

Thema:

Gebrauchsüberlassung – Mieter überlässt Wohnung seiner Tochter

Frage: Vor 30 Jahren habe ich meine 3-Zimmer-Eigenumswohnung an meinen Mieter mit seiner Ehefrau und deren damals 7-jähriger Tochter vermietet. Mittlerweile leben mein Mieter und seine Ehefrau 9 Monate im Jahr im Ausland und halten sich in der Regel nur 3 Monate im Winter in meiner Wohnung auf. Die restliche Zeit des Jahres bewohnt die nun erwachsene Tochter meines Mieters die Wohnung alleine. Muss ich das dulden oder kann ich aufgrund dessen das Mietverhältnis kündigen?



**RA Anna-Lena
Kretschmer-
Tonke**
*Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Antwort: Eine Kündigung ist in Ihrem Fall laut einer Entscheidung des Amtsgerichts München vom 02.03.2016, Aktenzeichen: 424 C 100013/15 nicht möglich. Danach gehört die Tochter zum privilegierten Personenkreis, eine Nutzung der Wohnung durch sie neben oder zusammen mit ihren Eltern stellt keine unbefugte Gebrauchsüberlassung dar. Solange der Mieter die Wohnung noch in eigener Person nutzt, ist er berechtigt, nahe Verwandte aufzunehmen. Eine Überlassung der Wohnung an Verwandte zur alleinigen Nutzung hingegen ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig. Das gilt auch für so nahe Familienangehörige wie die eigenen Kinder. Von einer Überlassung der Wohnung zu alleinigen Nutzung kann man jedoch nur ausgehen, wenn der Mieter die Wohnung nur noch sporadisch nutzt oder dort lediglich einzelne Gegenstände zurückgelassen hat. Bei einem Zeitraum von 3 Monaten pro Jahr (immerhin ein Viertel des Jahres) handelt es sich nach Auffassung des Gerichts jedoch nicht mehr um eine nur sporadische Nutzung, so dass Sie insofern zur Duldung verpflichtet sind.

Anna-Lena Kretschmer-Tonke

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de**

