

Neues vom Bundesgerichtshof

Zahlungsverzug bei einer 1-Euro-Miete und Kündigungsausschluss

Der Eigentümer verkaufte seine Dachgeschosswohnung für 300.000 Euro an seine Mieter. Gleichzeitig wurde für den ehemaligen Eigentümer ein unentgeltliches Wohnrecht in der Wohnung für die Dauer von 5 Jahren vereinbart. Danach wurde ein Mietvertrag abgeschlossen und eine symbolische Miete von 1 Euro vereinbart, plus monatliche Nebenkostenvorauszahlungen von 220 Euro. Vereinbart wurde weiterhin, dass während einer 5-jährigen Befristung nur vom Mieter gekündigt werden kann. Als die Mieter für die Monate April bis Juni nicht zahlten und sich mit 663 Euro in Verzug befanden, kündigte der Vermieter wegen Zahlungsverzugs fristlos und hilfsweise mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

Zur fristlosen Kündigung hatte schon das Berufungsgericht erklärt, es läge keine erhebliche Pflichtverletzung vor. Zwar seien die Mieter mit drei Monatsmieten in Verzug gewesen, zu berücksichtigen sei aber, dass es sich hier nur um eine symbolische Miete gehandelt habe. Da außerdem die Stadt zwischenzeitlich die Mietschulden übernommen hatte, gilt es beim Bundesgerichtshof jetzt nur noch um die ordentliche Kündigung. Und hier erklärte der Bundesgerichtshof lapidar: Der Mietvertrag gilt. Danach sei aber die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses innerhalb einer Frist von 5 Jahren nur einseitig und nur seitens der Mieter möglich. Für den Vermieter sei die Kündigung dagegen ausgeschlossen. Außerdem sei angesichts des hier vorliegenden atypischen Mietverhältnisses und der Gesamtumstände des Falles eine Berechtigung zur ordentlichen Kündigung überhaupt nicht gegeben (BGH VIII ZR 150/17).

Aktuelle Infos

- **Baugenehmigungen leicht angestiegen:** Von Januar bis April 2018 wurden gut 107.000 Wohnungen genehmigt und damit 0,7 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist vor allem die steigende Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern für den Anstieg der Baugenehmigungen verantwortlich. Hier gab es einen Zuwachs von 5 %. Dagegen fielen die Genehmigungszahlen für Einfamilienhäuser um 0,5 % und für Zweifamilienhäuser um 1,7 %.
- **Steuerprüfung bei Airbnb-Vermietern:** Die Wirtschaftswoche hat berichtet, die Hamburger Finanzbehörde habe federführend für das gesamte Bundesgebiet über ihre Steuerbehörde nach den Namen der Vermieter bei Airbnb gefragt, um mit der Liste zu prüfen, ob Ferienwohnungsvermieter ihre Mieterträge versteuert haben. Hier geht es um Einkommensteuer, Umsatzsteuer, unter Umständen auch um Zweitwohnungssteuer.
- **3.500 Aufzüge stillgelegt:** Nach einem vom TÜV vorgelegten Anlagensicherheits-Report wurden 2017 in Deutschland über 3.500 Aufzüge wegen gefährlicher Mängel stillgelegt. Nur 38,8 % der Aufzüge waren bei der TÜV-Prüfung völlig mängelfrei. 46,2 % hatten zumindest geringfügige, 14,3 % sicherheitserhebliche und 0,65 % sogar gefährliche Mängel.
- **Zimmersuche:** Die Stiftung Warentest (Finanztest 6/2018) bezweifelt, dass das Portal Zimmersuche24 seriös arbeitet. Von 2.250 Nutzern, die das Portal auf Facebook mit „gefällt mir“ markiert haben, stammten 600 aus Indien und Bangladesch. Finanztest hat auch erfahren, dass Nutzer für gute Bewertungen bezahlt wurden.
- **Die meisten Deutschen wollen Mieter bleiben:** Ein Umzug in die eigenen vier Wände steht bei den meisten Deutschen nicht auf der Agenda. 4 von 5 Bundesbürgern wollen in den nächsten 5 Jahren eher nicht oder auf keinen Fall eine Wohnung kaufen. Das folgt aus einer repräsentativen Befragung durch den Zentralen Immobilienausschuss. Hintergrund sind u.a. teils stark gestiegene Bau- und Kaufpreise in Großstädten und Ballungszentren.

Mieter-Tipp

Online-Petition und Protestmail-Aktion läuft: Modernisierungsumlage senken, von 11 auf 4 Prozent

Ein Großteil der rund 22 Millionen Mietwohnungen in Deutschland muss dringend energetisch saniert werden. Doch bisher geht die energetische Sanierung bei einer Modernisierungsumlage von 11 % vor allem auf Kosten der Mieter. Deshalb fordern die Deutsche Umwelthilfe und der Deutsche Mieterbund: Bezahlbarer, energetisch sanierter Wohnraum für alle ! Wir fordern die Bundesregierung auf, senken Sie die Modernisierungsumlage von 11 auf 4 %.

Unterstützen Sie die Aktion mit Ihrer Stimme: <http://l.duh.de/von11auf4>



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
2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)