

# Neue Urteile zum Eigenbedarf

## Vermieter sollten wissen, wie weit sie gehen können

BEI DEN MEISTEN ordentlichen Kündigungen geht es laut Mietervereinen um Eigenbedarf. Besonders oft wird der Anspruch angemeldet, wenn die Wohnung verkauft wurde und der neue Eigentümer in die eigenen vier Wände einziehen möchte. Der Wunsch allein reicht aber nicht aus, dem Mieter zu kündigen. Es gilt der Grundsatz: Kauf bricht nicht Miete. Einem Mieter darf nur gekündigt werden, wenn der Vermieter dafür ein „berechtigtes Interesse“ nachweisen kann. Das liegt vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (§ 537 BGB).

Der Vermieter muss dabei ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe für seinen Nutzungswunsch nennen können. Beschreibt er seine aktuellen Wohnverhältnisse übertrieben negativ, so kann daraus laut einer aktuellen Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH) noch keine Ungültigkeit der Kündigung abgeleitet werden (Az: VIII ZR 70/09). Wird allerdings der Eigenbedarf nur vorgeschützt, hat der Mieter einen Schadenersatzanspruch (unter an-

derem für Umzugs-, Makler- oder Renovierungskosten). Das gilt sogar dann, wenn der Mieter gar nicht aufgrund einer Kündigung, sondern aufgrund eines Aufhebungsvertrages ausgezogen ist. Entscheidend sei, dass der Vermieter den Mieter glauben ließ, er müsse wegen Eigenbedarfes ausziehen (BGH, Az: VIII ZR 231/07). Hier einige typische Fälle, die Vermieter kennen sollten:

**■ Ersatzwohnraum:** Hat der Vermieter im selben Haus oder in derselben Wohnanlage eine leer stehende Wohnung, muss er sie dem Mieter anbieten. Tut der Vermieter das nicht, so ist die Kündigung wegen Rechtsmissbrauch unwirksam. (BGH, unter anderem Az VIII ZR 276/02 sowie aktuell VIII ZR 78/10). Zudem muss er gut begründen können, warum er ausgerechnet die gekündigte Mieterwohnung benötigt und sich nicht mit der leer stehenden zufrieden gibt (Bundesverfassungsgericht, Az: 1 BvR 416/90).

**■ Überhöhter Bedarf:** Der Anspruch des Vermieters muss angemessen sein. Wenn etwa für die gerade volljährige Tochter eine mehr

als 100 Quadratmeter große Wohnung herausgegeben werden soll, sprechen Richter vom überhöhten Wohnbedarf, und die Eigenbedarfskündigung scheidet (Landgericht Bremen, Az. 2 S 324/91).

**■ Absehbarer Bedarf:** Wenn der Vermieter schon bei Abschluss des Mietvertrages wusste, dass er bald die Wohnung für sich selbst benötigt, soll er das sagen. Tut er das nicht, verhält er sich treuwidrig, und die spätere Eigenbedarfskündigung ist aus diesem Grund unzulässig (Bundesverfassungsgericht, Az: BvR 308, 336, 356/88).

Selbst bei einer einwandfreien Eigenbedarfskündigung kann der Mieter den Auszug noch abwenden – wenn er sich erfolgreich auf die Sozialklausel beruft (§ 574 BGB). Einer ordentlichen Kündigung kann der Mieter demnach widersprechen, wenn die Kündigung für ihn oder für Angehörige eine Härte bedeutet. Typische Fälle sind beispielsweise ein hohes Alter des Mieters, eine lange Dauer des Mietverhältnisses, schwere Erkrankung, Behinderung oder Schwangerschaft.

Marc Lehmann

# Das Ruhrgebiet lernt schöner schrumpfen

Fortsetzung von Seite 97

eingerichteter Beirat aus Architekten, Landschafts- und Stadtplanern die Bauherren bei der Fassaden- und Gartengestaltung oder in energetischen Fragen.

Im Gegensatz zu dem abgerissenen Bergwerk „Graf Bismarck“ sind große Teile der 1995 stillgelegten Zeche „Consolidation“ dank Bürgerprotesten stehen geblieben. Auf dem 30 Hektar großen Gelände, das früher nicht zugänglich war, spazieren inzwischen Bewohner mit ihren Hunden in einem Park. Und das ehemalige Lüftermaschinengebäude ist seit 2001 die Spielstätte des „Consol-Theaters“.

Im benachbarten Essen und Dortmund wird der Strukturwandel schon lange mit Industriekultur und neuen Stadtvierteln auf alten Industriebrachen bewältigt. In Essen ist die „Zeche Zollverein“ als Industriedenkmal ein Wahrzeichen der Revierstadt. Dagegen verwandelt Dortmund derzeit das Gelände des ehemaligen Stahlwerks „Hermannshütte“ in einen neuen Stadtteil, in dessen Mitte noch in diesem Jahr ein 24 Hektar großer See entsteht. In ihren Innenstädten setzen die beiden größten Ruhrgebietsstädte auch auf große Einkaufszentren. In Essen beispielsweise wurde im Oktober 2009 am Limbecker Platz das größte Shoppingcenter

Deutschlands mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 70 000 Quadratmetern eröffnet.

Erich Schmitz kann darüber nur milde lächeln. Zu viel hat er in seinem Leben erlebt: das lebendige, von kleinen Einzelhändlern geprägte Vorkriegs-Gelsenkirchen. Den hastigen Wiederaufbau nach den verheerenden Kriegszerstörungen. Die Wachablösung der kleinen Geschäfte durch die großen Warenhäuser in den 1960er- und 1970er-Jahren. Und nun die Flut der Shoppingcenter in fast allen Ruhrgebietsstädten. „Gelsenkirchen“, sagt er, „ist besser als sein Ruf.“ Auf ein Einkaufszentrum in der Innenstadt könne er getrost verzichten.



## Mallorca: Ein romantisches Garten-Apartment über Port Adriano

Oberrhalb des völlig neu entstehenden Hafens Port Adriano in Nova Santa Ponsa thront diese elegante Luxusanlage, die viel Erholung und Entspannung verspricht. Philippe Starck, der bekannte, französische Industriedesigner, wirkte sich in diesem einzigartigen Sporthafen, der im Sommer 2011 fertig gestellt

sein wird. Dank des neuen Außenbaus werden hier künftig über 500 Liegeplätze für Yachten mit bis zu 60 m Länge entstehen. Eine Geschäftszeile der besonderen Art lädt bald mit Designer-Shops und gehobenen Restaurants zum Flanieren ein. Die geschmackvoll möblierte Garten-Wohnung ist eingebettet in weit-

läufige Gärten am Meer, mit subtropischer Poollandschaft. Sie stellt in Größe und Lage ein ausgesprochen attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis dar. Die bebaut Fläche beträgt 176 Quadratmeter und beinhaltet drei Schlafzimmer, zwei Bäder, einen hellen Wohn-Essbereich, eine moderne Einbauküche sowie 34 Quadratmeter überdachte Terrasse. Besonders reizvoll sind weitere freistehende Terrassen sowie ein privates Gärtchen mit Zugang zu einem der Gemeinschaftspools. Selten bei Wohnungen auf Mallorca ist auch eine für den Winter so vorteilhafte Zentralheizung. Marmorböden, Klimaanlage w/k und der Garagenplatz runden dieses Angebot ab.

Weitere Fotos zu diesem Objekt sowie eine ausführliche Beschreibung finden Sie unter Referenz 51010-WS auf unserer Webseite: [www.firstmallorca.com](http://www.firstmallorca.com) Mallorcas meistbesuchte Immobilien-



**FIRST MALLORCA**  
Ihr Ansprechpartner:  
Jürgen Schulte  
Verkaufsberater

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Preis: 595 000 Euro  
Ref. 51010-WS

Hauptbüro  
Tel. +34 971 679 444  
info@firstmallorca.com

[www.firstmallorca.com](http://www.firstmallorca.com)

# ANLAGEOBJEKTE · MEHRFAMILIENHÄUSER

**Zinshaus 6,5 % Rendite**  
Objekt Nahe Hamburg, Bj. 1995, 15 Wohnungen + 23 Tiefgaragenplätze, kein Instandhaltungszustand, vollvermietet, Mieteinnahme p.a. 103.415,76 € zzgl. Maklercourtage 6,25 %, Ansprechp. Hr. Struß, Tel. 040/94 36 360

**Sicher und wertbeständig**  
[www.bhw-kapitalanlagen.de](http://www.bhw-kapitalanlagen.de)  
BHW Immobilien GmbH

**Rhein-Main-Gebiet**  
Kapitalanlage, 8 % Rendite, neuer Textilfachmarkt (KIK) mit Photovoltaikanlage, KP 1.095.000,- € netto, Tel.: 06074-48 77 537

**SB-Märkte, EKZ**  
Miet-ALDI, REWE, LIDL, NETTO, EDEKA  
**HANDELS-IMMOB. SCHUBERT**  
T. 08157 / 99 99 2-0  
Fax 08157 / 99 99 222  
[www.retail-estate.com](http://www.retail-estate.com)

Wir verkaufen:  
**Denkmalgeschütztes Villenensemble**  
nähe Frankfurt a.M.  
ruhige, campusähnliche Anlage mit 8 Einzelkulturdenkmäler mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 5.500 m² – Abschreibung gem. § 71 möglich.  
Die geplante Vorsteuerrendite des sanierten Ensembles liegt bei ca. 4,4 % p.a. Die anteiligen Sanierungskosten gem. § 71 liegen bei ca. 70% des Gesamtvolumens.  
Bei Interesse übersenden wir Ihnen gerne die relevanten Unterlagen.  
DW 40999 DIE WELT, 10445 Berlin

**Immo.-Paket Idar-Oberstein**  
Rh./Pf., Stadt der Edelsteine, 4 MFH, Top-Lage, Top-Ausstattung, ca. 2.200 m² Wfl., ME p.a. 130.000,- €, KP: 1.700.000,- €, Tel. 0171-645 78 03

**Entwicklungsfähiges Bürogebäude in Bremen**  
16 400 m², Baujahr 1975  
2,0 Mio. Euro + 3,57 % Provision  
Kaiser Real Estate, 0211-688 709 11

**Sichere und profitable Kapitalanlage**  
[www.bhw-kapitalanlagen.de](http://www.bhw-kapitalanlagen.de)  
BHW Immobilien GmbH

**Beste Perspektiven für Ihr Kapital!**  
München, gepflegtes innerstädtisches Geschäftshaus ohne Renovierungsstatus, Rendite 6,8 %, Kaufpreis 5.350.000,- € im Makleralleinvertrieb  
**Hoser KG**  
Tel. 089/538 90 19 o. 0171-623 22 20  
[www.hoser-immobilien.de](http://www.hoser-immobilien.de)

**Vermögen bilden und für Ihr Alter vorsorgen**  
[www.bhw-kapitalanlagen.de](http://www.bhw-kapitalanlagen.de)  
BHW Immobilien GmbH

**Pflegeheim Projekt Ffm.**  
Miete p.a. 674 T€, 20J, KP € 1,45 Mio.  
info@immofinanz-es.de

**Lidl-Markt - 15 J-MV**  
+ Kfz-Markt 11 J. in Hamburg, 2001-100 € KP 2.403 Mio. + Ct., über 80 weitere Obj. von 0,5-12 Mio.  
[www.johansen-handelsimmobilien.de](http://www.johansen-handelsimmobilien.de)  
Tel. 04774-36 00 92 auch Sa. + So.

**9 % Rendite**  
Wohn- und Geschäftshaus in Sonneberg/Thür.  
Kaltmiete p. a. 246 000,- €  
guter Bauzustand, ca. 2655 m² Nfl.  
Kaufpreis 2 700 000,- €  
direkt v. Eigentümer 0172-240 23 15

**Jetzt in Anlage-Immobilien investieren**  
[www.bhw-kapitalanlagen.de](http://www.bhw-kapitalanlagen.de)  
BHW Immobilien GmbH

**Münster, Nähe historische Altstadt**  
**Investor**  
kein Bauträger, für exklusives MFH, 10 WE, 12 TG-Stellplätze, 885 m² Wfl., ruhige Wohnlage, mit Genehmigung, gesucht, KP 2,45 Mio. €  
Tel.: 0174-82 72 343

**Mehrere Zinshäuser,**  
Mitteldeutschland, saniert, vermietet, z.B. 20 100,- € Kalt, KP 189 000,- € 11 % Rendite, Komplettverkauf günstiger.  
Tel. 09903 - 16 02, Fax 09903 - 94 26 66

**Universitätsstadt Ilmenau**  
Wohn- u. Geschäftshaus im Stadtkern, repräsentative Stadtvilla, vollsaniert, Netto-Kaltmiete p. a. 63 276 € 953 m² Nfl. 1/3 Wohn, 2/3 Gewerbe  
Kaufpreis 850 000,- € Netto.  
Provisionfrei - Info 0171/9600290

**4er Paket Ostern NEU**  
LIDL, NETTO, PENNY  
Miete p.a. 490 T€, KP 12,2T€, info@immofinanz-es.de

**Hochwertige Renditeobjekte**  
Wohn- u. Geschäftshäuser, SS-Märkte, FfH, EKZ, IH, Düsseldorf, Leipzig, andere Großstädte, von 0,5 - 20 Mio. €  
MkL: 05193-97 00 34, info@pci-invest.de

**Photovoltaik-Anlagen in Deutschland**  
Hohe Rendite, von 200 kWp bis 5 MWp, Sicher Sie sich für 20 Jahre die hohe Einspeisevergütung von 2010!!!  
Investments v. € 630.000 b. € 13,5 Mio.  
Anlagen auch in I, F, CZ, GR, BG  
Infos unter: Immobilien  
Telefon: 0151 - 548 348 24

**WIESBADEN**  
**Wohn- und Geschäftshaus**  
mit Genehmigung für 233 m² Penthouse - Blick zum Neroberg  
1.807 m² Wohn/Nutzfläche, 23 TG  
Festpreis 3,0 Mio. Euro  
[www.KFR-70.de](http://www.KFR-70.de)  
Tel. 089 99 89 00 0

**NEUBAU ETAP HOTEL IN ULM/ZENTRUM**  
Fertigstellung 30.07.2011, Festpachtvertrag mit ACCOR 15 Jahre, Miete 451.320 Euro p. a., Kaufpreis 6.950.000 Euro, EK-Rendite über 10 % möglich.  
Info: Alfred Stepper, Finanzberater, Tel.: (0 70 82) 9 39-00  
Fax: (0 70 82) 9 39-01 - E-Mail: a.stepper@t-online.de

**Neubau Lebensmittel-Discounter zum 11,25-fachen**  
Magdeburg (EW 200 000), Lage im Stadtgebiet, Neubau 2011, 15-Jhr. Mietvertrag mit Handelskette, inkl. Wohn-/Geschäftshaus (Bestand) mit vier Einheiten Altenbetriebs Wohnen, Jahresmiete € 207 870, schlüsselfertig zum Kaufpreis € 2 338 000.  
Jens Burmeister, Ruf 0531 - 244 290, eMail info@nowo-immobilien.de

**Unsere aktuellen Sonderthemen**  
Wohnen am Wasser - Deutschlands Seen  
Immobilien in Bayern  
Immobilien auf den Kanaren  
am 20./21. November 2010  
Anzeigenschluss: 18. November 2010, 10.00 Uhr

**Immobilien an Nord- und Ostsee**  
Immobilien auf Mallorca  
Rund ums Haus - Wohn(t)räume  
am 27./28. November 2010  
Anzeigenschluss: 25. November 2010, 10.00 Uhr

**Solarpark 2,322 MW in Deutschland**  
Inbetriebnahme 2010  
Jahrestromertrag 680 000,- €  
Kaufpreis: 6 350 000,- €  
Seniore Anfrage 03585-413 70 85  
ms@intira.de

**Top-Immobilie in OWL**  
Spitzen-Gewerbeimmobilie (O-Nr. 2677). Das Objekt wurde erst im Jahre 2001 errichtet. Vorzüglicher Standort/Autobahnzubringer. Rd. 3.320 m² Areal. 55 Kfz-Stellplätze. Es besteht ein langfristiger Mietvertrag, mit der Option auf weitere Verlangungen, mit einer weltweit bekannten, namhaften Unternehmenskette. ME rd. 153.400,- € netto/p.a. KP 1.995.000,00 € 3,57% Käuferprovision  
Immobilien-Service Falco Buller KG, IVD  
Portstr. 2, 32545 Bad Oeynhausen  
Tel. 05731-17 60 60 - [www.buller-immobilien.de](http://www.buller-immobilien.de)

**REWE - LIDL - EDEKA - NETTO**  
SB- u.a. Fachmärkte, Neubau, Bestand oder projektiert. E-Mail: [ill.buero@immobilien-es.de](mailto:ill.buero@immobilien-es.de)  
09 96032 / 827 22 • Fax: - J 827 24

**SB-Markt, Neubau**  
Kreisstadt in Bayern, 15 J., MV, 1a-Mieter  
**Eberhardt Immobilien**  
Tel. 07144/915 52, FAX -/138 40

**Burger King & Löwen Play**  
Sachsen, Miete p.a. 183.600, KP € 2,2 Mio.  
info@immofinanz-es.de

**Hotelprojekt auf Rügen mit Seeblick**  
Gesamtvolumen € 22 Mio., Fördermittel € 11 Mio.  
T. 040/429 48 96-0 • [www.ils-immobilien.de](http://www.ils-immobilien.de)

**Exklusive Kapitalanlage Gewerbe und Wohnen**  
Kölnen Umfeld, Investitionsobjekt, voll vermietet.  
KP € 5,3 Mio. zzgl. Provision  
Kölnen Immobilien Cons. GmbH  
Tel. 0211/49 76 96 14

**BESTE ANLAGEOBJEKTE**  
Hamburg, Bürohaus ME ca. 400.000,- netto 5,3 Mio €  
Berlin, Geschäftshaus, ME ca. 447.000,- netto 4,5 Mio €  
Über 40 weitere Angebote - [www.gb-immobilien.de](http://www.gb-immobilien.de)  
PETER HOFFMANN IMMOBILIEN: 22 040/822 722 0

**Denkmalimmobilie in Aachen**  
für Kapitalanlagen u. Eigenutzer  
ab 399.000,- €  
Denkmalschutz-AIA  
[www.bellacasa-immobilien.com](http://www.bellacasa-immobilien.com)

**GELDERWERTE.**  
Wechseln Sie jetzt in Sachwerte  
z.B.: Natursorger + Ärztehaus, 6 Mio., 8 % Rendite • Hotel + Elektronikmarkt, 15 Mio., 8 % Rendite • Wohnungspakete, ab 1 Mio., 8 % Rendite • Altenpflegeheime, 7-9 % Rendite  
Kontakt: info@firstclass-invest.com  
[www.firstclass-invest.com](http://www.firstclass-invest.com)

**SOLIDER IMMOBILIENBESITZ IN TOPLAGE MÜNCHENS!**  
Geprüftes Mehrfam.-Haus, Gesamt ca. 565m² Wohn-/Nutzfl., ca. 800m² Grundstück, 5 Wohnungen mit Luxusausstattung, 2 Büro/ Wohnseinheiten, 6 Einzel-TG-Plätze, derzeit zu 100% bestens vermietet, KP € 4,8 Mio.  
ALL-TERRARING.de IVD 089-24207090  
oder Frau Knoblich 0176-24251225