

► Eigenbedarf

Rechtsmissbräuchliche Eigenbedarfskündigung

| Eine Eigenbedarfskündigung, die lediglich auf den Wunsch gestützt ist, im Elternhaus zu wohnen, und wegen einer körperlichen Behinderung darauf verweist, dass die alte Wohnung auf Dauer ungeeignet, im Elternhaus hingegen das Badezimmer bereits behindertengerecht umgebaut sei und dort möglicherweise in absehbarer Zeit benötigtes Pflegepersonal untergebracht werden könne, ist bereits formell ungenügend und nichtig/unwirksam (AG Hamburg-Blankenese 10.10.18, 531 C 159/18, Abruf-Nr. 207037). |

Eine formell wirksame Eigenbedarfskündigung kann rechtsmissbräuchlich sein, wenn der Vermieter zunächst eine Verwertungskündigung ausgesprochen hatte, und sodann, nachdem er hiermit in erster Instanz keinen Erfolg hatte, noch vor dem Urteil erster Instanz und vor Verzicht auf die Verwertungskündigung parallel eine Eigenbedarfskündigung ausspricht. Beide Kündigungsgründe schließen sich denklogisch aus.

► AGB

Unwirksamkeit von Vollmachtsklauseln

| Die Klausel: „Erklärungen können grundsätzlich von oder gegenüber nur einem Vermieter/Mieter abgegeben werden, wenn sie das Mietverhältnis berühren, jedoch dann nicht, wenn sie zu einer Auflösung des Mietverhältnisses führen sollen.“ ist unwirksam. |

Sie benachteiligt den Mieter unangemessen i. S. d. § 307 Abs. 1 S. 1 BGB, weil sie nicht nur eine Vollmacht zum Empfang von Willenserklärungen, sondern auch zur Abgabe solcher beinhaltet und hierfür kein berechtigtes Interesse des Vermieters als Verwender ersichtlich ist, vielmehr die Missbrauchsgefahr zulasten der Mieter erhöht. Überdies ist sie auch unwirksam gem. § 307 Abs. 1 S. 2 BGB, weil die Vollmacht auch Erklärungen umfasst, die die Beendigung des Mietverhältnisses zur Folge haben, diese zumindest nicht eindeutig ausschließt (AG Hamburg 18.10.18, 48 C 60/18, Abruf-Nr. 207038).

► Modernisierungsmieterhöhung

Auch für EG-Mieter ein Vorteil: Aufzug fährt bis in den Keller

| Der An- bzw. Einbau eines Aufzugs/Fahrstuhls ist eine Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache i. S. v. § 555b BGB. Insoweit hat das AG Brandenburg sich der h. Rspr. angeschlossen. Für den Mieter einer Erdgeschosswohnung gilt dies, wenn der Aufzug auch in das Keller-/Tiefgaragengeschoss hinabfährt. Dann ist dies auch für den Erdgeschossmieter ein Gebrauchsvorteil (AG Brandenburg 31.8.18, 31 C 298/17, Abruf-Nr. 207039). |

↘ **WEITERFÜHRENDER HINWEIS**

- Aufzug hält nicht vor Wohnungstür, ist er trotzdem zu dulden? MK 18, 3



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 207037



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 207038



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 207039



ARCHIV
Ausgabe 1 | 2018
Seite 3