

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Keine Kündigung wegen gefährdet erscheinender wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit des Mieters

Die Verstorbene war Mieterin einer 3-Zimmer-Wohnung. Nach ihrem Tod trat ihr Lebensgefährte in das Mietverhältnis ein. Die Miete für die Wohnung betrug 545 Euro plus 170 Euro Betriebskostenvorauszahlungen. Der Vermieter kündigte den in das Mietverhältnis eingetretenen Mieter mit der Begründung, er beziehe nur ein Ausbildungsgehalt, er könne auf Dauer die monatliche Miete nicht zahlen. Eine Zustimmung zur Untervermietung eines Teils der Wohnung lehnte der Vermieter ab.

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 105/17) erteilte dem Vermieter eine doppelte Abfuhr: Kündigung unwirksam, Untermieterlaubnis muss erteilt werden. Die Karlsruher Richter stellten klar, dass der Vermieter zwar innerhalb eines Monats kündigen könnte, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliege. Dieser Grund müsse aber so beschaffen sein, dass er dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar mache, was bei einer objektiv feststehenden Unfähigkeit des neuen Mieters zur vollständigen oder pünktlichen Mietzahlung der Fall sein könne. Eine lediglich drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit bzw. „gefährdet erscheinende“ Leistungsfähigkeit des Mieters könne allenfalls in besonderen Ausnahmefällen eine Kündigung rechtfertigen. Dann müsste es konkrete Anhaltspunkte und objektive Umstände geben, die den zuverlässigen Schluss zulassen, dass fällige Mietzahlungen alsbald ausbleiben werden. Solche Anhaltspunkte fehlten aber, wenn Geldquellen vorhanden seien, die die Mietzahlungen sicherstellten, wie dies etwa bei staatlichen Hilfen oder sonstigen Einkünften – z.B. Untermietzahlungen, Unterstützung Verwandter, Nebentätigkeitsvergütung usw. – oder vorhandenem Vermögen der Fall ist. Allein aus dem Umstand, dass hier der Mieter nur eine Ausbildungsvergütung beziehe, könne nicht der Schluss gezogen werden, wer könne nicht auf Dauer die Miete zahlen. Hinzu komme, dass der Mieter jetzt schon bereits zwei Jahre in der Wohnung lebe und die geschuldete Miete stets vollständig und pünktlich gezahlt habe. Außerdem müsse in Betracht gezogen werden, dass der Mieter einen Teil der Wohnung einem Untermieter überlassen wollte. Die Begründung für seinen Wunsch, unterzuvermieten, seien anzuerkennen und nachvollziehbar.

## Aktuelle Infos

- **Parlamentsdebatte um bezahlbaren Wohnraum in Hessen:** Der Hessische SPD-Fraktionschef und SPD-Bundesvize Thorsten Schäfer-Gümbel kritisierte, dass sich die Zahl der Sozialwohnungen in Hessen in den letzten knapp 20 Jahren halbiert habe und dass sich die Menschen mit normalem Einkommen zunehmend keine Wohnung mehr in den Ballungsräumen leisten könnten. Bezahlbarer Wohnraum sei aber keine Frage der Machbarkeit, sondern des Willens. Es helfe nur eins: Bauen, bauen, bauen. Er forderte außerdem, die Sabotage der Mietpreislösung müsse durch mehr Transparenz beendet werden. Der Verkauf von öffentlichen Grundstücken solle nach dem besten Konzept und nicht nach dem höchsten Preis stattfinden. Sein Fazit: „Bezahlbares Wohnen ist die neue soziale Frage des nächsten Jahrzehnts.“
- **8.000 zweckentfremdete Wohnungen zurück auf dem Wohnungsmarkt:** Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz in Berlin zeigt Wirkung. Nach aktuellen Zahlen der Senatsverwaltung für Wohnen sind seit Inkrafttreten des Gesetzes 2014 knapp 8.000 zweckentfremdete Wohnungen auf den Wohnungsmarkt zurückgeführt worden. Rund die Hälfte war als Ferienwohnungen an Touristen vermietet worden, die andere Hälfte stand über einen längeren Zeitraum leer. In Berlin kümmern sich etwa 60 Mitarbeiter um Anwendung und Kontrolle des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes. Aber nicht nur die Stadt, auch Airbnb meldet Erfolge. 700.000 Gäste – 100.000 mehr als 2016 – verzeichneten Berlins Airbnb-Vermieter. Die Zahl der Unterkünfte stieg von 21.100 auf 26.000.
- **Aldi baut Wohnungen:** Der Discounter Aldi Nord will in Berlin rund 2.000 Wohnungen bauen. Die Idee: Im Erdgeschoss einen Aldi-Markt und darüber Wohnungen. 200 Wohnungen würden in Kürze in den Bezirken Neukölln und Lichtenberg gebaut, weitere 15 Standorte habe man im Blick. Auch in Hamburg baut Aldi Wohnungen nach diesem Konzept. Alle Aldi-Wohnungen bleiben im Besitz des Unternehmens und werden vermietet. Im Schnitt soll eine 3-Zimmer-Wohnung bis 60 m<sup>2</sup> groß sein. 30 % werden Sozialwohnungen zum Preis von 6,50 Euro/m<sup>2</sup>. Für die anderen sollen um die 10 Euro/m<sup>2</sup> verlangt werden.

## Mieter-Tipp

### Wäsche trocknen

Grundsätzlich darf der Mieter seine Wäsche in der Wohnung trocknen. Klauseln im Mietvertrag, die das Aufhängen von Wäsche in der Wohnung verbieten, sind unwirksam. Das gilt auch dann, wenn es im Haus einen Gemeinschaftstrockenkeller oder Speicher gibt. Der Mieter ist auch berechtigt, in der Wohnung einen Wäschetrockner aufzustellen, Kondensat-Trockner sind immer erlaubt.



**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...](#)