

Neues vom Bundesgerichtshof

Unbestimmter Nutzungswunsch rechtfertigt keine Eigenbedarfskündigung

Ein auf vernünftige, nachvollziehbare Gründe gestützter Eigennutzungswunsch rechtfertigt die Kündigung des Mietverhältnisses nur dann, wenn er vom Vermieter auch ernsthaft verfolgt wird und bereits hinreichend bestimmt und konkretisiert ist. Eine bislang nur vage oder für einen späteren Zeitpunkt verfolgte Nutzungsabsicht rechtfertigt keine Eigenbedarfskündigung (BGH VIII ZR 297/14). Hier bestand die Mietsache aus einer Dreizimmerwohnung im dritten Obergeschoss und einer 21 qm großen separaten Mansardenwohnung. Im Mietvertrag war ausdrücklich festgehalten, dass das Mietverhältnis nur zusammen aufgekündigt werden darf. Die Vermieterin beanspruchte die Mansardenwohnung für ihre Tochter, für deren Familie das gesamte Dachgeschoss ausgebaut werden sollte. Für die Wohnung im dritten Obergeschoße erklärte die Vermieterin, hier wolle sie selbst einziehen. An der Ernsthaftigkeit dieses Eigenbedarfs meldete der Bundesgerichtshof aber berechnete Zweifel an. Die Vermieterin habe u.a. erklärt, sich bisher überhaupt noch keine Gedanken darüber gemacht zu haben, warum sie von mehreren Dreizimmerwohnungen ihres Hauses mit 15 Wohnungen ausgerechnet die Mieterwohnung beziehen wolle. Dass die Vermieterin sich vor ihrem vermeintlichen Umzug im Seniorenalter von ihrem Einfamilienhaus in ein Mietshaus nicht überlegt habe, welche Anforderungen an den neuen Lebensmittelpunkt zu stellen zu sind und welche der ihr gehörenden Wohnungen nach Größe, Lage und Zuschnitt für ihre Zwecke geeignet sind, sei lebensfremd. Dass zum Zeitpunkt der Kündigung allenfalls ein unbestimmter, vager Nutzungswunsch vorlag, der eine Eigenbedarfskündigung nicht rechtfertigen kann, zeige sich auch daran, dass zunächst nur Interesse an der Mansardenwohnung bestand und eine frei gewordene Erdgeschosswohnung im Mietshaus anderweitig vermietet wurde.

Aktuelle Infos

- **Wohngeld- und Mietenbericht 2014:** Am 28. Oktober stellte die Bundesregierung den Wohngeld- und Mietenbericht 2014 vor. Danach betrug die Bruttokaltmiete 2014 im Bundesdurchschnitt 7,10 Euro je Quadratmeter und Monat. Dabei gab es eine Spannweite von durchschnittlich 4,08 Euro/qm im Landkreis Wunsiedel bis zu 13,99 Euro/qm in München. Die höchsten Mieten mussten in den Metropolkernen (8,79 Euro/qm) und vielen Hochschulstandorten (8,49 Euro/qm) gezahlt werden. Städtische Umlandkreise lagen bei knapp 6,70 Euro/qm. Die Mieten in ländlichen Kreisen waren mit etwa 5,50 Euro/qm vergleichsweise günstig. Zwischen 2011 und 2014 sind die Bestandsmieten jährlich mit etwa 1,3 % gestiegen. Dagegen stiegen die Erst- und Wiedervermietungsmieten um 3,4 %. In den Metropolkernen und Universitätsstädten erhöhten sich die Mieten jährlich um knapp 5 %.
- **Kinder in Deutschland:** In keinem anderen EU-Land gibt es anteilig so wenige Kinder wie in Deutschland. 2014 machten die 10,6 Millionen Jungen und Mädchen unter 15 Jahren einen Anteil von 13,1 % der Gesamtbevölkerung aus. Jedes fünfte Kind unter 15 Jahren ist einer Studie zufolge in Deutschland armutsgefährdet. Das bedeutet, 2,1 Millionen Jungen und Mädchen leben in Familien, die weniger als 60 % des durchschnittlichen Nettoeinkommens zur Verfügung haben.
- **Erneuerbare Energien:** Die erneuerbaren Energien haben nach Angaben des Branchenverbandes BDEW im vergangenen Jahr 26,2 % der deutschen Stromerzeugung abgedeckt. Das sind 2,1 % mehr als im Vorjahr.

Mieter-Tipp

Unwirtschaftliche Betriebskosten

Ein Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit liegt vor, wenn der Vermieter mit der Erledigung bestimmter Arbeiten ein Eigenunternehmen beauftragt und hierdurch deutlich höhere Betriebskosten entstehen als früher, obwohl sich der Umfang der ausgeführten Arbeiten nicht erhöht hat. In diesem Fall kann der Vermieter vom Mieter nicht mehr als die marktüblichen Kosten verlangen, deren Höhe das Gericht ggf. schätzen kann (AG Dortmund 425 C 1223/15).



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
2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)