



**MIETER
HELFE
MIETERN**
Frankfurt e.V.

Große Friedberger Straße 16-20 | 60313 Frankfurt am Main
Tel. (069) 28 35 48 | Web: mhm-ffm.de | Mail: post@mhm-ffm.de

**An die
Redaktion**

Frankfurt am Main, den 03.09.2018

Eigentümer wandelt Wohn- in Boardinghaus um und kündigt Mieter wegen Eigenbedarf - Bauaufsicht muss handeln und Wohnraum zurückgewinnen.

Ein Mieter wehrt sich gegen die Kündigung seiner Zwei-Zimmer-Wohnung in Sachsenhausen – mit Erfolg. Der Vermieter, der nahezu sämtliche Wohnungen der Immobilie als Boarding House möbliert vermietet, hatte Eigenbedarf angemeldet. Die Rechtmäßigkeit der Boardinghouse-Nutzung wird zurzeit geprüft.

Ginge es nach dem Wunsch des Vermieters, hätte der Mieter aus Sachsenhausen Ende vergangenen Jahres nach fünfzehn Jahren seine Zweizimmer-Wohnung räumen müssen. Der Vermieter hatte mit Schreiben vom März 2017 Eigenbedarf angemeldet. Doch der Mieter aus Sachsenhausen hatte Zweifel, dass der Vermieter tatsächlich Eigenbedarf geltend machen kann und blieb. Das Amtsgericht Frankfurt urteilte am 17.08.2018, dass die Kündigung unwirksam ist und die Voraussetzungen für eine Eigenbedarfskündigung nicht vorliegen (Aktenzeichen 382 C 512/18 (42)).

„Da es sich beim Vermieter um einen professionellen Betreiber mehrerer sogenannter Boardinghäuser in Frankfurt und Wiesbaden handelt, müssen wir davon ausgehen, dass der Eigenbedarf des Vermieters an der fraglichen Wohnung nicht besteht.“, so die Einschätzung Conny Petzolds, Referentin für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Zwar hat der Bundesgerichtshof in den letzten Jahren die Möglichkeiten für Eigenbedarfskündigungen ausgeweitet. „Im vorliegenden Fall zeichnet sich das Geschäftsinteresse des Vermieters an der Wohnung allerdings allzu deutlich ab.“, fasst Petzold zusammen.

Vor Gericht argumentierte der beauftragte Rechtsanwalt des Vereinsmitgliedes von Mieter helfen Mietern (MhM), dass ein Räumungsanspruch des Vermieters nicht bestehe, da der in Spanien lebende Vermieter nicht vorträgt, seinen Lebensmittelpunkt nach Frankfurt verlagern zu wollen. Nach Meinung von Mhm ist eine zu diesem Zwecke angestrebte Zusammenlegung der betreffenden Wohnung mit der Nachbarwohnung selbst dann nicht erforderlich, wenn der Bedarf grundsätzlich vorliegt. Denn dem Vermieter stehen in seinen Boardinghäusern eine große Anzahl anderer Wohnungen zur Verfügung, von denen immer einige aufgrund der kurzzeitigen Mietverträge automatisch frei werden. Das Amtsgericht Frankfurt urteilte nun, dass die Eigenbedarfskündigung ohne Angabe eines vernünftigen Grundes erfolgte und dass die Angabe, die betreffende Wohnung „zeitweilig“ nutzen zu wollen, keinen wirklichen Kündigungsgrund darstellt.

MhM ist nicht nur erleichtert, dass das betreffende Vereinsmitglied seine Mietwohnung nicht verliert. „Wir begrüßen das Urteil, da das Amtsgericht noch einmal unmissverständlich dargelegt hat, dass ein Vermieter vernünftige Gründe haben muss, um Eigenbedarf geltend zu machen und hoffen, dass es

andere Mieter und Mieterinnen darin bestärkt sich gegen Kündigungen der Mietwohnung zu wehren.“, kommentiert Petzold.

MhM weist daraufhin, dass durch Umwandlung in Boarding-Häuser immer auch bezahlbarer Wohnraum verloren geht, etwa im Falle, dass Boarding-Häuser im laufenden Geschäftsbetrieb auch an Tourist/innen vermietet werden. Im vorliegenden Fall machte MhM die Frankfurter Bauaufsicht darauf aufmerksam, dass das Boarding-House ohne Genehmigung betrieben wird. Eine Anfrage bei der Bauaufsicht hatte ergeben, dass die betreffende Immobilie in Sachsenhausen und zwei weitere Immobilien des Eigentümers im Gallus „ausschließlich als Wohnhäuser genehmigt sind“. Möglichkeiten der Rückgewinnung der Boardinghäuser als Mietwohnungen werden derzeit von der Bauaufsicht geprüft.

Conny Petzold (Referentin für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit)