viertel als Hochburg der KPD den Nationalsozialisten ein Dorn im Auge war.

Bis 2011 hat sich das Gängeviertel und dessen Umgebung bis hin zum Großneumarkt durch den Zuzug verschiedener Galerien und der Nutzung vormals leerstehender Ladenräume als Ateliers durch Hamburger Künstler zu einem lebendigen Kultur- und Kunstzentrum Hamburgs entwickelt.

Quelle:
Hamburger Lexikon
Fotos: fotolia

Vorsicht Falle bei Eigenbedarf

Rechtsanwalt Rasmus Niebuhr

Gemäß § 573 Abs. 1 Nr. 2 BGB kann der Vermieter eines Wohnraummietverhältnisses wirksam kündigen, wenn er die Wohnung für sich oder einen nahen Angehörigen benötigt und der Mieter kein überwiegendes Interesse an dem Fortbestand des Mietverhältnisses aufgrund von persönlichen Umständen hat.

Wie ist es aber nun, wenn der Vermieter nicht eine einzelne natürliche Person, sondern eine Mehrheit von Personen oder eine Gesellschaft ist? Bei einer GmbH und sonstigen Kapitalgesellschaften wurde immer grundsätzlich gesagt, dass diese nicht wohnen können, weil sie ein Rechtsgewerbe ohne „menschliche“ Persönlichkeit sind, so dass sich diese nicht auf Eigenbedarf berufen können. Bei Gesellschaften, die rein aus natürlichen Personen bestehen, wie eine BGB-Gesellschaft, wurde einzelnen Personen aus dieser die Wohnmöglichkeit zugestanden und damit auch grundsätzlich das Kündigungsrecht. So entschied der BGH mit Urteil vom 23.11.2011 - VIII ZR 74/11 - auf die

vorinstanzliche Entscheidung des Landgerichts München I, dass sich eine BGB-Gesellschaft auf einen in der Person eines Gesellschafters bestehenden Eigenbedarf auch dann berufen kann, wenn dieser Gesellschafter bei Abschluss des Mietvertrages oder bei Eintritt der Gesellschaft in einen bestehenden Mietvertrag noch nicht angehörte. Hierzu hat das LG München mit Urteil vom 07.10.2015 - 14 S 2969/15 - erneut contra BGH entschieden, dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts grundsätzlich keinen Eigenbedarf zu Gunsten eines Gesellschafters oder deren Angehörigen geltend machen kann. Ob diese Entscheidung wieder vom BGH verworfen wird, ist noch nicht absehbar. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird sich das Hamburger Landgericht erstmal an die Rechtsprechung des BGHs halten.

Der wesentliche Unterschied ist der Unterschied in der Rechtswirklichkeit zwischen München und Hamburg. In München wurde flächendeckend das Konstrukt der BGB-Gesellschaft benutzt, um die bei der Umwandlung von Einzeleigentum in Wohnungseigentum geltenden Mieterschutzvorschriften zu vermeiden. Dementsprechend ist der vom Landgericht Mün-

chen erklärte Generalverdacht, dass eine BGB-Gesellschaft grundsätzlich nur zum Zwecke der Umgehung der Mieterschutzvorschriften gegründet wurde, aus Münchner Sicht nachvollziehbar. In Hamburg hingegen ist die Struktur der BGB-Gesellschaften oft dadurch geprägt, dass Erbengemeinschaften sich nicht getrennt, sondern zusammen weitergemacht haben und sich der Kreis der Gesellschafter immer mehr durch weitere Familienangehörige erweitert hat. Auch kommt es immer wieder vor, dass 2 Geschäftspartner zusammen lieber eine Immobilie erwerben, um das Risiko zu teilen und ihr Wissen zu optimieren. In Hamburg stehen daher bei BGB-Gesellschaften oft die langfristigen Interessen an einem ruhigen Miteinander im Vordergrund. Dies ist ein vollkommen anderes Interesse als dasjenige der „Münchner“ Aufteilungs- und Abverkaufs-BGB-Gesellschaften. In Hamburg ist der vom Landgericht München erhobene Vorwurf der Umgehung von Mieterschutzvorschriften daher oft unangebracht. Es ist daher Vorsicht geboten, die Entscheidung des Landgerichts München I zu 100% auf sämtliche BGB-Gesellschaften auch in Hamburg zu übertragen, sondern

allenfalls auf diejenigen, in denen eine BGB-Gesellschaft eine Eigentümergemeinschaft nach dem WEG ersetzt.

Aber auch hier gibt es Zweifel, ob tatsächlich die grundsätzliche Vertrags- und Gestaltungsfreiheit des Eigentümers durch die Rechtsprechung eingeschränkt werden kann. Bei Gesetzeslücken ist es am Gesetzgeber, unter Umständen das Gesetz so zu ändern, dass es „keine Lücken“ mehr gibt. Es ist nämlich zu bedenken, dass auch die Gestaltung einer Wohnungseigentümergemeinschaft in Form einer BGB-Gesellschaft für die Gesellschafter/Vermieter erhebliche Nachteile hat, da eine BGB-Gesellschaft nicht die gleiche Rechtssicherheit darstellt wie eine im Grundbuch eingetragene Eigentümergemeinschaft.

Zum Beispiel: Bei fast jeder Regelung im Gesellschaftsvertrag können sich die Gesellschafter streiten, ob tatsächlich die Regelung des Wohnungseigentumsgesetzes anwendbar ist oder die gesellschaftsrechtlich vorgesehenen Regeln des BGBs zwingend sind. Bei Versammlungen, bei denen Entscheidungen einstimmig erfolgen müssen, können auch die BGB-Gesellschafter nie sicher

sein, ob diese wirksam sind. Hat ein Gesellschafter eine Sekunde vor dem Beschluss seinen Anteil übertragen oder war eine Übertragung in der Vergangenheit nichtig, ist u.U. der Beschluss anfechtbar oder unwirksam.

Die Rechtsunsicherheit bei BGB-Gesellschaften ist ein wichtiger Grund, warum viele Hamburger Bauträger nicht das „Münchner Modell“ gewählt haben, sondern die gesetzlich vorgesehenen Eigentümergemeinschaften gebildet haben.

Es bleibt also dabei, die Eigenbedarfskündigung ist nach wie vor das schärfste Schwert des Vermieters und dies auch bei einer BGB-Gesellschaft, es sei denn, dass der Zweck einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts offensichtlich rechtsmissbräuchlich ist. Bevor aber eine Eigenbedarfskündigung einfach nur hingenommen wird, sollte in jedem Fall ein Profi sich die Kündigung anschauen, da bei echtem Eigenbedarf oft die Vermieter auch bereit sind, wenn ihre Kündigung Schwächen enthält (z.B. formelle Fehler), einen kleinen Abstand wie z.B. die Umzugskosten zu zahlen, wenn hierdurch sichergestellt wird, dass der Mieter zu einem bestimmten Datum auszieht.

Wichtige Rufnummern

Polizei 110
Schreibtelefon f. Gehörlose 428 65 55 42
Feuerwehr/Rettungsdienst 112
Ärztlicher Notdienst 22 80 22
Zahnärztlicher Notdienst 33 11 55
Tierärztlicher Notdienst 43 43 79
+ 0171-682 71 00

Apotheken Notdienst

Die für Ihren Stadtteil in Hamburg zuständige Apotheke können Sie über den „Ärztlichen Notdienst“ ermitteln.

Aids-Hilfe Hamburg e.V. 194 11
Gift-Info-Zentrale (05 51) 192 40 + 38 31 80
Telefonseelsorge ev. 0800-111 01 11*
Telefonseelsorge kath. 0800-111 02 22*
Kinder- und Jugendnotdienst
(Tag u. Nacht erreichbar) 428 49 – 0
Kinder- u. Jugendtelefon 0800-131 03 33*
Arbeitslosentelefonhilfe 0800-111 04 44*

Beratung für Kriminalitätsoffer,

Weißer Ring e.V. 0180-334 34 34
Heilsarmee 86 23 05
Krankenbeförderung 19 221 + 19 223
ASB-Behindertenbeförderung 79 68 58 29

Anwaltlicher Notdienst (Strafsachen)

0171-610 59 49

Störungsdienste:

Vattenfall-Strom 01801-43 94 39
Vattenfall-Fernwärme 63 96 28 71
e.on Hanse 0180-1 61 66 61
HWW 78 19 51
ADAC-Pannenhilfe
Deutschland 0180-2 22 22 22
Alle Mobilnetze 22 22 22

* kostenfreie Servicenummer

Landesverband hamb. Mieterschutz e.V. · Schillerstraße 47-49 · 22767 · Hamburg
C 10640 F · Postvertriebsstück · DPAG · Entgelt bezahlt



Impressum

Herausgeber:

Landesverband hamburgischer
Mieterschutz e.V.

Der Bezugspreis ist im Mitglieds-
beitrag enthalten.

Artikel, die mit vollem Namen des
Verfassers abgezeichnet sind,
geben nicht unbedingt die Mei-
nung der Redaktion wieder.

Druck: Druckerei Nienstedt GmbH

Erscheinungsweise: 1/4 jährlich