

Neues vom Bundesgerichtshof

Sozialklausel hilft Mieter, wohnen zu bleiben

Ein 87-jähriger, schwerkranker Mieter und seine Ehefrau müssen nach 20-jähriger Mietzeit ihre Dreieinhalbzimmerwohnung nicht wegen Eigenbedarfs des Vermietersohnes und seiner Familie räumen. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 270/15) hob das Räumungsurteil der Vorinstanz auf. Das Landgericht Baden-Baden habe sich nicht ausreichend mit dem Mieterargument auseinandergesetzt, wonach die Beibehaltung der Wohnung für sie von existenzieller Bedeutung sei. Jetzt muss das Landgericht neu verhandeln und entscheiden. Die Mieter können zumindest vorläufig wohnen bleiben.

Der Sohn des Vermieters wollte die gekündigte Mieterwohnung im Erdgeschoss mit seiner Wohnung im gleichen Haus zusammenlegen und in die größere Wohnung zusammen mit seiner Frau und zwei kleinen Kindern einziehen. Die Mieter legten Widerspruch gegen die Kündigung ein und beriefen sich auf die so genannte Sozialklausel. Sie machten als Härtegründe geltend, dass der 87-jährige Mieter zahlreiche gesundheitliche Einschränkungen habe und an einer beginnenden Demenz leide. Ein Umzug und damit ein neues Wohnumfeld sei ihm nicht zuzumuten. Das Landgericht urteilte, diese Härtegründe verdienten keinen Vorrang gegenüber den Interessen der Vermieterseite, nicht länger auf unabsehbare Zeit im eigenen Haus in beengten, für eine Familie mit zwei Kindern nicht angemessenen Wohnverhältnissen zu leben.

So einfach darf es sich das Landgericht nicht machen, meinten die Karlsruher Richter. Bei vorgetragenen Härtegründen wie hier – hohes Alter, schwere Erkrankung – müsse sich das Gericht detailliert mit der existenziellen Bedeutung der Beibehaltung der bisherigen Wohnung auseinandersetzen. Gerade bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr sind die Gerichte verfassungsrechtlich gehalten, ihre Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage zu stellen. Das Gericht muss sich ggf. mit Hilfe eines Sachverständigen ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen für den Mieter mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen erreichen können und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann.

Aktuelle Infos

- **Wohnungsbaugenehmigungen:** 2016 ist die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr um 21,6 % gestiegen. Insgesamt wurden 375.385 neue Wohnungen genehmigt, 66.698 mehr als 2015. Nur etwa die Hälfte dieser Wohnungsbaugenehmigungen entfiel auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, und zwar 173.461, und davon waren noch 82.655 Eigentumswohnungen. Fazit: 2016 wurden 90.806 Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern neu genehmigt. Das ist nur halb so viel, wie benötigt. Und – genehmigt ist noch längst nicht gebaut.
- **Inflationsrate 2,2 %:** Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im Februar 2017 um 2,2 % höher als im Februar 2016. Hauptursache für den höchsten Anstieg seit August 2012 sind die deutlich teurer gewordenen Energiepreise (+7,2 %). Extrem ist der Preisanstieg bei leichtem Heizöl (+43,8 %). Allerdings wurde im Vergleichsmonat 2016 auch der niedrigste Heizölpreisstand des ganzen Jahres 2016 erreicht.
- **Strompreise:** 385 Stromgrundversorger haben seit Anfang diesen Jahres ihre Preise erhöht oder Preissteigerungen für das erste Quartal angekündigt. Im Durchschnitt liegen diese Preiserhöhungen bei 3,5 %, in der Spitze sogar bei 14,9 %. Der durchschnittliche Strompreis für Endverbraucher ist auch 2016 gestiegen. Die Preise der Grundversorger haben aktuell fast wieder ihren Höchststand von Mitte 2014 erreicht. Nach Darstellung von Check24 lohnt sich ein Wechsel aus der Stromgrundversorgung zu einem Alternativenbieter. Im Schnitt unterschieden sich die Preise im Januar 2017 um 22 %.

Mieter-Tipp

Ja-Sager

Nach Informationen des Berliner Tagesspiegels warnt die Polizei vor einer neuen Betrugsmasche. Täter rufen demnach ihre Opfer an, täuschen während des Gesprächs eine technische Störung vor und Fragen dann irgendwann: „Können Sie mich hören?“ Wer das bejaht, hat schon verloren. Die Antwort wird nämlich aufgezeichnet und dafür verwendet, vermeintlich am Telefon abgeschlossene Verträge zu legitimieren. Die sind zwar rechtlich nicht bindend, aber trotzdem trüdeln dann häufig Rechnungen und Forderungen von Inkasso-Unternehmen ein. Also: Vorsicht beim Ja-Sagen!



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...](#)