

Neues vom Bundesgerichtshof

Eigenbedarf und Sozialklausel

1. Eine vierköpfige Vermieterfamilie kaufte die 73 Quadratmeter große Mieterwohnung und kündigte wegen Eigenbedarfs. Das Landgericht Berlin bestätigte zwar den Eigenbedarf, wies die Klage auf Räumung auf der Wohnung aber trotzdem ab. Die 80-jährige Mieterin, die mit ihren zwei Söhnen in der Wohnung lebt, konnte sich erfolgreich auf die Sozialklausel berufen. Ihre Härtegründe - hohes Alter, Demenzerkrankung, lange Wohndauer seit 1975 und Verwurzelung in der Wohngegend - schätzte das Landgericht als schwerwiegender ein als das Interesse der Vermieterfamilie an einer größeren Wohnung. Der Bundesgerichtshof (**BGH VIII ZR 180/18**) hob diese Entscheidung jetzt auf, das Landgericht muss erneut entscheiden. Die Karlsruher Richter erklärten, dass allein das hohe Alter des Mieters oder eine bestimmte Mietdauer nicht ohne weiteres zur Anwendung der Sozialklausel führen und eine Härte im Sinne des Gesetzes bilden können. Berufte sich der Mieter auf schwerwiegende Erkrankungen und Gesundheitsgefahren, die mit einem evtl. Umzug verbunden wären, genügt das allein nicht, um eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zu erreichen. Hier dürfe nicht schematisch entschieden werden. In diesen Fällen müsse vielmehr von Amts wegen ein Sachverständigengutachten eingeholt werden, um zu klären, an welchen Erkrankungen der betroffene Mieter konkret leidet, wie sich diese auf seine psychische und physische Verfassung auswirken. Dabei sei auch zu klären, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen mittels Unterstützung durch das Umfeld bzw. durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern lassen.
2. Die Vermieterin kündigte wegen Eigenbedarfs, weil sie und ihr Lebenspartner die bisher vermietete Doppelhaushälfte benötigte, um die in der Nähe wohnende pflegebedürftige Großmutter besser versorgen zu können. Das Landgericht Halle sah auch in diesem Fall den Eigenbedarf als gegeben an. Das Gericht verurteilte die Mieter zur Räumung, obwohl die zu pflegende Großmutter zwischenzeitlich verstorben war. Die Mieterin und ihre Familienangehörigen beriefen sich erfolglos auf die Sozialklausel. Aus den ärztlichen Attesten ergebe sich nicht zweifelsfrei, dass ein Umzug zu schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder einer Lebensgefahr führen würde. Der Bundesgerichtshof (**BGH VIII ZR 167/17**) hob die Entscheidung des Landgerichts auf. Das Gericht habe die durch Atteste belegten Härtegründe des Mieters bagatellisiert und versäumt, ein Sachverständigengutachten zu den Auswirkungen eines erzwungenen Umzugs auf den Gesundheitszustand des Mieters einzuholen. Das Landgericht muss neu entscheiden.

Aktuelle Infos

- **Neue Gesetzesinitiative aus dem Bundesjustizministerium:** Bundesjustizministerin Katarina Barley hat kurz vor ihrem Wechsel nach Brüssel noch zwei Gesetzesinitiativen zur Stärkung der Mieterrechte gestartet. Allerdings blockieren Bundeskanzleramt und CDU-Minister bisher diese Vorschläge:
 - Die Mietpreisbremse soll um 5 Jahre verlängert werden.
 - Die Begründungsvoraussetzungen in Landesverordnungen, mit denen die Mietpreisbremse in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten festgelegt wird, werden gesenkt
 - Bei einem Verstoß des Vermieters gegen die Mietpreisbremse muss er den überhöhten Anteil der Miete vom Vertragsabschluss an zurückzahlen. Eine besondere Rüge des Mieters ist nicht erforderlich.
 - Beim Vorliegen eines geringen Angebots vergleichbarer Wohnungen soll künftig bundesweit gelten, dass Vermieterforderungen, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % überschreiten, insoweit unwirksam sind. Folge: Die vereinbarte Miete wird auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete abgesenkt.
 - Künftig soll die ortsübliche Vergleichsmiete aus Vertragsabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten 6 Jahre (bisher 4 Jahre) gebildet werden.
- **Wohnungsbau-Tag-Gutachten:** Das Verbändebündnis Wohnungsbau legte auch auf dem Wohnungsbau-Tag 2019 ein Gutachten vor. Das Prognos-Institut ist unter anderem der Frage nachgegangen, inwieweit der Neubaubedarf durch die tatsächlichen Fertigstellungen abgedeckt ist. Die Bundesregierung geht davon aus, dass in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen Wohnungen neu gebaut werden müssen, das sind 375.000 pro Jahr. Dieser Neubaubedarf wird aktuell nur zu 76 % abgedeckt. Während im ein- und Zweifamilienhausbereich der Bedarf mit 96 % nahezu komplett abgedeckt wird, liegt die Bedarfsdeckung im Geschosswohnungsbau mit 46 % deutlich darunter. Die mit Abstand schlechteste Bedarfsdeckung weist der soziale Wohnungsbau aus. Statt der benötigten 80.000 Sozialwohnungen pro Jahr wurden nur 26.000 fertiggestellt. Damit liegt hier die Bedarfsdeckung bei nur 33 %.

Mieter-Tipp

Grundsteuer raus aus den Betriebskosten

Machen Sie mit und fordern auch Sie, dass die Grundsteuer als Eigentümersteuer nicht länger über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter abgewälzt werden darf. Unterschreiben Sie bei Ihrem örtlichen Mieterverein oder zeichnen Sie unsere Online-Petition auf www.mieterbund.de.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 € [mehr...](#)



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