

Neues vom Bundesgerichtshof

Kündigungsschutzklausel im Kaufvertrag stärkt Mieterrechte

Mieter können sich auf Kündigungsschutzregelungen berufen, die zwischen einem kommunalen Verkäufer und dem Käufer der vermieteten Immobilie im Kaufvertrag vereinbart wurden. In dem vom Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 109/18) entschiedenen Fall hatte die Kommune als Verkäufer mit dem Käufer der Immobilie 2012 im Kaufvertrag vereinbart, dass der dort wohnende Mieter ein lebenslanges Wohnrecht haben soll, dass Kündigungen, z.B. wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung, ausgeschlossen sein sollen. Die dennoch erfolgte Kündigung des Immobilienkäufers wiesen die Richter des Bundesgerichtshofs jetzt ab: Bei den im Kaufvertrag enthaltenen Bestimmungen zum lebenslangen Wohnrecht des Mieters handele es sich um einen Vertrag zu Gunsten Dritter. Hierdurch erhalte der Mieter der Wohnung eigene Rechte direkt gegenüber dem Käufer als neuen Vermieter. Damit sei eine Kündigung des Käufers ausgeschlossen. Der Käufer werde durch die Mieterschutzregelung im Kaufvertrag auch nicht unangemessen benachteiligt, es sei eine inhaltlich ausgewogene Regelung für den Verkauf eines in kommunalem Eigentum stehenden, von langjährigen Mietern bewohnten Siedlungshauses.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs hat über den Einzelfall hinaus Bedeutung. Sie dürfte auch anwendbar sein auf all die Fälle, in denen bei den großen Immobilienverkäufen der öffentlichen Hand, z.B. an Annington, Gagfah, LEG oder Deutsche Wohnen, Mieterschutzregelungen nicht im Mietvertrag, sondern im Kaufvertrag oder in einer Sozialcharta aufgenommen wurden. Mieter können sich jetzt auch auf diese Schutzregelungen berufen, nicht nur auf Mieterschutzregelungen im Gesetz oder im Mietvertrag.

Aktuelle Infos

- **Bauinvestitionen 2017:** Die Summe der Bauinvestitionen betrug 2017 in Deutschland 370,5 Milliarden Euro. Mit 211,63 Milliarden Euro (57 %) entfiel auf den Wohnungsbau der höchste Anteil am Bauinvestitionen. Innerhalb der Wohnungsbauinvestitionen entfielen 69 % oder 145,23 Milliarden Euro auf Neubauinvestitionen und 31 % oder 66,4 Milliarden Euro auf Bauinvestitionen an bestehenden Gebäuden.
- **Städtische Vermieter in Berlin:** Kommunale Wohnungsunternehmen und städtische Vermieter bieten häufig Wohnungen zu vergleichsweise günstigen Mieten an. Zumindest kann die Stadt hier entsprechend Einfluss nehmen oder Vorgaben machen. In Berlin wurde jetzt erstmals ein Bericht zu einer Kooperationsvereinbarung zwischen Berlin und 6 landeseigenen Wohnungsunternehmen veröffentlicht. Danach hat Berlin aktuell 300.000 landeseigene Wohnungen. Bis 2021 sollen es 360.000 werden. 30.000 Wohnungen sollen neu gebaut und 30.000 zugekauft werden. Im letzten Jahr wurden 15.813 dieser landeseigenen Wohnungen neu vermietet, d.h. nur etwa jede 20. Im Durchschnitt zahlen langjährige Mieter 5,91 Euro pro Quadratmeter bzw. beim citynahen Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaft Mitte 6,08 Euro. Damit zahlen die Mieter deutlich weniger als die ortsübliche Vergleichsmiete von 6,47 Euro pro Quadratmeter. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen verschickten 2017 140.314 Mieterhöhungen, also fast für jede zweite Wohnung. Rund 20.000 wurden zurückgenommen oder reduziert. Im Schnitt mussten die Mieter 1,9 % mehr zahlen. Nach einem Mieterwechsel zogen die Mieten spürbar an, die neuen Mieter mussten 9,9 % mehr zahlen als ihre Vormieter.

Mieter-Tipp

Videokamera-Attrappe

Nicht nur Videokameras im Mietshaus oder auf dem Grundstück sind unzulässig, auch Videokamera-Attrappen. Sie stellen einen Eingriff in das grundgesetzlich geschützte allgemeine Persönlichkeitsrecht dar und müssen abgebaut werden (LG Berlin 67 S 305/17). Wenn äußerlich nicht zu erkennen ist, ob eine Kamera mit Aufzeichnung betrieben wird oder nur eine Attrappe ist, entspricht der Überwachungsdruck einer Videokamera-Attrappe dem einer funktionstüchtigen Videokamera.



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...](#)