



Pressemitteilung vom 04.11.2016

Tochter bleibt Tochter

Es liegt keine unbefugte Gebrauchsüberlassung der Wohnung vor, wenn ein Mieter lediglich 3 Monate im Jahr die Wohnung selbst bewohnt und den Rest der Zeit die Wohnung einer nahen Verwandten zur Nutzung überlässt.

Der Kläger ist Eigentümer einer Wohnung am Breiteranger in München. Mit Vertrag vom 27.11.1982 mietete der beklagte Mieter die Wohnung und zog dort mit seiner Ehefrau und seiner Tochter ein, die damals noch ein Kind war.

Der Mieter und seine Ehefrau halten sich in der Regel drei Monate im Winter in der Wohnung auf, den Rest des Jahres bewohnt die nunmehr erwachsene Tochter allein die Wohnung, da ihre Eltern diese Zeit in der Türkei verbringen.

Der Kläger ist der Meinung, dass eine unberechtigte Gebrauchsüberlassung an die Tochter vorliege und kündigte nach einer erfolglosen Abmahnung das Mietverhältnis.

Der Mieter weigerte sich auszuziehen. Deshalb erhob der Vermieter Räumungsklage zum Amtsgericht München.

Die zuständige Richterin wies die Klage ab. Der Kläger habe kein Recht zur Kündigung. Die Tochter des Mieters gehöre zum privilegierten Personenkreis, eine Nutzung durch sie neben oder zusammen mit ihrem Vater als dem Mieter der Wohnung ist keine unbefugte Gebrauchsüberlassung. Das Recht zur Aufnahme naher Verwandter wie der Tochter bestehe, solange der Mieter die Wohnung noch in eigener Person nutze. Der Mieter dürfe die Wohnung seinen Verwandten jedoch nicht zur alleinigen Benutzung über-

Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Monika Andreß - Pressesprecherin -

lassen. Das sei nur dann der Fall, wenn der Mieter die Wohnung nur noch sporadisch nutze oder wenn er dort lediglich einzelne Gegenstände zurückgelassen habe. „Insbesondere ist bei einem Bewohnen der Wohnung für einen Zeitraum von drei Monaten, welcher auch nach dem Vortrag des Klägers vorliegt, entgegen der Ansicht des Klägers nicht von einer nur sporadischen Nutzung auszugehen. Immerhin handelt es sich bei drei Monaten um den vierten Teil eines Jahres.... Die Aufnahme naher Angehöriger in die Mietwohnung steht jedoch, da der Vermieter sie ohnehin zu dulden hat, außerhalb seines Einflussbereichs“, so das Urteil. Eine unberechtigte Gebrauchsüberlassung an nahe Angehörige liege erst dann vor, wenn „der Mieter in der Wohnung lediglich einzelne Gegenstände zurückgelassen hat oder (...) der Mieter den Gewahrsam über die Wohnung vollständig aufgibt und den ihn treffenden Obhutspflichten nicht mehr nachkommt“, so das Gericht weiter. Bei der Nutzung der Wohnung durch den Mieter über einen Zeitraum von einem Vierteljahr sei dies nach Auffassung des Gerichts jedenfalls nicht der Fall.

Urteil des Amtsgerichts München vom 02.03.2016

Aktenzeichen 424 C 10003/15

Das Urteil ist rechtskräftig.

Monika Andreß