

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Vorgetäuschter Eigenbedarf – bei Verdacht hat Vermieter Darlegungspflicht

Vermieter, die nach dem Auszug des gekündigten Mieters den Eigenbedarf nicht realisieren, die Wohnung nicht wie behauptet nutzen, müssen nachweisen, warum der behauptete Eigenbedarf später weggefallen sein soll. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 44/16) betont, dass in Fällen, in denen der Vermieter den im Kündigungsschreiben behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht umsetzt, der Verdacht naheliegt, dass der Eigenbedarf vorgetäuscht war. Dann muss der Vermieter substantiiert und plausibel darlegen, aus welchen Gründen der mit der Kündigung vorgebrachte Bedarf nachträglich entfallen sein soll. Hier hatte der Vermieter mit der Begründung gekündigt, die Wohnung werde für einen neuen Hausmeister benötigt. Fünf Monate später wurde die Wohnung jedoch an einen Dritten weitervermietet, der Hausmeister zog nie ein. Der habe es sich nach dem Auszug des gekündigten Mieters anders überlegt, die im dritten Obergeschoss gelegene Wohnung sei für ihn wegen seiner schon lang andauernden Kniebeschwerden ungeeignet gewesen. Laut Bundesgerichtshof ist diese Darstellung so nicht plausibel und kaum nachvollziehbar. Jetzt muss die Vorinstanz, das Landgericht Koblenz, neu entscheiden.

## Aktuelle Infos

- **Zweckentfremdungsgesetz verfassungswidrig?:** In den meisten großen Städten Deutschlands gibt es Zweckentfremdungsgesetze bzw. -verbote. Damit soll sichergestellt werden, dass Wohnraum auch tatsächlich nur zu Wohnzwecken genutzt wird. Als verbotene Zweckentfremdung gilt zum Beispiel die Nutzung/Vermietung der Wohnung als Ferienwohnung oder die Nutzung zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken. Das Oberverwaltungsgericht Berlin (OVG 5 B 14.16 u.a.) hat jetzt 41 Berufungsverfahren erst einmal ausgesetzt und das Bundesverfassungsgericht eingeschaltet. Dort muss jetzt entschieden werden, ob die Berliner Zweckentfremdungsregelungen mit dem Grundgesetz vereinbar sind. Dabei stellte das Oberverwaltungsgericht klar, dass das Zweckentfremdungsverbot an sich rechtmäßig sei, soweit es um den Schutz des Wohnungsbestandes geht. Soweit das Gesetz aber auch Wohnungen umfasst, die beim Inkrafttreten des Gesetzes (2014) schon Ferienwohnungen waren, werde in die Grundrechte von Eigentümern und Vermietern eingegriffen. Es sei nicht gerechtfertigt, Eigentümer zu zwingen, gewerbliche genutzte Räume in Wohnraum zurück zu verwandeln. Übergangsfristen – in Berlin zwei Jahre – oder die Möglichkeit, eine Genehmigung für die gewerbliche Nutzung zu beantragen, würden daran nichts ändern.
- **Land der Pendler:** Die Zahl der Pendler in Deutschland ist im Jahr 2015 auf einen Rekordwert gestiegen. Nach einer Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) pendelten bundesweit 60 Prozent aller Arbeitnehmer zum Job in eine andere Gemeinde. Im Jahr 2000 waren es 53 Prozent. Die meisten Pendler gibt es in München. Dort arbeiteten 2015 rund 355.000 Menschen, die außerhalb der Stadtgrenze wohnten. Auf Platz landet Frankfurt am Main mit 348.000 Pendlern, gefolgt von Düsseldorf und Stuttgart. Laut BBSR sind in Unternehmen in München, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart inzwischen die Arbeitnehmer von außerhalb in der Mehrzahl. Ihr Anteil ist dort auf mehr als zwei Drittel gestiegen. In den Großstädten sind in den vergangenen Jahren viel mehr neue Arbeits- und Studienplätze entstanden als bezahlbare Wohnungen bzw. als Bahnverbindungen. Die Folge: Der Flächenverbrauch und die Verkehrsbelastungen steigen. Deshalb – so eine Forderung – müsse die Infrastruktur mit dem Wachstum Schritt halten, Verkehrswege für Pendler müssten gestärkt werden. Auf der anderen Seite ist für mehr bezahlbares Wohnen in den Ballungsräumen zu sorgen, so auch die Position beispielsweise der IG BAU.

## Mieter-Tipp

### Kündigung gegenüber allen Mietern

Ein Mietverhältnis, das auf der Mieterseite mit mehreren Personen geschlossen wurde, muss auch gegenüber allen Mietern gekündigt werden. Dieser Grundsatz gilt aber nicht immer und nicht uneingeschränkt, erklärte jetzt das Landgericht Berlin (67 S 33/16). Nach Ansicht des Gerichts verhält sich der Mieter treuwidrig, wenn er sich nach einer nur ihm gegenüber erfolgten Kündigung des Vermieters darauf beruft, dass das Mietverhältnis mit seiner ehemaligen Ehefrau noch fortbestehe und deshalb auch ihr gegenüber gekündigt werden müsse. Treuwidrig deshalb, weil die frühere Ehefrau vor mehr als 40 Jahren (1971) ausgezogen ist und selbst der Mieter keinerlei Kenntnis hat, ob und ggf. wo die ehemalige Ehefrau noch lebt. Es sei lebensnah nicht mehr damit zu rechnen, dass ein ernsthaftes und schützenswertes Interesse an der Fortsetzung des vor über 40 Jahren von der Mieterin faktisch beendeten Mietverhältnisses noch bestehe. Die Kündigung nur gegenüber dem Mieter war somit wirksam.



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

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



DMB-Broschüre  
**Die zweite Miete**  
96 Seiten, 6 €  
[mehr...](#)



Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**  
Ausgabe 2015/2016  
**Mieterlexikon**  
2015/2016  
720 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)