

12. Fazit

Minderungsrechte wegen der von einer Baulückenschließung ausgehenden Immissionen wird der Mieter angesichts der vom BGH aufgestellten Hürden kaum durchsetzen können. Schon die Beweisführung dürfte nur selten gelingen. Die (Neu-)Bebauung eines Nachbargrundstücks in der Innenstadt ist i. d. R. ortsüblich und selbst bei wesentlichen Beeinträchtigungen während der Bauphase im Zweifel nach § 906 Abs. 2 S. 1 BGB zu dulden (wenn die Bauvorschriften eingehalten sind). Ein Ausgleich in Geld (§ 906 Abs. 2 S. 2 BGB) scheidet meist aus, weil es sich nur um vorübergehende Maßnahmen handelt (LG Kempten BeckRS 2016, 13714; LG Berlin ZMR 17, 974). Mieter sollten es sich daher gut überlegen, ob sie es auf einen Minderungsprozess ankommen lassen wollen.

Erfolgsaussicht für Mieterklage auf Minderung oft gering

EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG

Befristete Vertragsfortsetzung trotz Eigenbedarf

Bei einer Eigenbedarfskündigung müssen Mieter- und Vermieterinteressen gegeneinander abgewogen werden. Wann dies zugunsten des Mieters ausgehen kann, zeigt das AG Dortmund (2.6.20, 425 C 3346/19, Abruf-Nr. 216583).



ENTSCHEIDUNG
AG Dortmund

Sachverhalt

Die Vermieter hatten wegen Eigenbedarf gekündigt. Sie wollten aus Gesundheits- und Altersgründen wieder in das vermietete Erdgeschoss ziehen. Die Mieterin berief sich auf ihr Bestandsinteresse, da sie an einer mittelschweren Depression erkrankt war. Das AG Dortmund gelangte nach eingehender Abwägung dieses Interesses gegen die Erlangungsinteressen der Vermieter zu dem Ergebnis, dass die Belange der Mieterin leicht überwiegen.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 216583

Entscheidungsgründe

Bei der vom AG Dortmund zu treffenden Prognoseentscheidung war zu beachten, dass die Erkrankung der Mieterin behandelbar ist und kein dauerhaftes Räumungshindernis darstellt. Dagegen war auf Vermieterseite davon auszugehen, dass ihre gesundheitlichen Beeinträchtigungen stetig voranschreiten, nicht aufzuhalten oder zu behandeln sein werden und ihnen die Nutzung der Wohnung im 2. OG irgendwann wohl unmöglich sein werde. Das AG hielt daher eine Vertragsfortsetzung (rückwirkend zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses) von drei Jahren für ausreichend und angemessen.

Vertragsfortsetzung
von drei Jahren

Relevanz für die Praxis

Liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters vor, sind auf einer zweiten Stufe die Mieterinteressen (fehlende Ersatzwohnung, persönliche Härte) zu beachten und mit diesen abzuwägen. Auch ohne Widerklage des Mieters können die Gerichte eine Entscheidung über eine zeitlich befristete Fortsetzung des Mietverhältnisses oder andere Vertragsgestaltungen wie Mieterhöhungen oder sogar Einmalzahlungen treffen (BGH 15.3.07, VIII ZR 270/15).

Mieterinteressen
stets mit abzuwägen!

Beachten Sie | Das AG stellt zudem fest: Auch der befristete Verzicht auf eine Eigenbedarfskündigung bedarf der Schriftform. Zur Begründung verweist es auf die Rechtsprechung des BGH zum Erwerberschutz (4.4.07, VIII ZR 223/06) Gegen das Urteil des AG wurde Berufung eingelegt (1 S 141/20).