

Neues vom Bundesgerichtshof

Eigenbedarf, weil Zweitwohnung zu klein und zu dunkel ist?

Die 79-jährige Vermieterin und ihr 80-jähriger Ehemann kündigten ein seit 2009 bestehendes Mietverhältnis über eine 78 qm große 3-Zimmer-Wohnung in München. Die Vermieter, die ihren Hauptwohnsitz in Österreich haben, zwei Stunden von München entfernt, bewohnten im gleichen Haus, in dem auch die gekündigte Mieterwohnung liegt, bis 2006 eine 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG als Zweitwohnung und zogen dann in eine 45 qm große 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des gleichen Hauses. Diese Zweitwohnung nutzten sie für Besuche in München zu kulturellen und familiären Zwecken sowie zu Besuchen von Heimspielen des FC Bayern. Dann kündigten sie die Mieterwohnung wegen Eigenbedarfs. Ihre 45 qm große Zweitwohnung sei zu klein, außerdem relativ dunkel. Man wolle künftig wieder stärker am Kulturleben in München teilnehmen und die familiären Kontakte stärken.

Während das Amtsgericht nach Anhörung der Vermieter, ihrer Tochter und des Schwiegersohnes die Eigenbedarfskündigung für rechtmäßig hielt, entschied das Landgericht zu Gunsten der Mieter. Angesichts des Alters der Vermieter, der Entfernung zum Hauptwohnsitz und des zeitlichen Umfangs der Nutzung von lediglich 1 bis 2 Tage ein- bis zweimal monatlich sei die Kündigung unvernünftig, sachfremd und willkürlich. Außerdem seien die Vermieter bereits 2006 freiwillig von der größeren in die kleinere Zweitwohnung umgezogen, der Vermieter habe die Dauerkarte für den FC Bayern zurückgegeben, die Hausverwaltung für das Haus abgegeben und die Vorstellung, die Besuche in München zu intensivieren sei angesichts des fortgeschrittenen Alters und der beschwerlichen Anreise nicht nachvollziehbar.

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 61/18) hob jetzt die Entscheidung des Landgerichts auf. Da das Landgericht die Zeugenaussagen anders bewerte als das Amtsgericht, müssten die Zeugen noch einmal neu vernommen werden. Der Umstand, dass die Vermieter 2006 in eine kleinere Zweitwohnung gezogen seien, hindere diese nicht, 10 Jahre später Eigenbedarf an einer größeren Wohnung geltend zu machen. Die von den Vermietern gelten gemachten Gründe für den Nutzungswunsch seien vernünftig und nachvollziehbar. Entscheidend sei aber, ob die Vermieter tatsächlich nachweisen könnten, dass dieser Nutzungswunsch besteht und ernsthaft verfolgt wird, und dass es nicht darum gehe, einen unliebsamen Mieter aus der Wohnung zu entfernen. Wenn das Landgericht zu dem Ergebnis käme, dass der Nutzungswunsch der Beklagten nicht realisierbar sein, dann sei wegen fehlender Ernsthaftigkeit des Eigennutzungswunsches die Eigenbedarfskündigung abzuweisen, dann läge unter Umständen rechtsmissbräuchliches Verhalten vor.

Aktuelle Infos

- **Deutschlands Beste:** Das Magazin Focus veröffentlicht regelmäßig eine Liste der besten deutschen Unternehmen, Dienstleistern usw. Die Auswertung basiert auf Millionen Kundenurteilen, konkret auf Internetrecherchen: Welches Unternehmen wird wie oft genannt? Positiv, negativ, neutral? Und diese Ergebnisse werden saldiert: Mehr positive oder mehr negative Urteile? Und wie ist das Verhältnis zu anderen Nennungen? Das überraschende Ergebnis:
Top 1 bei den Bau- und Immobiliengesellschaften: Vonovia (Focus-Money, Stand 15.10.2018)
Top 1 bei Immobilienverwaltern: Deutsche Wohnen (Focus 46/18)
Mieter bei Vonovia oder der Deutschen Wohnen sehen das allerdings offensichtlich anders.
- **Eigentümerstruktur bei Mietwohnungen:** 9,9 % der Mietwohnungen in Deutschland werden von Kommunen oder kommunalen Wohnungsunternehmen vermietet und 9,3 % von Wohnungsgenossenschaften. Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen vermieten 9,7 % aller Mietwohnungen. Kleinere Eigentümer, so genannte Privatvermieter, vermieten mit 42,6 % den Löwenanteil aller Mietwohnungen. Dazu kommen noch 22,9 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die Eigentümergemeinschaften gehören. Regional gibt es bei der Anbieterstruktur aber Unterschiede. Den höchsten Anteil privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen erreicht Berlin mit 21 % (Quelle: BBSR).

Mieter-Tipp

Bayern haftet nicht für unwirksame Mietpreisverordnung

Bei Anmietung der Wohnung mussten Mieter einer knapp 70 qm großen Münchener Wohnung 1.085 Euro Kaltmiete zahlen. Umgerechnet auf den Quadratmeter waren das 15,50 Euro - rund 40 % mehr als der Mietspiegel ausweist. Ein klarer Fall für die Mietpreisbremse, denn danach darf die Miete höchstens 10 % über der Vergleichsmiete liegen. Aber: 2017 hatten die Gerichte die bayerische Verordnung zur Mietpreisbremse für unwirksam erklärt, die Mieter konnten sich nicht auf deren Regelungen berufen. Deshalb nahmen sie die Staatsregierung Bayerns in Regress. Die hafte für einen „700-Euro-Schaden“, weil sie nicht sorgfältig genug gearbeitet habe. Das Landgericht München (15 O 19893/17) lehnte die Schadensersatzklage jetzt ab. Der Staat könne nicht in Regress genommen werden. Die Gesetzgebungsgremien nähmen Aufgaben der Allgemeinheit wahr. Beim Erlass von Gesetzen und Verordnungen seien alle Bürger gemeint. Deshalb könnten sich einzelne Bürger nicht darauf berufen, von einer bestimmten Verordnung in ihren Rechten geschädigt worden zu sein.



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...](#)