

Neues vom Bundesgerichtshof

Eigenbedarf für Zweitwohnung

Der Vermieter kündigt eine Mietwohnung in Berlin wegen Eigenbedarfs, weil er beabsichtigt, sich mehrfach im Jahr aus beruflichen Gründen für längere oder kürzere Zeiten in Berlin aufzuhalten. Er wolle hierfür aber nicht mehr – wie in der Vergangenheit – auf eine Unterkunft im Hotel oder bei privaten Bekannten zurückgreifen, er wolle einen privaten Wohnbereich haben, in dem er sich gemeinsam mit seinem Ehepartner aufhalten kann.

Benötigt der Vermieter die Wohnung tatsächlich, liegt Eigenbedarf vor? Oder setzt Eigenbedarf voraus, dass der Vermieter in der gekündigten Wohnung auch seinen Lebensmittelpunkt begründen will?

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 19/17) ließ eine Revision der Mieter nicht zu. Der Rechtsfrage „Eigenbedarf an Zweitwohnung“ komme keine grundsätzliche Bedeutung zu. Der Begriff des „Benötigens“ sei höchstrichterlich dahingehend geklärt, dass damit ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe des Vermieters vorausgesetzt werden, die Wohnung künftig selbst oder durch nahe Angehörige zu nutzen. Diese Kriterien würden auch für die Beantwortung der Frage gelten, ob der Wunsch des Vermieters, die bisher vermietete Wohnung künftig selbst als Zweitwohnung zu nutzen, eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigt. Hierbei komme es maßgeblich auf die Würdigung der Umstände des Einzelfalls an. Notwendig sei die einzelfallbezogene, tatrichterliche Würdigung, allgemeinverbindliche Aussagen, etwa über eine konkrete Mindestnutzungsdauer der Zweitwohnung, seien nicht möglich.

Aktuelle Infos

- **Jamaika-Konsultationen:** Anders, als ursprünglich angekündigt, haben CDU, CSU, FDP und Bündnis 90/die Grünen am Freitag noch nicht die Ergebnisse ihrer Konsultationsgespräche vorgestellt. In einem vorbereiteten, 62-seitigen Ergebnispapier, das am Donnerstag bekannt wurde, waren noch zahlreiche Textpassagen in Klammern gesetzt. Das bedeutet, hier gibt es keine Verständigung. Auch die Aussagen zum Wohnungsbereich sind noch umstritten. Das Ziel soll der Neubau von 1,5 Millionen Wohnungen in den nächsten vier Jahren sein. Wie dieses Ziel aber erreicht werden soll, bleibt offen. Zum Mietrecht enthält das Papier bisher nur Aussagen zur Mietpreisbremse, und die sind widersprüchlich. CDU, CSU und FDP wollen sie abschaffen, Bündnis 90/die Grünen sie verschärfen. Zumindest bis Freitag-Mittag war eine Einigung über das „Ergebnispapier“ nicht in Sicht.
- **Baugenehmigungen 1-9/2017:** In den ersten drei Quartalen 2017 ist die Zahl der Baugenehmigungen, gemessen am Vorjahreszeitraum, um fast 20.000 bzw. 7 % auf knapp 257.000 gesunken. Dies geht aus einer Meldung des Statistischen Bundesamtes hervor. Gegen den allgemeinen Trend lagen allerdings die Genehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 0,9 % bzw. 1.160 Einheiten im Plus. Rückläufig waren unterdessen die Zahlen für Einfamilienhäuser (-5,7 %) sowie für Wohnungen in Wohnheimen, wozu auch Flüchtlingsunterkünfte zählen. Nach einer Studie der Förderbank KfW gibt es derzeit aber keinen Mangel an Genehmigungen. In den vergangenen Jahren sei ein Überhang von 600.000 Wohnungsbaugenehmigungen entstanden. Vielmehr mangle es an der Umsetzung dieser Genehmigungen. Baufirmen und Handwerker seien wegen des Immobilienbooms überlastet. Zudem holten Investoren gerade in Großstädten Baugenehmigungen auf Vorrat ein, setzten Projekte aber nicht um, das sie auf steigende Mieten und Immobilienpreise wetteten.
- **Vonovia verdient immer besser:** Steigende Mieteinnahmen und zusätzliche Dienstleistungen rund um Gebäude haben Deutschlands größtem Immobilienkonzern Vonovia einen Gewinnsprung beschert. Von Januar bis September 2017 nahmen die Mieteinnahmen um 8,1 % auf 1,25 Milliarden Euro zu, teilte das Unternehmen jetzt mit. Die Aufwendungen für Instandhaltungen stiegen geringfügig auf 244 Millionen Euro an. Dagegen sprangen die Aufwendungen für Modernisierungen inkl. Neubau um 78,7 % auf jetzt 508,6 Millionen Euro. Allein hierdurch stiegen die Mieteinnahmen der Vonovia um 2,2 %. Der Konzernüberschuss stieg auf 1,2 Milliarden Euro (nach 278,3 Millionen Euro im Vorjahr).

Mieter-Tipp

Mietminderung

Ein Marderbefall auf dem direkt über der Mieterwohnung gelegenen Dachboden rechtfertigt eine Mietminderung von mindestens 10 %, entschied das Amtsgericht Augsburg (72 C 2081/16).



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
2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)