

Neues vom Bundesgerichtshof

Wenn eine Personengesellschaft durch den Kauf eines Hauses Vermieter wird und zugunsten eines ihrer Gesellschafter wegen Eigenbedarfs kündigt, ist zusätzlich zu den gesetzlichen Kündigungsfristen eine Kündigungssperrfrist einzuhalten. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 104/17) entschied jetzt, dass diese erst im Jahr 2013 eingeführte gesetzliche Regelung auch unabhängig davon gilt, ob die Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird, umgewandelt werden soll oder ob sie weiterhin Mietwohnung bleibt.

Der jetzt 70-jährige Mieter hatte 1981 eine 160 Quadratmeter große Vierzimmerwohnung in Frankfurt angemietet. Im Januar 2014 kaufte eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) das Haus und trat als Vermieter in den Mietvertrag ein. Vier Monate später kündigte die Gesellschaft den Mietvertrag wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter. Dieser benötigte als erfolgreicher Immobilienunternehmer repräsentative Wohnräume in entsprechender Wohnlage in der Nähe seines Büros. Der Bundesgerichtshof ließ die Frage offen, ob in diesem Fall tatsächlich Eigenbedarf vorliege. Darauf komme es auch gar nicht an, weil der Vermieter gar nicht hätte kündigen dürfen, er hätte zunächst den Ablauf der dreijährigen Kündigungssperrfrist abwarten müssen.

Eigentlich spielen Kündigungssperrfristen nur eine Rolle, wenn Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Weil es hier für Mieter ein hohes Kündigungsrisiko gibt, bestimmt das Gesetz zu ihrem Schutz, dass der Käufer und neue Vermieter eine Kündigungssperrfrist einhalten muss. Er darf mindestens drei Jahre lang nicht kündigen. Da das Kündigungsrisiko für Mieter aber ähnlich hoch ist, wenn eine Personengesellschaft das Haus erwirbt, ergänzte der Gesetzgeber im Jahr 2013 die bisherige Regelung und bestimmt: Immer dann, wenn eine Personengesellschaft kauft, gilt eine Kündigungssperrfrist. Für Kapitalgesellschaften, also z.B. eine GmbH oder Aktiengesellschaft, gilt das zwar nicht, diese Gesellschaften können aber auch keinen Eigenbedarf geltend machen, können auch nicht für ihre Gesellschafter wegen Eigenbedarfs kündigen.

Aktuelle Infos

- **Regierungserklärung:** Im Rahmen der Regierungserklärung zur Innen-, Bau- und Heimatpolitik erklärte der zuständige Minister, Horst Seehofer: „Ich sage in aller Kürze: Für mich ist die Entwicklung unserer Mieten das soziale Problem heute und für die Zukunft. Da ist neben anderen Dingen die richtige Antwort, dass wir genügend Wohnraum und mehr Gleichgewicht im Markt schaffen. Deshalb ist es gut, dass wir 50 Prozent mehr Wohnungen bauen werden als in der letzten Legislaturperiode, nämlich 1,5 Millionen Wohnungen. Dieses Thema wird bei uns im Ministerium kein Anhängsel sein, sondern ein Schwerpunkt.“

Zwei organisatorische bzw. personelle Forderungen der Immobilienwirtschaft und des Deutschen Mieterbundes wurden offensichtlich schon aufgegriffen. Im neuen Innen-, Bau- und Heimatministerium wird es eine verantwortlichen Bau-Staatssekretär geben, und zwar Gunther Adler (SPD), der auch schon unter Seehofer-Vorgängerin Barbara Hendricks in dieser Funktion tätig war. Und es soll im Bundestag einen neuen Ausschuss für Bauen und Wohnen geben. Damit wird dem Thema ein größerer Stellenwert eingeräumt.

- **Bayern:** Auf Bundesebene gehört der Baubereich jetzt in das Innenministerium. Der ehemalige bayerische Ministerpräsident und jetzige Bundesminister des Inneren, für Bau und Heimat, Horst Seehofer (CSU), übernahm damit das bayerische Modell, wonach Innen und Bau in einem Haus zusammengefasst werden. Dieses Modell hat der neue bayerische Ministerpräsident, Markus Söder (CSU), quasi als erste Amtshandlung wieder abgeschafft. In Bayern gibt es ab sofort wieder ein eigenständiges Ministerium für Bau, Wohnen und Verkehr. Neue Ministerin ist hier Ilse Aigner, von 2009 bis 2013 Bundesministerin für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

Mieter-Tipp

Mieterumfrage der Süddeutschen Zeitung

„Wie zufrieden sind Sie mit der Höhe Ihrer Miete?“ Das ist eine der zentralen Fragen einer Umfrage der Süddeutschen Zeitung. Ein erstes Zwischenergebnis: Eine Mehrheit von gut zwei Dritteln gab an, sehr bis eher zufrieden zu sein, ein knappes Drittel bewertete die Mietkosten dagegen eher negativ. Selbst wenn Befragte mit der aktuellen Wohnsituation zufrieden sind, fürchten sie Schwierigkeiten bei anstehenden Umzügen und damit höheren Mieten: „Ich habe wahnsinniges Glück mit meinem Vermieter und meiner Wohnung. Aber ich werde nie meine Wohnung aufgeben können, da ich nichts Vergleichbares mehr finden werde. Daher ist ein Zusammenziehen mit meinem Freund nicht möglich“, so eine Teilnehmerin. Die Umfrage läuft noch, jeder kann mitmachen: sz.de/meinmiete.



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...](#)