Neues vom Bundesgerichtshof

Kein Sonderkündigungsrecht für den Vermieter bei 3 Wohneinheiten

Wohnen Vermieter und Mieter unter einem Dach, zum Beispiel in einem Zweifamilienhaus oder in einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, hat der Vermieter ein Sonderkündigungsrecht. Er kann kündigen, ohne dass ein berechtigtes Interesse, wie zum Beispiel Eigenbedarf, notwendig ist. Voraussetzung ist aber, dass der Mieter in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen wohnt. Hier lebten der Vermieter im Erdgeschoss und die Mieter im Dachgeschoss. Ebenfalls im Dachgeschoss befand sich ein Appartement mit Bad und Küche und entsprechenden Anschlüssen. Zunächst wurde das Appartement immer wieder vermietet, dann richtete der Vermieter hier ein Arbeitszimmer für sich ein und zum Schluss nutzte der Vermieter die Räume gewerblich für seine Firma. Dass sich aktuell in dem Haus nur zwei Wohnungen befinden und außerdem noch gewerblich benutzte Räume, rechtfertigt keine Sonderkündigungsrecht des Vermieters, entschied der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 127/14). Entscheidend sei, dass die Mieter eine Wohnung in einem Gebäude mit drei selbstständigen Wohneinheiten angemietet hatten und diese Wohneinheiten immer noch vorhanden sind. Dass eine zwischenzeitlich gewerblich genutzt wird, ändert daran nicht.

Aktuelle Infos

- **Kappungsgrenzenverordnungen**: In bestehenden Mietverhältnissen darf der Vermieter die Miete immer nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Um allzu hohe Mietpreissprünge zu verhindern, gibt es außerdem eine Kappungsgrenze. Auf dem Weg zur ortsüblichen Vergleichsmiete darf die Miete innerhalb von drei Jahren höchstens um 20 % steigen. Seit 2013 können die Bundesländer per Verordnung Städte und Gemeinden mit Wohnungsmangellage festlegen, in denen dann die Kappungsgrenze bei 15 % liegt. Hier dürfen die Mieten dann innerhalb von 3 Jahren nur um höchstens 15 % steigen. Derartige Verordnungen gibt es in

  - Bayern, seit 15. Mai 2013 für München, seit 1. August 2013 für 89 weitere Gemeinden,
  - Berlin, seit 19. Mai 2013,
  - Hamburg, seit 1. September 2013,
  - Bremen, seit 1. September 2013,
  - Brandenburg, seit 1. September 2014 in 30 Gemeinden,
  - Hessen, seit 18. Oktober 2014 in 30 Gemeinden,
  - Nordrhein-Westfalen, seit 1. Juni 2014 in 59 Gemeinden,
  - Schleswig-Holstein, seit 1. Dezember 2014 in 15 Gemeinden,
  - Rheinland-Pfalz, seit 1. Januar 2015 in 4 Gemeinden,
  - Baden-Württemberg will 2015 eine Verordnung für 45 Gemeinden erlassen.

  Niedersachsen, das Saarland, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen habe keine Verordnung erlassen.

- **Mietermehrheit**: Die meisten Haushalte in Deutschland wohnen zur Miete. Anfang 2013 waren es nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 57 %. 43 % der insgesamt rund 40 Millionen Privathaushalte lebten in den eigenen vier Wänden, davon 28 % im eigenen Haus. Mit 80 % lebten vor allem die Alleinerziehenden zur Miete, gefolgt von den Alleinlebenden mit rund 75 %. Paare ohne Kinder lebten zu fast 47 % zur Miete und Paare mit Kindern zu rund 40 %.

Mieter-Tipp

Mieterhöhung

Ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters, welches sich auf einen Mietspiegel bezieht, der Spannen ausweist (beispielsweise 5,50 bis 6,50 Euro) ist formell unwirksam, wenn der Mietspiegel dem Mieterhöhungsverlangen nicht beigefügt war und sich die Spanne auch nicht aus dem Mieterhöhungsverlangen selbst ergibt (LG Nürnberg-Fürth 7 S 3431/14).

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr mehr...

DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
mehr...

Mietminderung bei Wohnungsmängeln
203 Seiten 11,90 €
mehr...