

Kommentar

Beuermann. Wechselbalg EnSimiMaV – gut gemeint ist nicht ... 861

Grundeigentum kompakt

Nachrichten und Überblick 864
Rechtsprechung kompakt 865

Namen und Nachrichten

866

Rubriken

Aktuelle Daten 869
Impressum 888
Stellenmarkt 888
Anruf genügt – Kleinanzeigenmarkt 904
Hausverwalter und Makler U 71

Hintergrund

Unbedingt den Fristablauf 31. März 2024 beachten!
Berliner Baulandmodell wird fortgeschrieben 871

Fragen und Antworten

Mietkaution: Verbundene Kosten umlegen? 873
Eigentumswohnung schenken: Wie Wert ermitteln? 873
Rumpfabrechnung: Wie CO₂-Kosten verteilen? 874
Kündigung nach Umwandlung: Wie bei Paketverkauf? 875
Mietpreisbremse: Gefahr bei Mieterhöhungen? 876
Sonder-/Gemeinschaftseigentum: Wozu zählt Hebeanlage? 876
Rechtzeitige Mietzahlung: Verspätete Zahlung hinnehmen? 876

Recht kurz kommentiert

„Mietpreisbremse“ und die Ausnahmen: Kein Ausschluss des Vormietprivilegs bei überhöhten Vor-Vormieten 877
Verstoß gegen Mietpreisbremse: Auch nach Auslaufen zu berücksichtigen? 877
Unerlaubtes Zusammenwirken – Wohnung für weniger als die halbe Miete: Mietvertragsabschluss durch den Geschäftsführer zum Nachteil der Gesellschaft kann nichtig sein 878
Auskunftsanspruch zur Mietpreisbremse: Verjährungsbeginn erst mit Geltendmachung 878

Schweigen in einer Mieterhöhung zu Fördermitteln: Vermieter hatte Beantragung von KfW-Mitteln angekündigt – Dann muss Erhöhung erläutert werden 879

Gewerbliche Weitervermietung: Bei Umgehungsabsicht ist kein Handeln in Gewinnabsicht nötig 879

Verbotene Eigenmacht: Räumungsverfügung ist auch nach Jahren noch möglich 880

Mieterhöhung im Hausbriefkasten: Zugang um 17.55 Uhr 880

Bürokratie in einem digitalen Entwicklungsland: Die eingehüllende und die eingehüllte Unterschrift 881

Untervermietung einer Einzimmerwohnung: Anspruch auf Gestattung nur im engen Rahmen 881

Wohnungseigentum

WEG-Reform: Vereinbarte Zustimmung zur Veräußerung 882

WEG-Störungsbeseitigungsansprüche: Rückübertragung auf einzelne Wohnungseigentümer 882

Recht und Praxis

Hellriegel/Brukwicki. Auch politische Blockadehaltungen gegenüber Bauvorhaben wären aufzulösen: Wie kann das Schneller-Bauen-Gesetz den Wohnungsbau in Berlin beschleunigen? 883

Bauen und Modernisieren

Ein erster kurzer Überblick: Bundestag beschließt Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Teile des Bundesrates sperren sich noch dagegen 887


Die vollste Zufriedenheit unserer Kunden ist und bleibt oberstes Ziel im Hause WALTER LOLL

Mit unserer Erfahrung aus 70 Jahren Verwaltung von Miethäusern und Gewerbeobjekten ist es für uns Verpflichtung, stets auf dem neuesten Stand zu sein. Somit bewahren wir unseren Vorsprung an Wissen und Kompetenz in Berlin!



Eberhard u. Gabriele Rick
u. Thomas Schlaak (Mitte)

**Überzeugen Sie sich von unserer Leistungsfähigkeit. Wir besprechen
gern Ihre Wünsche für eine seriöse Haus- und Grundbesitzverwaltung.**



IMMOBILIEN
WALTER LOLL
70 Jahre
ohG
HAUSVERWALTUNGEN

KNESEBECKSTRASSE 30 - 10623 BERLIN - TEL. 030-88 57 37-0 - FAX 88 57 37 99
info@walter-loll.de - www.walter-loll.de

Rechtsprechung

BGH, 19.7.2023 - VIII ZR 229/22 - Reduzierung der Vormiete auf die geschuldete Vormiete	889
BGH, 19.7.2023 - VIII ZR 416/21 - Erläuterung zu Drittmitteln	891
BGH, 12.7.2023 - VIII ZR 125/22 - Auskunftsanspruch zur Mietpreisbremse	893
LG Berlin, 17.1.2022 - 64 T 129/21 - Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Räumung und Herausgabe einer Wohnung wegen verbotener Eigenmacht; Hausbesetzung	897
LG Berlin, 30.3.2023 - 64 S 331/22 - Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Wiedereinräumung des Besitzes an einer durch verbotene Eigenmacht entzogenen Wohnung; Hausbesetzung	898
LG Berlin, 22.8.2023 - 67 S 79/23 - Preisrechtswidrigkeit der ursprünglichen Mietzinsabrede bei Auslaufen oder späterer Verfassungswidrigkeit der Mietpreisbremse	899
LG Berlin, 9.5.2023 - 65 S 191/22 - Gewerbliche Weitervermietung; Umgehung von Mieterschutzvorschriften	900
LG Berlin, 28.6.2023 - 64 S 105/22 - Mietvertragsabschluss durch Geschäftsführer zum Nachteil der Gesellschaft	901
AG Wedding, 25.7.2023 - 16 C 315/22 - Untervermietung einer Einzimmerwohnung	903
AG Kreuzberg, 31.7.2023 - 3 C 349/22 - Erneutes Mieterhöhungsverlangen; Einwurf in Hausbriefkasten	905
BGH, 21.7.2023 - V ZR 90/22 - Zustimmungserfordernisse für Wohnungsveräußerungen in der TE	906

BGH zur Untervermietung einer Einzimmerwohnung

Genügt eine Zahnbürste?

Ein Anspruch des Mieters auf Untervermietungs Erlaubnis kann auch im Falle einer Einzimmerwohnung gegeben sein, so der BGH jetzt.

Die Ausgangssituation: Wegen eines im Ausland durchzuführenden beruflichen Projektes verlangt der klagende Mieter von den Beklagten die Erlaubnis zur zeitlich befristeten Untervermietung „eines Teils“ der von ihm angemieteten Einzimmerwohnung, wobei persönliche Gegenstände in einem Bauernschrank und einer Kommode im Wohnzimmer und in einem durch einen Vorhang abgetrennten Teil des Flures verbleiben sollten. Ferner blieb der Mieter im Besitz eines Wohnungsschlüssels. Obwohl die Beklagten die Erlaubnis verweigerten, vermietete der Kläger die Wohnung unter und erhob anschließend Klage auf Zustimmung – beim AG ohne, beim LG mit Erfolg (GE 2022, 582). Die Revision der Vermieter hatte keinen Erfolg.

Dem Kläger (Mieter) stehe ein Anspruch gemäß § 553 Abs. 1 BGB auf Untervermietungs Erlaubnis zu. § 553 Abs. 1 BGB stelle weder quantitative Vorgaben hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Anteils des Wohnraums noch qualitative Anforderungen bezüglich dessen weiterer Nutzung durch den Mieter auf. Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten im Sinne der Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB ist daher regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Danach könne ein Anspruch des Mieters auf Untervermietung grundsätzlich auch bei einer Einzimmerwohnung gegeben sein. Ein Ausschluss von Einzimmerwohnungen aus dem Anwendungsbereich von § 553 Abs. 1 BGB ergebe sich weder aus dem Gesetzeswortlaut, der Gesetzesgeschichte noch aus dem mieterschützenden Zweck der Vorschrift. Letzterer liefe für Mieter einer Einzimmerwohnung andernfalls gänzlich leer. Sachgerechte Gründe dafür, solche Mieter als weniger schutzwürdig anzusehen als Mieter einer Mehrzimmerwohnung, erschlossen sich nicht, denn auch dem Mieter einer Einzimmerwohnung könne es, namentlich bei – wie hier – befristeter Abwesenheit, darum gehen, sich den Wohnraum zu erhalten.

Der Kläger habe seinen Gewahrsam an der Wohnung nicht vollständig aufgegeben, denn er habe persönliche Gegenstände in der Wohnung in Bereichen zurückgelassen, die seiner alleinigen Nutzung vorbehalten waren, und sich den Zugriff hierauf durch Zurückbehaltung eines Wohnungsschlüssels gesichert.

BGH, Urteil vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22 -

Die Informationsseiten **Haus & Grund Plus** finden Sie

- in der Print-Ausgabe in der Mitte und
- in der digitalen Ausgabe am Ende des Heftes.

Wir erhalten Werte.



KUPERION®
Grundstücksgesellschaft mbH
Bismarckstraße 80
10627 Berlin (Charlottenburg)
Telefon (030) 323 18 14
Telefax (030) 323 27 04