

Neues vom Bundesgerichtshof

Eigenbedarfskündigung weiter erleichtert

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 232/15) hat seine bisherige Rechtsprechung bestätigt, wonach auch die Gesellschafter einer BGB-Gesellschaft für sich oder ihre Familienangehörigen ein Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigen können. Eine Münchener Gesellschaft bürgerlichen Rechts hatte ein Wohnhaus gekauft mit der Absicht, die Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Nach der Umwandlung wurden die Wohnungen dann saniert und verkauft. Die Mieter der letzten, noch nicht sanierten und auch noch nicht verkauften Wohnung wurden dann wegen Eigenbedarfs gekündigt. Die Tochter eines der Gesellschafter sollte hier (angeblich) einziehen. Das Landgericht München (14 S 2969/15) hatte entschieden, das sei kein Eigenbedarf. Eigenbedarf eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen könne es nicht geben. Der Bundesgerichtshof hob dieses Urteil auf und erklärte, auch Gesellschafter einer BGB-Gesellschaft könnten für sich oder zu Gunsten ihrer Angehörigen wegen Eigenbedarfs kündigen. Zweck der gesetzlichen Regelung sei es, den vertragstreuen Mieter, für den die Wohnung einen Lebensmittelpunkt darstellt, vor willkürlichen Kündigungen zu schützen. Andererseits solle aber auch dem Vermieter die Befugnis eingeräumt werden, sich beim Vorliegen eines triftigen Grundes aus dem Mietverhältnis lösen zu können. Es mache keinen Unterschied, ob sich Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts auf Eigenbedarf berufen oder eine Miteigentümer- oder Erbengemeinschaft.

Gleichzeitig änderte der Bundesgerichtshof seine bisherige Rechtsprechung zur Anbietspflicht des Vermieters – zum Nachteil des Mieters. Wird eine leerstehende Wohnung im Haus dem gekündigten Mieter nicht als Alternative zur Anmietung angeboten, führt dies nicht mehr zur Unwirksamkeit der Kündigung. Der Vermieter macht sich in diesen Fällen allenfalls schadensersatzpflichtig, er muss dem gekündigten Mieter unter Umständen Umzugs- oder Maklerkosten ersetzen.

Aktuelle Infos

- **Baugenehmigungen steigen deutlich an:** Von Januar bis Oktober 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 308.700 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren das 23,4 % oder rund 58.500 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten zehn Monaten 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten zehn Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben, 368.900 Genehmigungen. Mit 26,9 % bzw. 29.500 Wohnungen sind die Genehmigungen vor allem im Mehrfamilienhausbereich deutlich angestiegen. Den größten Zuwachs gibt es aber bei Wohnungen in Wohnheimen, hierzu zählen u.a. auch die Flüchtlingsunterkünfte, die um 12.200 Wohnungen anstiegen, das sind 140,3 %.
- **Einkommensarmut:** 15,4 % aller Bundesbürger waren 2014 einkommensarm, das heißt, sie hatten weniger als 60 % des mittleren Einkommens zur Verfügung. Berücksichtigt man aber auch das unterschiedliche Preisniveau in Städten und Landkreisen und stellt auf die Kaufkraft ab, zeigt sich, dass insbesondere Städter armutsgefährdet sind. Aufgrund der höheren Lebenshaltungskosten sind in den Metropolen über 21 % der Einwohner kaufkraftarm, auf dem Land beträgt der Anteil dagegen weniger als 14 %. Die meisten kaufkraftarmen Haushalte leben in Bremerhaven (28,5 %), gefolgt von Gelsenkirchen (28,4 %) und Köln (26,2 %). Es folgen Duisburg (24,1 %), Bremen (24,0 %), Berlin (23,8 %), Frankfurt (23,6 %), Düsseldorf (23,5 %), Dortmund (23,0 %) und Bielefeld (22,8 %). Während die Schere zwischen Stadt und Land stärker auseinander geht, schrumpft das so genannte Ost-West-Gefälle. Im Westen waren knapp 15 % der Bürger kaufkraftarm, im Osten rund 17 %.
- **Mietzuschüsse in Berlin kaum nachgefragt:** Wer in Berlin in einer Sozialwohnung lebt und über 30 % seines verfügbaren Einkommens für die Kaltmiete ausgeben muss, kann einen Mietzuschuss beantragen. Tatsächlich wird diese Möglichkeit von den Betroffenen aber kaum genutzt. Im Etat des Berliner Senats stehen für die Anträge von geschätzt 26.000 Berechtigten insgesamt 26,4 Millionen Euro zur Verfügung. Abgerufen wurden aber nur 500.000 Euro. Nur 1.275 Berechtigte hatten sich gemeldet.

Mieter-Tipp

Adventskränze:

Bunte Adventskränze können Mieter an der Wohnungstür befestigen. Mitmieter im Haus dürfen hieran keinen Anstoß nehmen (LG Düsseldorf 25 T 500/98).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Schönheitsreparaturen Mietpreisbremse und Maklerprovision
88 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon 2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)