

Neues vom Bundesgerichtshof

Eigenbedarf nicht rechtsmissbräuchlich, wenn 22-jähriger Student 125 qm große Wohnung beansprucht

Der Eigenbedarf des Vermieters, der die 125 Quadratmeter große Mietwohnung zugunsten seines 22-jährigen Sohnes gekündigt hat, damit der dort einen eigenen Hausstand gründen kann, ist nicht rechtsmissbräuchlich. Der geltend gemachte Wohnbedarf ist nicht weit überhöht. Das gilt auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Sohn praktisch kein eigenes Einkommen hat und jetzt ein Studium aufnehmen will, das etwa drei Jahre dauern wird. Zu berücksichtigen ist auch, dass ein langjähriger Freund des Sohnes mit in die Wohnung ziehen soll (BGH VIII ZR 166/14).

Der BGH erklärte, die Gerichte hätten grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansieht. Dagegen seien die Gerichte nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters oder seiner Angehörigen zu setzen. Der vom Vermieter geltend gemachte Wohnbedarf ist auf Angemessenheit, sondern auf Rechtsmissbrauch zu überprüfen. Der liege aber nicht schon vor, wenn der Wohnbedarf überhöht ist, sondern erst, wenn der Wohnbedarf weit überhöht ist. Das wiederum hängt vom Einzelfall ab. Dabei dürfe nicht allein auf die Wohnungsgröße abgestellt werden. Hier kommt es neben der Wohnfläche und der Anzahl der Zimmer auch auf den Zuschnitt und die Ausstattung der Wohnung, die Bedürfnisse des Vermieter-Sohnes, Lebensentwurf und Lebensplanung und die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Vermieterfamilie, die Lage auf dem Wohnungsmarkt usw. an.

Aktuelle Infos

- **Mieterhöhungen:** Nach einer Umfrage von Haus und Grund Deutschland hat fast jeder zweite private Vermieter in den letzten zwei Jahren die Miete erhöht. In 48 % der erfassten Mietverhältnisse wurde die Miete seit Vertragsschluss nicht erhöht. 27 % der Vermieter gaben an, die Miete zu erhöhen, wenn ein neuer Mieter einzieht.
- **Makler(un)wissen:** Eine Immowelt-Umfrage unter 800 deutschen Maklern kommt zu dem „überraschenden“ Ergebnis, dass 79 % der Befragten die Mietpreislösung ablehnen. Nur 6 % glauben, dass das neue Gesetz gegen Mietpreisanstiege wirken wird. Interessant: 78 % der Makler glauben, dass die Mietpreislösung zu Renovierungstaus führen könnte. Kleinere Renovierungen würden immer seltener durchgeführt, weil sich diese für den Vermieter nicht mehr rentieren. Vielmehr würden Vermieter in Zukunft häufiger generalsanieren, um die Wohnung anschließend losgelöst von der Mietpreislösung vermieten zu können. Anmerkung: Hier geht wohl einiges durcheinander.
- **Umzugsprämie:** Vor einigen Wochen hatte der IG BAU-Chef Robert Feiger eine Umzugsprämie für Senioren vorgeschlagen, wenn Senioren ihre große Wohnung zugunsten einer mehrköpfigen Familie freimachen und eine kleinere Wohnung beziehen würden. Mit der Prämie bis zu 5.000 Euro könnten Umzugs- und Maklerkosten abgedeckt werden. Nach einer von Immonet in Auftrag gegebenen Umfrage befindet sich eine Mehrheit von 51 % der Befragten den Vorschlag für gut, 36 % lehnten ihn ab. Die Zustimmung fällt in der Gruppe der 18- bis 24-Jährigen mit 58 % am höchsten aus. In der Gruppe „55+“ stuften 52 % die Prämie als positiv ein. Skeptisch sind vor allem die 35- bis 44-Jährigen, die nur zu 44 % zustimmten, ihn aber zu 40 % ablehnten.

Mieter-Tipp

Blumenkästen

Balkone gehören mit zur vermieteten Wohnung. Mieter haben das Recht, auf dem Balkon Blumenkästen oder Blumentöpfe aufzustellen. Voraussetzung ist immer, dass die Blumenkästen ordnungsgemäß befestigt werden und sichergestellt ist, dass sie auch bei starkem Wind nicht hinabstürzen und Passanten oder Nachbarn gefährden können. Ob auch eine Befestigung von Blumenkästen an der Außenseite des Balkons erlaubt ist, wird von den Gerichten unterschiedlich bewertet. Am besten informieren Sie sich dazu bei Ihrem örtlichen Mieterverein.



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...](#)



Mietminderung bei Wohnungsmängeln
203 Seiten 11,90 €
[mehr...](#)