

Neues vom Bundesgerichtshof

Eigenbedarf und Vermieterpflicht, frei werdende Wohnung anzubieten

Die dreiköpfige Mieterfamilie bewohnte seit dem Jahr 2000 eine Mietwohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in Frankfurt. Der Vermieter kündigte wegen Eigenbedarfs. Seine Tochter und deren Ehemann, die zurzeit im vierten Obergeschoss des gleichen Hauses wohnten, sollten in die Mieterwohnung ziehen, sie benötigten diese Wohnung aus gesundheitlichen Gründen. Amts- und Landgericht wiesen die Räumungsklage des Vermieters ab. Die frei werdende Wohnung der Tochter im vierten Obergeschoss hätte den Mietern als Ersatz angeboten werden müssen.

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 284/16) entschied anders. Der Vermieter ist danach aufgrund des Gebots der Rücksichtnahme nicht gehalten, die eigene, bisher von ihm selbst bewohnte Wohnung anzubieten, die denknotwendig erst frei wird, wenn der Vermieter nach dem Auszug des Mieters in die gekündigte Wohnung eingezogen ist. Die Ansicht des Landgerichts, der Vermieter müsse sich auf einen „fliegenden Wohnungswechsel“ mit dem Mieter einlassen, beruht auf einer einseitig an den Interessen des Mieters ausgerichteten, den Charakter von Rücksichtnahmepflichten jedoch grundlegend verkennenden Bewertung.

Aktuelle Infos

- **Bundeskanzlerin hält Mietpreisbremse für gescheitert:** Im Wahlkampf hat Bundeskanzlerin Angela Merkel jetzt die Mietpreisbremse für gescheitert erklärt, die Regelungen verfehlten ihre Wirkung. Die Konsequenz, die Mietpreisbremsen-Regelung jetzt nachzubessern, zieht sie aber nicht. Stattdessen spricht sie von einer notwendigen Wohnungsbauoffensive.

Dass mehr Wohnungen notwendig sind, ist mittlerweile eine Binsenweisheit. Konzepte, wie der Wohnungsneubau wirkungsvoll angekurbelt werden kann, fehlen aber bisher weitgehend. Und bis das Angebot an Wohnungen mit der wachsenden Nachfrage Schritt halten kann, sind eben verbesserte rechtliche Rahmenbedingungen notwendig, also eine wirkungsvolle Mietpreisbremse.

- **Baugenehmigungen gehen zurück:** Im 1. Halbjahr 2017 sind 13.400 bzw. 7,3 % weniger Baugenehmigungen erteilt worden als in den ersten 6 Monaten 2016. Allerdings sind die Genehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern leicht um 1,8 % gestiegen. Damit erreicht die Anzahl genehmigter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 82.100 Wohnungen den höchsten Stand in einem 1. Halbjahr seit 20 Jahren. Von diesen 82.100 Wohnungen entfielen 37.791 Genehmigungen auf Eigentumswohnungen.
- **Gaspreise sinken:** Die Preise für Erdgas sind auf dem tiefsten Stand seit 2005 gefallen. Der Durchschnittspreis beträgt 5,76 Cent pro Kilowattstunde. Nach Informationen des Internetportals Verivox muss ein Haushalt mit einem Jahresverbrauch von 20.000 kWh somit 1.152 Euro zahlen. Das Portal Check24 geht von 1.193 Euro aus. Im Vergleich zum Vorjahr ist Gas um 4 % günstiger geworden, vor vier Jahren war Gas noch 16 % teurer. Beide Vergleichsportale weisen aber auch auf große Preisunterschiede bei den einzelnen Gasanbietern hin.

Wohnungspolitische und mietrechtliche Forderungen zur Bundestagswahl 2017 (Teil 6)

Der Deutsche Mieterbund hat einen Forderungskatalog zur Bundestagswahl 2017 aufgestellt. Über die einzelnen Forderungen werden wir fortlaufend informieren:

Eine Eigentums- oder Wohneigentumsförderung löst die aktuellen Wohnungsmarktprobleme nicht. Deshalb darf sie nicht zu Lasten der Förderung des Mietwohnungsbaus gehen. Vor allem darf durch die Wohneigentumsförderung nicht die Umwandlung von bezahlbaren Miet- in immer teurer werdende Eigentumswohnungen zusätzlich gefördert werden.

Die Mietpreisbremse funktioniert nicht, sie darf deshalb aber nicht abgeschafft, sondern muss nachgebessert werden. Beim Abschluss des Mietvertrages muss der Vermieter nachprüfbar Angaben zu Ausnahmetatbeständen, wie Vormiete oder Modernisierung, und ggf. zur Höhe und Berechnung eines möglichen Möblierungszuschlages machen, wenn die von ihm geforderte Miete die Mietpreisbremsen-Obergrenze überschreitet. Außerdem muss der Vermieter verpflichtet werden, zu Unrecht erhaltene Mieten von Beginn des Mietverhältnisses an zurückzuzahlen.



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...](#)