ANWALTONLINE
PROBLEM GELÖST.

Vorgetäuschter Eigenbedarf: Schadensersatzansprüche des Mieters haben Grenzen

Stellt sich eine Eigenbedarfskündigung oder Befristung später als vorgeschoben heraus, kann der betroffene Mieter Schadensersatz verlangen. Erstattet werden jedoch nur tatsächlich entstandene, erforderliche und ausreichend nachgewiesene Schäden. Zudem muss der Mieter seine Schadensminderungspflicht beachten.

Das Rechtsportal AnwaltOnline (https://www.anwaltonline.com) weist in diesem Zusammenhang auf eine Entscheidung des Amtsgerichts Berlin-Mitte hin.

Das Gericht stellte klar, dass ein Vermieter schadensersatzpflichtig wird, wenn er einen Eigenbedarf lediglich vortäuscht und der Mieter deshalb seine Wohnung aufgibt. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter den Mieter nicht darüber informiert, dass der ursprünglich behauptete Eigenbedarf später weggefallen ist. Ein berechtigter Eigenbedarf liegt nur vor, wenn bereits ein konkreter und zeitnah umsetzbarer Nutzungswunsch besteht. Reine Vorratsplanungen genügen nicht.

Die Beweislast für den vorgeschobenen Eigenbedarf trägt grundsätzlich der Mieter. Verwirklicht der Vermieter den behaupteten Eigennutzungswunsch nach dem Auszug jedoch nicht, kann dies ein erhebliches Indiz dafür sein, dass der Eigenbedarf tatsächlich nie bestanden hat.

Hinsichtlich der einzelnen Schadenspositionen betonte das Gericht, dass nicht jede mit dem Wohnungswechsel verbundene Ausgabe automatisch erstattungsfähig ist. Doppelte Mietzahlungen für eine frühzeitig angemietete Ersatzwohnung können nur verlangt werden, wenn die vorzeitige Anmietung objektiv erforderlich war. Bloße Befürchtungen, später keine passende Wohnung mehr zu finden, reichen hierfür regelmäßig nicht aus.

Auch Maklerkosten können grundsätzlich erstattungsfähig sein. Voraussetzung ist jedoch, dass der Mieter darlegt, zuvor selbst erfolglos nach Wohnraum gesucht zu haben. Allgemeine Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt genügen hierfür nicht.

Zu den regelmäßig ersatzfähigen Schäden zählen dagegen Umzugskosten, Kosten für Nachsendeaufträge sowie Aufwendungen für die Ummeldung von Telekommunikationsanschlüssen. Wird ein Umzugsunternehmen beauftragt, müssen Auftrag, Durchführung und Zahlung nachgewiesen werden. Darüber hinaus kann auch der eigene Zeitaufwand für den Umzug berücksichtigt werden, da hierdurch Kosten für fremde Hilfe eingespart werden.

Renovierungskosten in der alten Wohnung können ebenfalls ersatzfähig sein, sofern sie auf einer vertraglichen Verpflichtung beruhen und durch entsprechende Belege nachgewiesen werden. Neuanschaffungen für die Ersatzwohnung sind dagegen nur dann erstattungsfähig, wenn sie aufgrund der geänderten Wohnsituation tatsächlich erforderlich wurden. Dabei ist regelmäßig ein Abzug „neu für alt“ vorzunehmen.

Besondere Bedeutung hat die Berechnung eines möglichen Mietdifferenzschadens. Nach Auffassung des Gerichts ist in Gebieten mit Mietpreisbremse nicht ohne Weiteres die tatsächlich gezahlte neue Miete maßgeblich. Vielmehr ist grundsätzlich auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich des gesetzlich zulässigen Zuschlags abzustellen. Der Mieter muss hierzu ausreichende Angaben machen, damit die Vergleichsmiete nachvollziehbar ermittelt werden kann.

Das Aktenzeichen der Entscheidung lautet 7 C 228/24.

Pressekontaktinformationen:

AnwaltOnline GbR
Inh. Anja Theurer & Malte Winter
Postanschrift:
Fröaufstr. 3a
12161 Berlin
www.AnwaltOnline.com

Ansprechpartner: Herr Malte Winter

Firmeninformationen:

AnwaltOnline, seit 1999 online, ist einer der erfolgreichsten und etabliertesten Internetanbieter von Rechtsinformationen und -beratung. Zehntausende Seiten bieten dem an Rechtsfragen Interessierten fundierte Informationen und kostengünstige Beratung zu allen gängigen Problemlagen des Zivilrechts.
Ob per Newsletter, kostenlosen Tipps und Tricks oder in Form kostenpflichtiger

Rechtsberatungen - AnwaltOnline zeigt stets einen unbürokratischen und kostengünstigen Weg durch den Paragrafen-Dschungel. Schließlich gilt ***AnwaltOnline - Problem gelöst.***

Nutzungsbedingungen

Diese Pressemitteilung kann kostenlos und ohne ausdrückliche Genehmigung verwendet werden, wenn die Urheberschaft von AnwaltOnline unter Nennung der Webseite https://www.anwaltonline.com/ aufgeführt wird.

Bei Online Medien und ansonsten soweit technisch möglich (zB. PDF) muss auf die o.g. Webseite mindestens ein Link gesetzt werden.

Bitte senden Sie uns ein Belegexemplar Ihrer Veröffentlichung zu.

Wenn Sie die Pressemitteilung abändern möchten, sprechen Sie vorab mit uns. Gerade in rechtlichen Beiträgen kann eine Änderung von Formulierungen schnell zu falschen Darstellungen der Rechtslage führen!