

Neues vom Bundesgerichtshof

Soziales Wohnprojekt kein Kündigungsgrund

Die Verwirklichung eines sozialen Wohnprojekts rechtfertigt keine Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses, entschied jetzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 292/15). Der Vermieter, ein eingetragener Verein, kaufte 2014 ein sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus und wollte dort mit einer auf soziale, pädagogische und rehabilitative Betreuung spezialisierten GmbH ein psychosoziales Wohnprojekt mit insgesamt 23 Wohnplätzen starten. Er kündigte den im Haus wohnenden Mietern mit der Begründung, er benötige die Wohnung, um dort das geplante Arbeits- und Lebensprojekt zu realisieren. Die Schaffung der 23 Wohnplätze sei zwingend erforderlich, da er anderenfalls einen Investitionszuschuss in Höhe von 2,1 Millionen Euro zur Sanierung des Objekts nicht erhalten werde.

Der Bundesgerichtshof entschied jetzt, die Kündigung ist unwirksam. Der Vermieter kann sich nicht auf eine Kündigung wegen „Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung“ berufen. Ihm gehe es letztlich gar nicht darum, höhere Mieteinnahmen zu erzielen, er wolle vielmehr das Mietobjekt künftig gewerblich nutzen und seine sozialpolitisch verfolgten Ziele realisieren. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs kann sich der Vermieter auch nicht auf „sonstige berechnete Interessen“ berufen. Durch die Fortsetzung des konkreten Wohnraummietverhältnisses erleide er keinen beachtenswerten Nachteil. Er verfolge durchaus signifikante wirtschaftliche Interessen. Er strebe zwar nicht die Erzielung einer höheren Miete an, er wolle aber eigene Aufwendungen mit Hilfe des Investitionszuschusses in Höhe von 2,1 Millionen Euro für die erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ersparen.

Aktuelle Infos

- **Bundeskartellamt empfiehlt Maßnahmen gegen Wärmemessdienstfirmen:** Das Bundeskartellamt hat im Rahmen seiner Sektoruntersuchung Submetering festgestellt, dass der Markt für Ablesedienste von Heiz- und Wasserkosten hoch konzentriert ist und von wenigen großen Unternehmen beherrscht wird. Auf die beiden Marktführer Techem und Ista entfallen über 50 Prozent des Gesamtmarktvolumens und auf die größten fünf Anbieter entfallen insgesamt über 70 Prozent. Das Bundeskartellamt spricht von erheblichen Anhaltspunkten für das Vorliegen eines wettbewerbslosen Oligopols. Eine Reihe von Strukturmerkmalen und auch bestimmte Verhaltensweisen der Wärmemessdienstfirmen erschweren einen Anbieterwechsel und sind geeignet, den Wettbewerb zwischen den Wärmemessdienstfirmen zu begrenzen. Als Grundproblem nennt das Bundeskartellamt, dass die Kosten für das Ablesen in der Regel vom Mieter getragen werden, die Auswahl und die Beauftragung des Ablesedienstes hingegen der Vermieter trifft. Dessen „Preissensibilität“ sei aber nur schwach ausgeprägt. Schwach ausgeprägte Preissensibilität heißt, der Vermieter beauftragt eine Wärmemessdienstfirma. Die Kosten, die diese Firma in Rechnung stellt, sind für ihn nicht entscheidend, er legt sie im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf seine Mieter um. Das Bundeskartellamt fordert folgende Maßnahmen: Die Förderung der Interoperabilität von Zählern, eine Vereinheitlichung der Eichfristen und Nutzungsdauern der Zähler, eine verbesserte Transparenz für die Wohnungsmieter durch Informationsrechte und Ausschreibungspflichten. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes ist es zusätzlich erforderlich, dass der Vermieter als Auftraggeber der Abrechnungsfirmen auch deren Kosten tragen muss.
- **Ärger um Verkehrs- und Partylärm:** In Metropolen, wie Hamburg, Berlin, München, Stuttgart, Frankfurt, Köln oder Leipzig, ist die Lärmbelästigung oft überdurchschnittlich hoch. Jeder dritte Befragte einer Interhyp-Studie ärgert sich über Verkehrslärm in seiner Wohngegend, jeder Fünfte über Geräusche, die bei Gartenarbeiten oder Landschaftspflege entstehen. Kinderlärm wird als ebenso störend empfunden wie Hundegebell. Am meisten zerrt der Großstadtverkehr an den Nerven der Stuttgarter. 41 % der Befragten fühlen sich durch Verkehrslärm gestört. In Berlin ist der Partylärm, der 30 % nervt. Im Bundesdurchschnitt stört Partylärm nur 11 % der Bewohner. Ein gleich hoher Prozentsatz fühlt sich durch Hundegebell bzw. durch den Lärm spielender Kinder gestört. Baulärm stört 10 % der Befragten.

Mieter-Tipp

Gemeinsamer Mietvertrag

Unterschreiben zwei Mieter gemeinsam einen Mietvertrag, können auch nur beide gemeinsam kündigen und so das Mietverhältnis beenden. Zieht einer der beiden Mieter aus und/oder kündigt nur er gegenüber dem Vermieter, ändert das nichts. Auch derjenige, der gekündigt hat oder schon ausgezogen ist, bleibt Mieter und damit weiter verantwortlich für die volle Miete. Ausnahme: Vermieter und beide Mieter können vereinbaren, dass einer der beiden Mieter aus dem Mietverhältnis ausscheidet und das Mietverhältnis mit dem zurückbleibenden Mieter fortgesetzt wird. Anders auch im Zusammenhang mit einer Ehescheidung. Im Zuge des Scheidungsverfahrens kann festgelegt werden, welcher der beiden Ehepartner die Wohnung bekommt und mit wem das Mietverhältnis fortgesetzt werden muss.



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
Neues Mietrecht inklusive aller Änderungen
Mieterlexikon 2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)