

Neues vom Bundesgerichtshof

Kündigung wegen Betriebsbedarf

In unserem Newsletter 2017/14 berichteten wir über eine BGH-Entscheidung zum Thema „Vorgetäuschter Eigenbedarf“. Der Vermieter hatte die Mieterwohnung gekündigt, weil er sie angeblich für seinen Hausmeister benötigte. Der zog aber niemals in die Wohnung ein, sondern erinnerte sich angeblich nach dem Auszug des Mieters plötzlich an seine Kniebeschwerden und entschied, er könne nicht in den dritten Stock und damit in die gekündigte Mieterwohnung ziehen. Hier sprach – so der Bundesgerichtshof – alles für vorgetäuschten Eigenbedarf und Schadensersatzansprüche des Mieters. Die Erklärungen des Vermieters seien unplausibel und kaum nachvollziehbar.

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 44/16) entschied aber auch, ob ein Vermieterwunsch, die Mieterwohnung einem angestellten Hausmeister zu überlassen, überhaupt zur Kündigung berechtigt, ob so genannter Betriebsbedarf vorliegt. Voraussetzung wäre, dass betriebliche Gründe die Nutzung gerade der gekündigten Wohnung notwendig machen. Die Wohnung müsse deshalb für die betrieblichen Abläufe nach den Aufgaben des Hausmeisters von wesentlicher Bedeutung sein. Dies sei bei einem Angestellten der Fall, dem die Aufgaben eines Concierge übertragen werden oder dessen ständige Anwesenheit aus sonstigen Gründen vorausgesetzt ist. Das sei aber nicht der Fall bei einem Hausmeister, der mehrere Gebäude des Vermieters betreuen soll und ohnehin bereits in der Nähe eines der Objekte wohnt. In diesem Zusammenhang kritisierte der Bundesgerichtshof auch die Vorinstanz, die nicht dem Hinweis der Mieter nachgegangen war, wonach zum Zeitpunkt der Kündigung im Nachbarhaus, das ebenfalls dem Vermieter gehört, mehrere Wohnungen leerstanden. Wenn dem Vermieter nämlich anderweitig geeigneter Wohnraum zur Verfügung gestanden hätte, durch den der geltend gemachte Bedarf für den Hausmeister ohne nennenswerte Abstriche hätte gedeckt werden können, kann dies auch ein Indiz dafür sein, dass die Kündigung des Vermieters nur vorgetäuscht war.

Aktuelle Infos

- **Mieterstrom:** CDU/CSU und SPD haben am 18. Mai ein Mieterstromgesetz in den Bundestag eingebracht. Der stimmte um 23.50 Uhr dafür, das Gesetz in die zuständigen Ausschüsse zu verweisen. Damit ist das Gesetzgebungsverfahren gestartet. Inhaltlich geht es darum, Mieterstrom, der auf den Dächern der Vermieter über Photovoltaik- oder Solaranlagen erzeugt und direkt im Haus verbraucht wird, über eine Zulage zu fördern. So könnte die Energiewende in den Städten und im Mietwohnungsbereich vorangetrieben werden und Mieter könnten von einem günstigeren Strompreis profitieren. Allerdings hat das Gesetz zahlreiche Schwachstellen. So wird Mieterstrom nicht im gleichen Umfang gefördert wie der Eigenverbrauch eines Hauseigentümers. Damit ist zweifelhaft, ob Mieterstrom tatsächlich finanzielle Vorteile für Mieter mit sich bringt. Zusammen mit dem Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) und der Wohnungswirtschaft (GdW) setzt sich der Deutsche Mieterbund für Nachbesserungen ein.
- **Mieter wollen Mieterstrom:** Nach einer Umfrage des Meinungsforschungsinstituts JouGOV ist das Interesse von Mietern an einer Versorgung mit selbst erzeugtem Ökostrom groß. 66 % können sich vorstellen, Mieterstrom zu beziehen. Nur jeder 6. Mieter würde sich dagegen entscheiden.
- **Wohnungsbaugenehmigungen:** Erstmals seit 5 Jahren sind die Wohnungsbaugenehmigungszahlen wieder rückläufig. Im 1. Quartal 2017 wurden bundesweit 79.000 neue Wohnungen genehmigt, 6 % weniger als vor einem Jahr. Hauptursache: Auf dem Land werden deutlich weniger Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt. Gleichzeitig steigen aber die Baugenehmigungszahlen von Eigentums- und Mietwohnungen in den Städten. Hier wurden 37.000 neue Wohnungen genehmigt, das ist der höchste Wert seit 20 Jahren.
- **Sozialer Wohnungsbau:** Anträge der Fraktionen Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus und zur Verbesserung des Mietrechts lehnte der Bundestag am 18. Mai ab. Wenige Tage vorher hatte Bundesbauministerin Barbara Hendricks berichtet, 2016 seien bundesweit 24.550 neue Sozialwohnungen gebaut worden - im Vergleich zum Vorjahr, als nur 14.500 Sozialwohnungen gebaut wurden, ein riesiger Sprung. Aber tatsächlich liegen diese Fertigstellungszahlen nach wie vor deutlich unter dem Bedarf. Benötigt werden mindestens 80.000 neue Sozialmietwohnungen pro Jahr.

Mieter-Tipp

Immobilien als Geldanlage?

Die Immobilienpreise in den Ballungsgebieten seien exorbitant hoch und über die Miete nicht mehr zu refinanzieren, sagte der Chefredakteur des Onlineportals FinanzTipp. Er warnte vor übereilten Kaufentscheidungen. Insbesondere wegen der älter werdenden Gesellschaft seien Immobilien als Geldanlage riskant. Heute sind es die 55-Jährigen, die sich die Zweitimmobilie leisten. Wenn die geburtenstarken Jahrgänge in 20 Jahren 75 sind und alle ihre Wohnungen verkaufen – wer kauft die dann eigentlich alle?



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...](#)



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