

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Vorgetäuschter Eigenbedarf

Amts- und Landgericht hatten die Schadensersatzklage des Mieters über 62.414,30 Euro wegen vorgetauschten Eigenbedarfs abgewiesen – nicht zuletzt deshalb, weil ein Neffe des Vermieters, so wie in der Eigenbedarfskündigung beschrieben, tatsächlich in das vermietete Einfamilienhaus gezogen ist. Aber nur kurz. Die Mieter zogen aufgrund eines vor Gericht geschlossenen Räumungsvergleichs am 31.7.2012 aus, der Neffe zog ein. Im April 2013 wurde das Haus aber bereits wieder verkauft - unvermietet. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 214/15) hob die Entscheidung der Vorinstanz auf und verwies die Rechtssache zurück an das Landgericht. Der Sachverhalt sei nicht abschließend aufgeklärt, auf die Argumentation des Mieters sei das Gericht bisher nicht ausreichend eingegangen. Geklärt werden müsse insbesondere die Frage, ob der Eigenbedarf für den Neffen des Vermieters tatsächlich bestand oder nur vorgeschoben wurde. Die Mieter hatten behauptet, dem Vermieter sei es jahrelang nur darum gegangen, die Immobilie gewinnbringend, das heißt leerstehend, zu verkaufen. Seit 2008 sei das Haus zum Verkauf angeboten worden, ein Makler habe auch noch nach Ausspruch der Eigenbedarfskündigung versucht, das Haus zu verkaufen usw. Der Bundesgerichtshof hält es für möglich, dass der Vermieter die Vermietung an seinen Neffen nur vorgenommen hat, weil er davon ausging, diesen im Falle eines doch noch gelingenden gewinnbringenden Verkaufs ohne Schwierigkeiten zum Auszug bewegen zu können. Auch ein solches Verhalten wäre ein vorgetauschter Eigenbedarf, ein Schadensersatzanspruch stünde dem Mieter zu.

## Aktuelle Infos

- **Wohnungsbautag 2016:** Das Verbändebündnis Wohnungsbau, unter anderem mit Deutschem Mieterbund, IG BAU, den Vermieterverbänden GdW und GFW und Verbänden der Bauwirtschaft, forderte auf seinem Wohnungsbautag 2016 in Berlin eine Bauoffensive. 400.000 neue Wohnungen müssten jährlich gebaut werden, davon mindestens 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 bezahlbare Mietwohnungen im mittleren Preissegment. Das Verbändebündnis legte einen „Instrumentenbaukasten“ vor, um aufzuzeigen, wie diese Wohnungsneubauziele erreicht werden können. Unter den Teilnehmern des Wohnungsbautages und den Diskutanten waren u.a. auch die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Dr. Barbara Hendricks, der Chef des Bundeskanzleramtes, Peter Altmaier, der Staatsminister im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Joachim Herrmann, die wohnungspolitischen Sprecher von CDU/CSU, Volkmars Vogel, SPD, Michael Groß, Bündnis 90/Die Grünen, Christian Kühn, und der Linken, Caren Lay.
- **Zweckentfremdungsverordnung Berlin:** Das Verwaltungsgericht (VG 6 K 103.16 u.a.) hat die Rechts- und Verfassungsgemäßheit der Berliner Zweckentfremdungsverordnung bestätigt. Damit darf Wohnraum auch weiterhin nicht als Ferienwohnung vermietet werden. In Deutschland werden schätzungsweise 50.000 Wohnungen, insbesondere in den Großstädten, als Ferienwohnung vermietet. Die Wohnungen werden vielfach über Online-Portale, wie Airbnb oder Wimdu, angeboten. Die meisten Großstädte haben mittlerweile Zweckentfremdungsverbote, wonach die Nutzung normalen Wohnraums aus Büro, Geschäftsraum oder eben als Ferienwohnung verboten ist bzw. nur mit einer Genehmigung der Behörde erlaubt ist. Verschiedene Eigentümer hatten gegen die Berliner Zweckentfremdungsverordnung geklagt. Sie kündigten aber bereits an, in die nächste Instanz ziehen zu wollen.
- **Wohnungsgröße:** Unterschiede zwischen der tatsächlichen und der im Mietvertrag genannten Wohnfläche sorgen oft für Streit. Dabei geht es nicht nur um die Festsetzung der Miete, auch Nebenkosten und Mieterhöhungen orientieren sich an der Wohnfläche. Nach einer Untersuchung von ImmobilienScout24 ist bei 85 Prozent der Mieter in Deutschland die Wohnfläche ihrer Wohnung kleiner, als im Mietvertrag angegeben. Das bedeutet, sie zahlen eigentlich zu viel Miete, sie zahlen auf nicht existierende Flächen Mieterhöhungen und müssen hierfür auch noch Nebenkosten bezahlen. In der geplanten zweiten Mietrechtsnovelle des Bundesjustizministeriums soll jetzt festgeschrieben werden, dass bei Mieterhöhungen und Nebenkostenabrechnungen immer die tatsächliche Wohnfläche gilt, unabhängig von der im Mietvertrag genannten Fläche. Toleranzgrenzen solle es hier nicht mehr geben.

## Mietrecht zum Lachen

### Das große Krabbeln

27 Ameisen in einem halben Jahr – das war einem Kölner Mieter zu viel. Genauestens protokollierte er den Besuch der Sechsheiner und erhob Anspruch auf Mietminderung. Denn: Diese 27 seien erst der Anfang. Er erkannte sie als Späher, die die eigentliche Invasion der Ameisen erst vorbereiteten. Das Amtsgericht Köln sah das aber anders (Az: 213 C 548/97), kein Mangel.



**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...](#)



Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**  
Ausgabe 2015/2016  
**Mieterlexikon**  
2015/2016  
720 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)