

Neues vom Bundesgerichtshof

Eigenbedarf: Vorratskündigung und Schadensersatz

Der Vermieter kündigte im April 2011 zu Januar 2012 die Einzimmerwohnung mit der Begründung, die Wohnung werde dringend benötigt, um seine pflegebedürftige Mutter, die allein in einem Einfamilienhaus lebe, im Haus aufzunehmen. Aufgrund eines Vergleichs vor Gericht zog die Mieterin im August 2012 aus. Seit dem stand die Wohnung leer, die Mutter des Vermieters verstarb im November 2014. Schadensersatzansprüche des Mieters wegen vorgetäuschem Eigenbedarf lehnten Amts- und Landgericht ab. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 300/15) hob diese Entscheidung auf und erklärte: Der behauptete Eigenbedarf sei als dringend und akut bezeichnet worden. Tatsächlich sei die Wohnung nach dem Auszug der Mieterin aber fast ein Jahr lang als Fahrradstellplatz genutzt worden und auch nach mehr als zwei Jahren sei die Mutter des Vermieters nicht eingezogen. Ein derartiger zeitlicher Ablauf sei ein deutliches Anzeichen dafür, dass die Eigenbedarfskündigung ein mögliche spätere Nutzung erst vorbereiten sollte, der Nutzungswunsch der Mutter aber noch unbestimmt war bzw. erst hätte geweckt werden müssen. Für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs reiche eine derartige Vorratskündigung, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zugrunde liegt, nicht aus. Vielmehr müsse sich der Nutzungswunsch soweit „verdichtet“ haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung bestehe.

Wird der behauptete Eigenbedarf nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat umgesetzt, liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Dann hätte der Mieter Schadensersatzansprüche. Dem Vermieter ist es in derartigen Fällen zuzumuten, plausibel und stimmig darzulegen, aus welchen Gründen der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Hier sind strenge Anforderungen zu stellen. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, muss der Mieter den Beweis führen, dass ein Eigenbedarf des Vermieters nicht bestand.

Aktuelle Infos

- **Einsparungen bei Heizenergie unzureichend:** Der Wärmeverbrauch von Gebäuden sinkt einer Untersuchung der Wärmemessdienstfirma Techem zufolge langsamer, als geplant. Zwischen 2008 und 2015 nahm der Verbrauch von Heizöl, Gas und Fernwärme um 1,2 % pro Jahr ab. Damit dürften die Klimaziele der Bundesregierung vermutlich verfehlt werden. Die so genannte energetische Gebäudesanierung, also bessere Wärmedämmung und die Erneuerung von Heizungssystemen, habe bislang keine wesentlichen Einsparungen gebracht.
- **Zu arm für Miete und Heizung – jeder 10. braucht Hilfe vom Staat:** Fast jeder 10. erhält soziale Mindestsicherung, wie Hartz IV. Knapp 8 Millionen Menschen in Deutschland haben Ende 2015 soziale Mindestsicherungsleistungen erhalten. Das sind 9,7 % der Bevölkerung. Ende 2014 hatten nur knapp 7,4 Millionen Menschen Hilfe erhalten. Zu dem Anstieg trug vor allem die starke Zunahme leistungsberechtigter Asylbewerber bei. Gut 5,9 Millionen Menschen und damit 73,1 % aller Hilfspfänger erhielten Hartz-IV-Leistungen. Grundsicherung im Alter und Sozialhilfe erhielten gut 1 Million Menschen. Überdurchschnittlich hoch ist die Zahl der Empfänger in Berlin, wo fast jeder 5. (19,4 %) Geld zur Mindestsicherung erhielt, sowie in Bremen (18,5 %). In Bayern erhielten dagegen nur 5,2 % und in Baden-Württemberg 6 % der Einwohner Mindestleistungen für ihren Lebensunterhalt.
- **Steuern und Abgaben bei Strompreis auf Rekordhoch:** Die staatlichen Belastungen beim Strompreis werden 2017 nach Darstellung des Branchenverbandes BDEW ein Rekordhoch erreichen. Stromkunden zahlen mit ihrer Rechnung dann insgesamt mehr als 35 Milliarden Euro für Steuern, Abgaben und Umlagen. Sie machen 2017 über Hälfte (54 %) des Strompreises aus. Allein für die EEG-Umlage, die Förderung der erneuerbaren Energien, müssen Stromkunden 24 Milliarden Euro aufbringen.

Tipps zum Sparen von Heizkosten

Richtiges Heizen und Lüften sparen nicht nur Geld, sondern tragen auch zu einem gesunden Raumklima und somit zur Vermeidung von Schimmelpilzen bei.

- Anbringen von Dämmplatten oder flexiblen Dämmfolien (im Baumarkt erhältlich) hinter den Heizungen, da die Wände hier oft dünner sind.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Schönheitsreparaturen Mietpreisbremse und Maklerprovision
88 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



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