

ZfIR 2016, A 4

AG München: Gebrauchsüberlassung der Wohnung an nahe Verwandte

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 (**AG München, Urt. v. 2. 3. 2016 – 424 C 10003/15**).

Der Kläger ist Eigentümer der Wohnung. 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.

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 überlassen. Das sei nur dann der Fall, wenn der Mieter die Wohnung

ZfIR 2016, A 5

nur noch sporadisch nutze oder wenn er dort lediglich einzelne Gegenstände zurückgelassen habe. Das Urteil ist rechtskräftig.

(Quelle: Pressemitteilung des AG München Nr. 86/16 vom 8. 11. 2016)