

Neues vom Bundesgerichtshof

Verzwickte Mieterkündigung

Im Jahr 2000 mietete der Mieter die Dreizimmerwohnung an. 2010 trennte er sich von seiner Ehefrau, zog aus und überließ ihr alle Schlüssel. In der Folgezeit zahlte er weiter die volle Miete. Dann kündigte er zum 31. August 2014. Der Vermieter hielt die Kündigung für unwirksam, weil nur der Mieter allein, nicht aber seine Ehefrau mit gekündigt hatte. Ab September zahlte der Mieter die Miete nicht mehr, die Ex-Ehefrau wohnte weiter in der Wohnung und der Vermieter verlangte weitere Mietzahlungen.

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 241/16) gab dem Mieter Recht. Er war alleiniger Mieter und konnte wirksam kündigen. Ein Anspruch auf Mietzahlung nach Ablauf der Kündigungsfrist besteht nicht.

Aber die Ex-Ehefrau wohnt noch in der Wohnung. Das heißt, der Mieter konnte die Wohnung nicht geräumt zurückgeben, dem Vermieter wird die Mietsache vorenthalten. Somit hätte er Anspruch auf eine Nutzungsentschädigung.

Nein, hat er nicht, so der Bundesgerichtshof. Von Vorenthaltung könne keine Rede sein, der Vermieter habe die Wohnung ja gar nicht zurückgewollt. Im Gegenteil, er hat die Kündigung nicht akzeptiert und ging davon aus, dass das Mietverhältnis weiter besteht.

Es bleibt die Frage, ob der Mieter Nutzungsentschädigung ab September zahlen muss, ob er ungerechtfertigt bereichert ist, wenn er oder jemand, dem er die Wohnung überlassen hat, die Wohnung weiter nutzt und er keine Miete zahlt. Entscheidend hierfür ist, ob der Mieter die Wohnung tatsächlich genutzt hat bzw. ob der Mieter bereichert ist.

Das, so die Karlsruher Richter, könne nur der Fall sein, wenn der Mieter durch die Überlassung der Wohnung an seine Ex-Ehefrau Einkünfte erzielt hat oder er hierdurch Aufwendungen, zum Beispiel Unterhaltsleistungen, spart. Um das zu klären, hat der Bundesgerichtshof den Rechtsstreit zurück an das Landgericht verwiesen.

Aktuelle Infos

- **Kostenfreie Mieterberatung:** Der Berliner Senat will Mieter dabei unterstützen, ihre Rechte gegenüber Vermieter besser durchzusetzen. Neben dem Ausbau kostenfreier Mieterberatungen in Bezirken setzt sich die rot-rot-grüne Koalition dafür ein, dass für Menschen, die Sozialhilfe, Hartz IV oder andere Leistungen vom Staat beziehen, künftig die Mitgliedsbeiträge in Mietervereinen übernommen werden.
- **Große Städte wachsen:** Zwischen 2010 und 2015 sind die 78 Großstädte in Deutschland um mehr als 1,2 Millionen Einwohner (+ 4,9 %) gewachsen. Allein in den 7 größten deutschen Städten stieg die Einwohnerzahl um mehr als 600.000 (+ 6,6 %). Während die Zuwanderungszahlen aus dem Ausland hier weiter stiegen, ging die Binnenwanderungsbilanz in den Großstädten zurück. Das bedeutet: Einige Großstädte verlieren mehr Einwohner an andere Gemeinden, als von dort zuziehen.
- **Mietzahlung hat Priorität:** Obwohl die Mietkosten mit 38 % ein gewichtiger Posten im Budgets überschuldeter Haushalte sind, hatte im Jahr 2016 nur jeder fünfte Überschuldete (22 %) offene Verbindlichkeiten bei seinem Vermieter. Mietschulden standen erst an 9. Stelle der häufigsten Schuldenarten, so das Statistische Bundesamt. Als Grund nannte es, dass die Miete aufgrund der drastischen Konsequenzen, wenn sie nicht bezahlt wird, beim Einsatz der zur Verfügung stehenden Mittel eine hohe Priorität einnimmt.

Wohnungspolitische und mietrechtliche Forderungen zur Bundestagswahl 2017 (Teil 4)

Der Deutsche Mieterbund hat einen Forderungskatalog zur Bundestagswahl 2017 aufgestellt. Über die einzelnen Forderungen werden wir fortlaufend informieren:

Die Finanzmittel für die Städtebauförderung sind weiter aufzustocken. Das betrifft die Stadtumbauprogramme „Die soziale Stadt“ und „Die soziale Integration im Quartier“. Für Maßnahmen zur energetischen Wohngebäudemodernisierung, insbesondere in Gebieten, in denen städtebauliche oder Stadtumbaumaßnahmen durchzuführen sind, bzw. in Gebieten mit Erhaltungssatzung, sollen zusätzlich 500 Millionen Euro bereitgestellt werden.

Von 11 Millionen Seniorenhaushalten leben zurzeit nur 570.000 in einer barriere reduzierten Wohnung. Bis 2030 wird sich der Anteil der über 65-Jährigen auf 29,8 % erhöhen. Pro Jahr sind mindestens 200 Millionen Euro an öffentlicher Förderung notwendig, um den Bestand an barrierearmen Wohnungen von derzeit 1 % bis 2 % kontinuierlich zu erhöhen.



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...](#)