

Neues vom Bundesgerichtshof

Schadensersatz bei vorgetäuschem Eigenbedarf

Mieter haben Anspruch auf Schadensersatz, wenn ihr Vermieter bei der Kündigung den Eigenbedarf nur vorgetäuscht hat. Dieser Schadensersatzanspruch besteht in der Regel auch dann, wenn Mieter und Vermieter im Zuge des Rechtsstreits einen sogenannten Räumungsvergleich abgeschlossen haben erklärte der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 99/14). Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch des Mieters ist, dass der Vermieter schuldhaft eine Kündigung wegen eines in Wahrheit nicht bestehenden Eigenbedarfs ausspricht und dass ein Zurechnungszusammenhang zwischen dem vorgetäuschten Eigenbedarf und dem geltend gemachten Schaden besteht. Dieser Zusammenhang entfällt nur, wenn Mieter und Vermieter durch gegenseitiges Nachgeben im Räumungsvergleich auch den Streit darüber beilegen, ob der Eigenbedarf tatsächlich bestand oder nur vorgetäuscht war. Bietet der Wortlaut des Vergleichs hierzu keine Anhaltspunkte, ist von einem stillschweigenden Verzicht auf Schadensersatzansprüche nur ausnahmsweise auszugehen, beispielsweise dann, wenn sich der Vermieter im Einzelfall zu einer substantiellen Gegenleistung verpflichtet, beispielsweise zur Zahlung eines namhaften Abstandsbeitrages.

Aktuelle Infos

- **Mietpreisbremse in Bayern:** vom 1. August 2015 an gilt auch in 144 bayerischen Städten und Gemeinden die Mietpreisbremse. Beim Abschluss eines neuen Mietvertrages darf die Miete im Regelfall nur 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Nach dem Beschluss der Bayerischen Landesregierung gilt die Mietpreisbremse vor allem in Städten Oberbayerns, in München und vielen Umlandgemeinden. Außerdem zum Beispiel in Landshut, Regensburg, Nürnberg, Fürth, Erlangen, Aschaffenburg, Würzburg, Augsburg, Neu-Ulm und Bayreuth.
- **Hamburger Mietpreis-Check weiterhin online:** Nachdem das Landgericht Hamburg (vgl. Newsletter 2015/28) auf Antrag des örtlichen Haus- und Grundbesitzervereins eine einstweilige Verfügung erlassen hat, ist der Mietpreis-Check nach wie vor online und kann genutzt werden (www.mieterverein-hamburg.de). Bisher haben schon mehrere Tausend Hamburger mithilfe des Mietpreisbremsen-Check angebotene Mieten aus Hamburg überprüft bzw. mit dem Mietspiegel verglichen.
- **Wohnungsleerstand:** In vielen Großstädten ist Wohnraum knapp. Es gibt aber nach wie vor auch Regionen mit hohem Leerstand. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) stellt bei seinen Wohnungsunternehmen die höchste Leerstandsquote in Sachsen-Anhalt (11,8%) fest. Es folgen Sachsen (9,4%), Brandenburg (8,2%), Thüringen (8,1%), Mecklenburg-Vorpommern (6,7%) und das Saarland (5%). In den anderen Bundesländern schwankt die Leerstandsquote zwischen 0,9% (Hamburg) und 3% (NRW). Allgemein geht man davon aus, dass eine Leerstandsquote von mindestens 3% notwendig ist, damit Umzüge überhaupt möglich sind und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden können.
- **Bestand an Sozialwohnungen schrumpft weiter:** Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Nach Angaben des GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen waren es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindungen. 2014 waren es nur noch rund 1,4 Mio. Wohnungen. Der GdW bewirtschaftet etwa 61% der vorhandenen Sozialwohnungen. Im Jahr 2014 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 855.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindungen. Das sind über 44.000 Wohnungen weniger als noch in 2013. Diesem Minus stehen nur 3.077 Wohnungen gegenüber, die im Jahr 2014 mit Mietpreis- oder Belegungsbindung neu errichtet wurden.

Mieter-Tipp

Gaffiti

Lässt der Vermieter Graffiti an der Hauswand oder der Garage des Mietshauses beseitigen, kann er keine Kosten hierfür in die Betriebskostenabrechnung einstellen. Die Beseitigung von Graffiti ist eine Instandhaltung. Hierzu ist der Vermieter verpflichtet. Die anfallenden Kosten sind keine Hausreinigungskosten und gehören nicht in die Betriebskostenabrechnung.



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...](#)