

# Bundesgerichtshof schwächt den Mieterschutz

**IMMOBILIEN** Nicht immer geht es bei Eigenbedarfskündigungen mit rechten Dingen zu. Deutschlands oberste Zivilrichter sehen aber keinen Korrekturbedarf.

## ➤ Eigenbedarf – was bedeutet das für Mieter?

Zuverlässige Mieter sollen nicht ständig mit der Sorge leben müssen, vielleicht am nächsten Tag die Kündigung im Briefkasten zu haben. Vermieter dürfen deshalb in den meisten Fällen nur aus bestimmten Gründen kündigen. Der wichtigste dieser Gründe: Eigenbedarf. Denn der Vermieter soll wiederum die Möglichkeit haben, in seinen eigenen vier Wänden zu leben oder vielleicht seine Eltern oder das erwachsene Kind einzuziehen zu lassen. Dieser Wunsch muss gut begründet sein. Und es gelten Kündigungsfristen: Nach mehr als acht Jahren in der Wohnung sind das etwa neun Monate.

## ➤ Wo hat der Eigenbedarf seine Grenzen?

Überall da, wo es mit der Begründung hakt. So ist etwa nicht ersichtlich, was eine alte Frau mit einer Wohnung im obersten Stock ohne Aufzug anfangen sollte. Mietern darf außerdem nicht gekündigt werden, wenn in dem Haus vergleichbare Wohnungen leer stehen, der Vermieter nur vorübergehend einziehen will oder von Anfang an klar war, dass die Wohnung bald gebraucht würde. Es liegt aber auf der Hand, dass Eigenbedarf auch vorge-schoben sein kann, um Mieter loszuwerden. Um einen solchen Verdacht ging es vor dem Bundesgerichtshof.

## ➤ Worum dreht sich der Streit?

Er spielt im begehrten Münchner Altbauviertel Lehel, in einem Haus direkt an der Isar. Es gehört vier Investoren, die als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) organisiert sind. Sie haben sich 1991 zusammengetan, um das Gebäude zu sanieren und aus den Mietwohnungen Eigentumswohnungen zu machen. Unsaniert ist heute nur noch eine Wohnung im dritten Stock. Die Eheleute wohnen dort seit 1985. 2013 bekamen sie die Kündigung – Eigenbedarf. Laut Schreiben möchte die Tochter eines Gesellschafters mit Mann und Kind einziehen. Das nehmen die Mieter den Eigentümern nicht ab. Sie blieben und ließen es auf die Räumungsklage ankommen.

## ➤ Wie sieht der BGH den aktuellen Fall in München?

Für die Karlsruher Richter ging es um eine sehr grundsätzliche Frage. Denn das Münchner Landgericht hatte sich schützend vor die Mieter gestellt – und damit offen gegen den BGH. Der hatte in zwei Urteilen von 2007 und 2011 eigentlich längst entschieden, dass auch die Gesellschafter einer GbR Eigenbedarf anmelden können. „Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten“ gehe das „an der Rechtswirklichkeit vorbei“, so die Kritik aus München. Erfolg hatte das am Ende nicht: Der zuständige BGH-Senat bleibt nach Prüfung seiner Linie treu: Die Interessenslage habe sich nicht verändert.

## ➤ Warum schlagen Mieterschützer Alarm?

„Investoren wird es leichter gemacht, die Mieter loszuwerden“, warnt Volker Rastätter, Geschäftsführer des Mietervereins München. Für den Mieterbund sagt Bundesdirektor Lukas Siebenkotten: „Niemand wird sich ernsthaft wundern dürfen, wenn die gekündigte Wohnung jetzt umfassend saniert und dann teuer verkauft wird.“ Nach den Beobachtungen des Deutschen Mieterbunds (DMB) werden GbR vorrangig gegründet, um Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln. In München ist die Zahl der bescheinigten Umwandlungen von 2010 bis 2014 stark angestiegen. Betroffene Mieter haben zwar ein Vorkaufsrecht und sind, wenn jemand anderes die Wohnung kauft, während einer mindestens dreijährigen Sperrfrist vor Kündigung sicher. Aber danach kann der neue Eigentümer aktiv werden.

## ➤ Welche Rolle spielen dabei Eigenbedarfskündigungen?

„Wenn es auf dem Wohnungsmarkt eng wird, ist das Interesse an der Eigenbedarfskündigung groß“, sagt DMB-Sprecher Ulrich Ropertz. Derzeit fehlen nach seinen Angaben bundesweit 800 000 bis eine Million Wohnungen, vor allem in Ballungsräumen. Dabei kann der Eigenbedarf aus Profitgründen vorgetäuscht sein. Andere Eigentümer haben ein ganz legales Interesse, schildert Sprecherin Anja Franz vom Mieterverein München: Sie wollen selbst nicht mehr teuer zur Miete wohnen müssen oder sind heilfroh, wenn sie Angehörige nach vergeblicher Suche endlich unterbringen können. Wie es sich im Streit um die Münchner Wohnung verhält, hat jetzt erneut das Landgericht zu prüfen. Bis dahin darf das Ehepaar bleiben. (dpa)



Wer zur Miete wohnt, wohnt auf Zeit. Aber auch eine Mietwohnung wird zum Zuhause – erst recht nach Jahrzehnten. Foto: dpa

## STREITFÄLLE

➤ **Mietern steht Schadenersatz zu**, wenn sie eine Kündigung wegen Eigenbedarfs erhalten, obwohl dieser nur vorgetäuscht war. Lässt sich dies nachweisen, können Mieter entstandene Mehrkosten geltend machen. Das sind zum Beispiel die Kosten des Umzugs oder die Mehrkosten für die neue Wohnung.

➤ **Einfach rauswerfen kann** ein Vermieter seine Mieter nicht. Wenn diese sich weigern auszuziehen, braucht er einen Räumungstitel von einem Gericht. Das Gericht prüft, ob die Kündigung rechtskräftig ist. Doch Vorsicht: Bekommt der Vermieter Recht, muss der Mieter die Kosten des Verfahrens tragen. (dpa)