

Keller extra vermietet

Mit zwei separaten Mietvereinbarungen die Berliner Mietpreisbremse umgangen

In Berlin gilt seit 2015 die so genannte Mietpreisbremse, weil hier die "ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist".

Ab Januar 2020 mietete ein Berliner Ehepaar eine 95 qm große Wohnung für eine Nettokaltmiete von 1.029 Euro. Die Hausverwaltung der vermietenden Immobiliengesellschaft verlangte, dass die Mieter den Kellerverschlag für 120 Euro pro Monat zusätzlich mieten müssten. Die Kellernutzung wurde extra vereinbart.

Im Sommer 2021 schrieben die Mieter der Hausverwaltung, ihre Miete sei überhöht. Die Miete für den Keller sei zur Wohnungsmiete dazuzurechnen. Die separate Vereinbarung diene nur dazu, die Mietpreisbremse zu umgehen. Die Vermieterin müsse den zu viel gezahlten Betrag zurückzahlen. Dieser Ansicht war auch das Amtsgericht Berlin-Kreuzberg (13 C 119/21).

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen eine Mietpreisbremse gelte, dürfe die Miete (bei neuen Mietverträgen) die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen, stellte das Gericht fest. Die Nettokaltmiete von 1.029 Euro erreiche diese Grenze nicht. Doch zur Miete seien die 120 Euro für den Keller hinzuzurechnen, Wohnung und Keller seien eine einheitliche Mietsache.

Auch die nach dem Mietspiegel ermittelten Miethöhen gingen ganz selbstverständlich von mitvermieteten Kellern aus: Das Fehlen eines Kellers sei sogar ein Negativmerkmal. Dass die Mieter den Keller separat gemietet hätten, ändere daran nichts. Darauf könne sich die Vermieterin nicht berufen. Diese Vereinbarung sei offenkundig ein Umgehungsgeschäft und damit unwirksam.

Der "Keller-Extra-Vertrag" solle die Nettokaltmiete künstlich reduzieren, um die gesetzlich vorgesehene Höchstmiete einzuhalten und Miet-Rückforderungen der Mieter zu verhindern. Die Eheleute seien unter Druck gesetzt worden, damit sie bei dem Umgehungsgeschäft mitmachten: Sie mussten entweder beide Verträge am gleichen Tag unterzeichnen oder es wäre mit ihnen gar kein Mietvertrag geschlossen worden.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/keller-extra-vermietet>