

Magazin  
des privaten Haus-,  
Wohnungs- und  
Grundeigentums  
Sachsen

# Auszug Haus & Grund

**Reform der Grundsteuer**  
Haus & Grund-Analyse zu Auswirkungen

**Gesetzesinitiative**  
Barrierefreiheit in der WEG

**Thema des Monats: Badezimmer**  
Materialvielfalt auf dem Fußboden



**Haus & Grund**<sup>®</sup>

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Sachsen

Februar 2018

AUSZUG - Magazin Sachsen 02-2018

## INHALT

### Politik & Wirtschaft

- 02 Politische Gespräche
- 02 Bauvertragsrecht: Vier Fragen rund um mögliche Fallstricke
- 06 Gastbeitrag: Ein Plädoyer für Klein- und Mittelstädte

### Recht & Steuern

- 04 Haus & Grund-Analyse zur Grundsteuerreform
- 07 Bundesverfassungsgericht soll Mietpreisbremse prüfen
- 09 Bundesgerichtshof zur Modernisierung

### Vermieten & Verwalten

- 08 Gesetzesinitiative: Beschlüsse zu Barrierefreiheit und Elektromobilität in der WEG neu regeln
- 18 Aktuelle Rechtsprechung zu Wohnungseigentümergeinschaften

### Technik & Energie

- 26 Interview: „Kohlenmonoxid-Vergiftungen in Wohnungen sind vermeidbar“
- 28 Modernisieren mit Öl-Brennwerttechnik

### Finanzen & Versicherung

- 29 Brandgefahr durch Kerzen
- 30 Tarifwechsel leicht gemacht

### Vermischtes

- 32 Zentralverbandstag 2018: Vormerken und anmelden!

### Thema des Monats

- 20 Badezimmer: Materialvielfalt, Fußböden, Rutschsicherheit, Möbel zum Aufhängen

## EDITORIAL



Foto: © Die Hofphotografen

### Aller guten Dinge sind drei

Am Landgericht Berlin gibt es mehrere Kammern mit zahlreichen Richtern, die sich mit Mietrechtsstreitigkeiten auseinandersetzen. In den letzten Jahren haben sie dem Bundesgerichtshof viel Arbeit beschert, denn sie neigen dazu, Rechtsfragen nicht einheitlich, sondern höchst gegensätzlich zu entscheiden. Zur Klärung, welcher Richter nun wirklich Recht hat, wird häufig die Revision zugelassen.

Für Mieter und Vermieter kann dieses Gebaren der Berliner Richter nervenaufreibend und teuer sein. Bedeutet es doch letztlich, dass eine Vielzahl von Prozessen erst in der dritten Instanz einer rechtssicheren Entscheidung zugeführt wird. Und so dauert es mehrere Jahre bis zur Entscheidung der Mietrechtsstreitigkeiten.

Manchmal ist dieses Verhalten aber auch vorteilhaft. Nachdem nämlich ein Richter entschieden hatte, dass die Mietpreisbremse verfassungsgemäß sei, wollte ein anderer sofort das Gegenteil entscheiden. Dies gelang jedoch zunächst nicht, weil die Beteiligten den Prozess nicht zu Ende führten. Ein weiterer Richter brachte nun angesichts der beiden widersprüchlichen Ansichten seiner Kollegen die Mietpreisbremse vor das Bundesverfassungsgericht.

In diesem Fall sind die unterschiedlichen Meinungen der Berliner Richter guter Grund zur Freude, denn im nunmehr dritten Anlauf beim Landgericht Berlin werden wir erfahren, ob die Mietpreisbremse aus Sicht des obersten Gerichts verfassungsgemäß ist oder nicht. Und diese Entscheidung hat dann bundesweite Gültigkeit.



Kai H. Warnecke, Präsident

LANDGERICHT BERLIN

# Bundesverfassungsgericht soll Mietpreisbremse prüfen

**Mehr als zwei Jahre lang haben Streitigkeiten rund um die Mietpreisbremse Gerichte unterschiedlicher Instanzen in ganz Deutschland beschäftigt.**

Damit soll in absehbarer Zeit Schluss sein: Die 67. Kammer des Landgerichts Berlin hält die entsprechende Vorschrift im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 556 d BGB) für verfassungswidrig und hat beschlossen, dem Bundesverfassungsgericht ein Berufungsverfahren zur Entscheidung vorzulegen (Beschluss vom 7. Dezember 2017, Az. 67 S 218/17). Allein das höchste deutsche Gericht habe die Kompetenz, die gesetzliche Regelung für verfassungswidrig zu erklären, hieß es in einer Stellungnahme des Gerichts. Darin werden auch sehr ausführlich die Beweggründe der Richter erläutert.

## Verstoß gegen das Gleichheitsgebot (Art. 3 Abs. 1 GG)

Die Vorschrift führe in mehrerlei Hinsicht zur Ungleichbehandlung von Vermietern, so die Auffassung des Gerichts. Soweit der Gesetzgeber Differenzierungen vornehme, müssten diese durch Gründe gerechtfertigt werden, die dem Ziel der Differenzierung und dem Ausmaß der Ungleichbehandlung angemessen seien. Dies habe der Gesetzgeber bei der Neuregelung von § 556 d BGB nicht beachtet und in verfassungswidriger Weise in das Recht der Mietvertragsparteien, im Rahmen ihrer Vertragsfreiheit den Mietpreis zu regeln, eingegriffen. § 556 d BGB in Verbindung mit der von dem Land Berlin erlassenen Rechtsverordnung begrenze die zulässige Neuvermietung

auf 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die ortsüblichen Mietpreise unterscheiden sich bundesweit nämlich stark. Der Gesetzgeber habe daher eine Bezugsgröße gewählt, die Vermieter in unterschiedlichen Städten wesentlich ungleich treffe. Relevante einkommensbezogene Sozialdaten von Mietern, welche dies möglicherweise sachlich rechtfertigen könnten, seien im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens nicht erhoben worden.

Darüber hinaus würden diejenigen Vermieter ungerechtfertigt begünstigt, die bereits in der Vergangenheit eine Miete vereinbart hatten, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um zehn Prozent oder mehr überstieg. Sie dürften diese Miete bei einer Neuvermietung weiterhin unbeanstandet verlangen. Dies stelle auch eine erhebliche Benachteiligung derjenigen Vermieter dar, die in der Vergangenheit eine maßvolle Miete verlangt hätten und diese nun erhöhten. Diese Ungleichbehandlung sei mit einer am Gerechtigkeitsgedanken orientierten Betrachtungsweise schlichtweg unvereinbar.

## Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot (Art. 20 III GG)

Ferner rügte die Kammer, der Bundesgesetzgeber verstoße durch das uneinheitliche bindende Regelungssystem in verfassungswidriger Weise gegen das am Gesamtstaat zu messende Gleichheitsgebot und das Bestimmtheitsgebot. Er habe die staatliche Preisintervention nicht allein davon abhängig gemacht, dass ein angespannter kommunaler Wohnungsmarkt vorliege. Es komme zusätzlich auf die politi-

sche Willensbildung auf Landesebene und die darauf beruhende Entscheidung der jeweiligen Landesregierung an, ob sie von der bundesgesetzlichen Ermächtigung Gebrauch machen und eine Landesverordnung zur Umsetzung der Mietpreisbremse erlassen. Dies sei deutschlandweit unterschiedlich geschehen, was wiederum die Vermieter in den Bundesländern ungleich behandle.

Bereits im September 2017 hatte dieselbe Kammer verfassungsrechtliche Bedenken geäußert. Den damaligen Rechtsstreit hatte sie dem Bundesverfassungsgericht nicht vorgelegt, weil die Frage der Verfassungsmäßigkeit während des laufenden Prozesses für den Ausgang des Verfahrens unerheblich wurde. In dem jetzt zu verhandelnden Berufungsverfahren hingegen ist die Beurteilung der Verfassungsmäßigkeit von Bedeutung. Es handelt sich um die Klage zweier Mieter, die die höchstzulässige Miete für ihre 2-1/2-Zimmer-Wohnung in Berlin-Wedding nach den Vorschriften über die sogenannte Mietpreisbremse festgestellt haben wollen.

Eva Neumann  
Referentin Presse und Kommunikation

Lesen Sie auch aktuelle Informationen und Berichte unter [SACHSEN - Aus der Region](#)

➤ **Rückblick - Jahresabschluss 2017**

Am 15. Dezember 2017 traf sich das Präsidium des Landesverbandes mit den Vorsitzenden bzw. deren Stellvertretern aus den sächsischen Haus & Grund Ortsvereinen zum gemütlichen Jahresausklang auf Schloss Trebsen an der Mulde. ...

➤ **Auch 2018 „Ab in die Mitte!“-Wettbewerb in Sachsen**

Der Wettbewerb um kreative Stadtentwicklungsprojekte zur Aufwertung der Innenstädte geht in Sachsen bereits in das 15. Wettbewerbsjahr. Am 1. März 2018 findet dazu in Mittweida die Auftaktveranstaltung statt. Hierzu werden wiederum alle sächsischen Städte eingeladen, sich nicht nur von dieser Veranstaltung neueste Informationen rund um die Stadtentwicklung zu holen, sondern ...

➤ **Beitragserhöhung in der Gebäudeversicherung**

Im Jahr 2017 haben Stürme, Hagel und Starkregen in Deutschland Sachschäden von über 2 Milliarden Euro an Häusern, Hausrat, Gewerbe- und Industriebetrieben verursacht. ...