

## MIETRECHT UND WEG

## KÜNDIGUNGSRECHT

## Keine Eigenbedarfskündigung bei Selbstmordgefahr des Mieters

| Ist für den Fall einer Räumungspflicht des Mieters eine Selbstmordgefahr positiv festgestellt worden, ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen. |

Diese für den Mieter günstige Entscheidung traf das Amtsgericht München im Fall eines älteren Mannes, der seit 1975 eine Drei-Zimmer-Wohnung in München bewohnte. Die Vermieterin kündigte wegen Eigenbedarfs. Der Mieter legte hiergegen Widerspruch ein und begründete das mit Hüft- und Kniegelenkserkrankungen sowie seiner langjährigen Verwurzelung im Wohnumfeld. Er habe seit der Kündigung fünf Kilo abgenommen und auf 26 Bewerbungen nur Absagen erhalten.

Die Vermieterin behauptet, dass der Mieter in der näheren Umgebung eine Ersatzwohnung finden könne, wenn er sich nur ausreichend darum bemühe. Die Wohnung sei nur über mehrere Treppenstufen erreichbar, also nicht altersgerecht. Man würde den Mieter tatkräftig bei seinem Umzug unterstützen, der überdies ja noch zweimal die Woche nach Riem fahren könne, um dort im Tierheim zu helfen.

Die zuständige Richterin gab dem Mieter recht. Zwar bestehe nach Überzeugung des Gerichts der behauptete Eigenbedarf tatsächlich. Der Mieter könne allerdings einer an sich gerechtfertigten ordentlichen Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. Voraussetzung dafür sei, dass die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen sei.

Das sei vorliegend der Fall. Die Beweisaufnahme hat ergeben, dass der Mieter entsprechend seiner langen Wohndauer in dem Viertel stark verwurzelt sei. Letztlich war in der Abwägung ausschlaggebend das Ergebnis des schriftlichen Gutachtens des vom Gericht bestellten Sachverständigen. Danach wurde der psychische Gesundheitszustand des Mieters schon als Folge der Kündigung bereits erheblich beeinträchtigt. Hierdurch hat sich eine mittelschwere depressive Episode ausgebildet. Durch einen Umzug würde sich sein psychisches Befinden aller Wahrscheinlichkeit nach noch weiter verschlechtern, bis hin zu einer schweren depressiven Episode, bei der auch ein Suizid nicht ausgeschlossen werden kann.

Zu keinem Zeitpunkt der Untersuchung bestand ein Anhaltspunkt, dass der Mieter seine Beschwerden stärker beschreiben würde als sie vorliegen oder gar simulieren würde. Für den Fall, dass er aus seiner Wohnung ausziehen müsste, wird konkret der Suizid erwogen. Es handelt sich bei ihm um einen alten, alleinstehenden Mann mit einer depressiven Episode und einem ungelösten Problem, nämlich dem Verlust seiner Wohnung und seines Lebensmittelpunktes. Er ist daher als erheblich gefährdet anzusehen. Unter Berücksichtigung dieser Gefährdung ist eine Räumung der Wohnung für den Mieter nicht zumutbar. Nachdem auch nicht absehbar ist, ob und wann die festgestellte Gefährdung nicht mehr besteht, war das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen.

**QUELLE** | Amtsgericht München, Urteil vom 22.11.2019, 411 C 19436/18, Abruf-Nr. 213519 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

WEG

## Unterlassungsanspruch gegen den Mieter einer Sondereigentumseinheit

| Die Wohnungseigentümer haben einen Unterlassungsanspruch gegen den Mieter einer Sondereigentumseinheit, der bei der Nutzung des Gemeinschaftseigentums gegen eine von den Eigentümern vereinbarte oder beschlossene Gebrauchsregelung verstößt. |

So entschied es der Bundesgerichtshof (BGH). Die Richter ergänzten, dass die Wohnungseigentümer gegen den Mieter einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit ebenfalls einen Unterlassungsanspruch haben, wenn dieser seine Teileigentumseinheit in einer Weise nutzt, die der in der Teilungserklärung für diese Einheit getroffenen Zweckbestimmung widerspricht.

In dem betreffenden Fall wurde eine Teileigentumseinheit als Eisverkaufsstelle (Eisdiele) mit Bestuhlung genutzt. Der BGH sah dies als Verstoß gegen die in der Teilungserklärung enthaltene Zweckbestimmung an. Dort war vorgesehen, dass die Einheit nur als „Laden“ genutzt werden darf. Nach Ansicht der Richter stört diese Nutzung bei typisierender Betrachtung jedenfalls dann mehr als eine Nutzung als Ladengeschäft, wenn Außenflächen in Anspruch genommen werden, sei es durch eine Außenbestuhlung oder durch den Verkauf nach außen.

**QUELLE** | BGH, Urteil vom 25.10.2019, V ZR 271/18, Abruf-Nr. 213147 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

WEG

## Ordnungsgemäße Verwaltung kann auch vorbereitende Maßnahme für späteren Eigentümerbeschluss sein

| Der Begriff der Verwaltung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes ist weit zu verstehen. Er umfasst deshalb regelmäßig auch Maßnahmen, die eine Veränderung der sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft vorbereiten sollen, damit die Wohnungseigentümer diese anschließend aus eigenem Entschluss umsetzen können; solche Maßnahmen können mehrheitlich beschlossen werden. |

Diese Entscheidung traf der Bundesgerichtshof (BGH) in einem entsprechenden Fall. Die Richter wiesen allerdings auch darauf hin, dass auch Beschlüsse dieser Art ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen müssen. Daran wird es regelmäßig fehlen, wenn schon bei der Beschlussfassung absehbar ist, dass einzelne Wohnungseigentümer an der späteren Umsetzung nicht mitwirken werden und hierzu zweifelsfrei auch nicht (ausnahmsweise) verpflichtet sind, die mit der Vorbereitungsmaßnahme verbundenen Kosten also aller Voraussicht nach vergeblich aufgewendet werden.

**QUELLE** | BGH, Urteil vom 20.9.2019, V ZR 258/18, Abruf-Nr. 212420 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).