Neues vom Bundesgerichtshof

Eigenbedarf nach 2 Jahren Mietzeit möglich

Der Vermieter muss, wenn er eine Wohnung vermietet, keine „Bedarfsvorschau“ machen, das heißt abklären, ob er bzw. ein Familienangehöriger Eigenbedarf haben könnte, entschied jetzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 154/14). Hier hatte der Vermieter mit den Mietern einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen. Zwei Jahre später kündigte er wegen Eigenbedarfs, die jetzt 20-jährige Tochter sollte in die Mietwohnung einziehen. Das Landgericht hatte die Kündigung noch zurückgewiesen. Der Vermieter hätte beim Abschluss des Mietvertrages den künftigen Eigenbedarf vorhersehen und den Mieter darüber informieren müssen, dass das Mietverhältnis möglicherweise nur von kurzer Dauer sein werde.

Der Bundesgerichtshof erklärte dagegen, der Vermieter müsse sich beim Abschluss des Mietvertrages keine Gedanken darüber machen, ob und, wenn ja, wann er oder ein Familienangehöriger künftig die Wohnung benötigen werde. Der Vermieter sei nicht verpflichtet, den Mieter beim Abschluss des Mietvertrages über seine Lebensplanung in den nächsten Jahren, über die Entwicklung seiner familiären oder persönlichen Verhältnisse zu informieren. Der Tipp des Bundesgerichtshofs, der Mieter könne beim Abschluss des Mietvertrages einen einseitigen Ausschluss des Rechts zur Eigenbedarfskündigung mit dem Vermieter vereinbaren, ist wohl eher lebensfremd.

Aktuelle Infos

- **Umzugsprämie**: Die IG BAU schlägt vor, Senioren in Ballungsräumen bis zu 5.000 Euro staatliche Umzugsprämie zu zahlen, wenn sie von ihrer bisherigen großen in eine kleine Wohnung ziehen. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes macht dies Sinn. Für viele ältere und alleinstehende Menschen ist die große, ehemalige Familienwohnung eine Last. Sie würden gern in eine kleinere, altengerechte Wohnung umziehen. Aber da gibt es finanzielle und organisatorische Hürden. Mit der Umzugsprämie könnten Umzugshelfer, Maklerkosten oder Renovierungen usw. bezahlt werden. Die zweite Hürde, dass die kleine Wohnung neu angemietet oft teurer ist als die alte und große Wohnung, könnte durch die Mietpreisbremse – so sie denn endlich kommt – umgangen werden.
- **Lärm-Wut-Liste**: Wenn Nachbarn sich streiten, geht es überwiegend um Lärmbelästigungen. Laute Musik ist mit 72 % der häufigste Streitgrund. Selbst in der Altersgruppe der 14- bis 39-Jährigen geben 60 % an, laute Musik sei schon einmal Ursache eines Streits gewesen. In 52,7 % der Fälle ist Partylärm Anlass für die Streitigkeit. Es folgen: Streitereien 21,3 %, lautes Fernsehen 37,1 %, Tierlärm 35,8 %, Handwerksarbeiten 34,2 % und Kinderlärm 14,2 %.
- **Heizkosten sparen**: Nach einer Umfrage von ImmobilienScout24 sparen 93 % der Deutschen beim Heizen. Sie geben an, durch verschiedene Maßnahmen die Heizkosten senken zu wollen. So spart regelmäßiges Stoßlüften im Vergleich zum Kipplüften nicht nur Energie, sondern hilft auch gegen Schimmelbildung. Rund 70 % der Befragten versuchen, durch diese Methode ein angenehmes Raumklima zu schaffen. Jeder zweite Deutsche heizt nur, wenn er sich zu Hause aufhält, oder zieht lieber wärmere Sachen an, als die Heizung voll aufzudrehen. Fast 50 % der Befragten heizen einen oder mehrere Räume gar nicht. Besonders der Flur (59 %), das Schlafzimmer (49 %) und die Küche (41 %) bleiben im Winter oft kalt. Auch Gästezimmer und WC bleiben überwiegend unbeheizt.

Mieter-Tipp

Betriebskosten

Unter „sonstige Betriebskosten“ hat ein Vermieter in Stuttgart u.a. ein Fachbuch mit dem Titel „Moderne Eigentumsverwaltung“ für 98 Euro aufgeführt. Auch die Kosten für eine Ablage, ein „Leitz Schubladenset A4“ für 93,95 Euro fand Eingang bei den sonstigen Betriebskosten. Selbst die Briefmarke für den Versand der Abrechnung tauchte mit „1,45 Euro Postwertzeichen“ in der Kostenaufstellung auf.

Alles natürlich falsch! Die aufgeführten Kosten sind Verwaltungskosten und dürfen nie in einer Abrechnung auftauchen – egal, was im Mietvertrag steht.

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...