

Ratgeber

Auf Tuchfühlung

In einem Zweifamilienhaus können Vermieter einfacher kündigen

Nachdem seine Frau ausgezogen war, wurde Gustav Fischer das Einfamilienhaus zu groß. Also baute er es so um, dass er es als Zweifamilienhaus nutzen konnte. Die Wohnung im Erdgeschoss vermietete er an eine alleinstehende Dame. Nachdem das Mietverhältnis zunächst reibungslos verlief, häuften sich im Laufe der Zeit zwischen den beiden die Animositäten. Den Eigentümer ärgerte nicht nur, dass seine Mieterin ihrer vertraglichen Verpflichtung zur Reinigung des Treppenhauses nicht nachkam. Sie hielt sich auch einen Hund, der dem Vermieter den letzten Nerv raubte. Während es im normalen Mietrecht eines berechtigten Interesses wie Eigenbedarf bedarf, um einem Mieter zu kündigen, gelten in einem Zweifamilienhaus Sonderregeln.

Unter einem Dach

„Der Gesetzgeber hat von den strengen Kündigungsregeln eine Ausnahme gemacht, weil Vermieter und Mieter hier in enger Tuchfühlung zusammenleben“, sagt der Münchner Rechtsanwalt Harald Spöth. Voraussetzung für das Sonderkündigungsrecht des Vermieters ist, dass es sich um ein Gebäude mit nur zwei Wohnungen handelt und eine der beiden Wohnungen vom Vermieter bewohnt wird. Allerdings braucht das Haus nicht so gebaut zu sein, dass für beide Seiten eine zwingende Gelegenheit zum Zusammentreffen besteht: Auch wenn es kein gemeinsames Treppenhaus oder andere gemeinschaftliche Räume gibt, bestehen die Sonderrechte des Vermieters. Diese gelten nach einem neueren Urteil des Bundesgerichtshofs auch dann, wenn neben diesen beiden Wohnungen noch Gewerberäumlichkeiten oder andere einzelne Zimmer vorhanden sind (Urteil vom 25. Juni 2008, Az. VIII ZR 307/07).

Will der Vermieter seinem Mieter kündigen, hat er ein Wahlrecht: Entweder führt er ein berechtigtes Interesse ins Feld, das er nachweisen muss. Oder er kann ohne Angabe von Gründen kündigen. „Dann muss er aber ausdrücklich erklären, dass er die Kündigung nicht auf ein berechtigtes Interesse, sondern auf die vereinfachte Möglichkeit der Zweifamilienhaus-Kündigung stützt“, sagt Spöth. In diesem Fall verlängert sich die gesetzliche Kündigungsfrist um drei Monate. Gustav Fischer kann sich demnach entscheiden: Entweder er übt sein Sonderkündigungsrecht aus ohne Angabe eines Kündigungsgrundes oder er stützt die Kündigung auf ein vertragswidriges Verhalten der Mieterin. „In letzterem Fall müsste er diese aber vor einer Kündigung abmahnen, um ihr damit Gelegenheit zu geben, ihr vertragswidriges Verhalten abzustellen“, sagt Spöth.

Ganz rechtlos ist der Mieter aber auch dann nicht, wenn der Vermieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht: Er kann der Kündigung immer dann widersprechen, wenn in seiner Person Härtegründe vorliegen, wie hohes Alter, Krankheit oder eine lange Dauer des Mietverhältnisses. *Andrea Nasemann*

Beilagenredaktion
Telefon 089/2183-305, Fax -7776
sz-beilagen@sueddeutsche.de



Bunte Überraschung

Etwa 43 Prozent der Deutschen bemalen Ostereier. Beliebte ist der Brauch vor allem im Ostdeutschland, wo noch etwa die Hälfte selbst zum Pinsel greift. Dort wird auch die sorbische Tradition wieder beliebter: Immer mehr Menschen färben die Eier nicht einfach nur bunt, sondern verzieren sie mit entsprechenden Symbolen und Verzierungen. Unterschiedliche Vorlieben gibt es auch beim Essen. Laut einer aktuellen Umfrage isst eine knappe Mehrheit lieber ein Hühner- als ein Schokoladenei. Etwa jeder fünfte Befragte verzichtet auch nach der Fastenzeit auf beide Varianten. Foto: ddp

Zentrale Bedeutung

Immer mehr Menschen wollen wieder in Städten leben. Diese müssen sich aber auch attraktiv machen

Von Lars Klaaßen

Die Deutschen ziehen so häufig um wie selten zuvor. Etwa 12,7 Prozent aller Haushalte haben laut dem Energiedienstleister Techem 2007 ihren Wohnsitz geändert. Wie das Statistische Bundesamt ermittelt, wechseln etwa fünf Millionen Menschen im Jahr ihre Gemeinde, ihr Bundesland oder ziehen ins Ausland. Diese Wanderungen sind vor allem das Ergebnis der unterschiedlichen Qualität der Lebensräume: Die meisten Menschen ziehen dorthin, wo es Arbeit, bezahlbaren Wohnraum und eine breite Infrastruktur gibt. Vor allem die Städte und ihr jeweiliges Umland konkurrieren um neue Einwohner.

„In einer Zeit, in der es – auch langfristig betrachtet – bundesweit keinen Geburtenüberschuss mehr gibt, sind Wanderungen die einzige Quelle für ein Bevölkerungswachstum von Städten und Regionen“, betont Claus Schlömer, Experte für Bevölkerungsentwicklung im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Wer zu den Gewinnern und wer zu den Verlierern zählt, hängt in hohem Maße davon ab, welche Orte genügend Anziehungskraft dank einer prosperierenden Wirtschaft entwickeln. Kerne solch starker Regionen sind – gerade in Deutschland – große Zentren. Fachleute definieren hierzulande etwa zehn solcher Metropolregionen. Dazu zählen unter anderem die Großräume München und Nürnberg, aber auch die Rhein-Main- und die Rhein-Ruhr-Region sowie das „Sachsendreieck“ zwi-

schen Halle, Leipzig und Dresden. Viele Menschen ziehen jedoch nicht in die Städte selbst, sondern in das jeweilige Umland. „Ob in diesen Regionen die Städte zu den eigentlichen Gewinnern zählen, oder ob das Umland stärker profitiert, wird vor allem durch das Angebot auf dem Wohnungsmarkt entschieden“, sagt Schlömer. „Aber eine nachhaltige, nachfragegerechte und quantitative Ausdehnung des Wohnungsangebots gelingt bisher nur wenigen Städten.“

Auf die Größe kommt es an

Ein wichtiger Faktor für Zuzügler sind die verfügbaren Wohnungsgrößen. Seit Jahrzehnten wollen die Deutschen auf immer mehr Quadratmetern pro Kopf leben. Die meisten Stadtwohnungen werden diesem Bedürfnis aber nicht gerecht – mit den geräumigen Einfamilienhäusern im Umland kann das urbane Angebot nicht mithalten. „Immerhin ist die über Jahre anhaltende klare Dominanz des Geschosswohnungsbaus in fast der Hälfte der Städte gebrochen“, sagt Schlömer.

Wenn die Städte es nicht schaffen, größere Wohnungen anzubieten, müssten sie sich für bestimmte Zielgruppen interessanter machen. Familien mit Kindern wohnen zum Beispiel im Schnitt auf 28 Quadratmetern Wohnfläche pro Kopf, Paare auf 38 Quadratmetern. Einpersonenhaushalte leben im Schnitt auf 54 Quadratmetern. „So würde das jährliche Wohnflächenangebot im Neubau von München bei einer reinen Belegung mit Familien theoretisch für etwa

5000 Einwohner mehr reichen als bei einer paritätischen Mischbelegung mit Singles und Paaren.“

Wichtige Erfolgsfaktoren von Städten sind auch die gezielte Aufwertung und Durchmischung der Quartiere mit Freiflächen sowie eine hohe Qualität städtischer Infrastruktur, zum Beispiel der Kinderbetreuung. Zu diesem Ergebnis kommt Michaela Hirschle, Wohnungsmarktbeobachterin im BBSR. Sie hat intraregionale Wanderungen in 16 Regionen über einen Zeitraum von fünf Jahren betrachtet und dabei die Einflüsse des Wohnungsmarktes untersucht. „Doch die Pluralisierung der Lebensstile ist von der Wohnungswirtschaft und kommunalen Politik noch nicht überall in ein entsprechend vielfältiges Angebot umgesetzt worden“, meint Hirschle.

Positive Ausnahmen bildeten dabei einige Städte in strukturschwächeren Regionen – die sich stärker um Zuzügler bemühen müssen. So wurden in schrumpfenden Märkten die Wanderungen von der Stadt ins Umland gedämpft. Während eine Stadt wie Halle (Saale) 2003 und 2004 im Schnitt statistisch nur eine Person auf 1000 Einwohner an das Umland verlor, zogen aus dem wachsenden München fast fünf Personen von 1000 in den Speckgürtel.

Insbesondere junge Familien mit Kindern und Haushalte in der Familiengründungsphase waren lange die typischen „Suburbaniten“, die im Grünen ein Eigenheim erwarben oder bauten. In prosperierenden Zentren wie München sind es jedoch oft nicht die Vorzüge des Um-

lands, sondern die hohen Preise in der Stadt, die Familien zum Umzug bewegen. „Ein angespannter Wohnungsmarkt mit hohen Miet- und Grundstückspreisen sowie entsprechend wenigen Angeboten an großen Wohnungen zu bezahlbaren Preisen dürfte den Ausschlag geben“, meint Hirschle. „Aber auch Defizite im Wohnumfeld sowie Umweltbelastungen wie Lärm oder Abgase führen dazu, dass Menschen ihre Wohnwünsche nicht in der Stadt, sondern im Umland verwirklichen.“

Das Beispiel München zeigt die typischen Symptome des Wachstums: In den vergangenen Jahrzehnten sind viele Menschen in das Umland abgewandert, wo viele Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet wurden. Wegen der hohen Preise ist in München das Wohnen im eigenen Haus für die meisten Menschen unbezahlbar. „Mit einem Abklingen der Suburbanisierung ist in naher Zukunft kaum zu rechnen“, sagt Hirschle. Dabei sind die eigentlichen Wohnpräferenzen ganz andere. Etwa 60 Prozent der Abwanderer wären gern in München geblieben.

In den meisten anderen Regionen geht die Entwicklung dagegen in eine andere Richtung. „In Zukunft werden die Vorstädte an Bevölkerungsrückgängen leiden, vor allem wegen dem Rückgang der Gesamtbevölkerung sowie partiellem Rückzug in die Stadtzentren“, meint Philipp Oswalt, Leiter des Projekts shrinking cities. „Die Erhöhung der Mobilitätskosten sowie die Alterung der Bevölkerung, tragen zu den Rekonzentrationsprozessen wesentlich bei.“

Bayerns größter Mietmarkt

Süddeutsche Zeitung
www.sueddeutsche.de/immobilienmarkt

Mietangebote	
Gewerbliche Objekte allgemein Mietangebote	
Gewerbliche Objekte allgemein*	V2/12
Gewerbliche Objekte international*	–
Stadt München Gewerbliche Objekte	
Büroflächen/Praxen/Wohnbüros*	V2/12
Laden- und Verkaufsflächen*	V2/12
Lager-/Produktions- und Serviceflächen*	V2/12
Bayern und Bundesgebiet Gewerbeimmobilien	
München Landkreis Nord	V2/13
München Landkreis Süd	V2/13
LKN	München Landkreis Nord
LKS	München Landkreis Süd
FS	Landkreis Freising
ED	Landkreis Erding
EBE	Landkreis Ebersberg
RO	Stadt Rosenheim und Landkreis
MB	Landkreis Miesbach
TÖL	Landkreis Bad Tölz/Wolfratshausen
GAP	Landkreis Garmisch-Partenkirchen
WM	Landkreis Weilheim/Schongau
STA	Landkreis Starnberg
LL	Landkreis Landsberg am Lech
FFB	Landkreis Fürstenfeldbruck
DAH	Landkreis Dachau
BY	Bayern
D	Bundesgebiet
Häuser allgemein	
Häuser allgemein*	V2/13
Stadt München Häuser	
Z	München Zentrum Häuser
N	München Nord Häuser
O	München Ost Häuser
S	München Süd Häuser
W	München West Häuser
Wohnungen allgemein	
Wohnungen allgemein*	V2/13
Dachterrassen-/Dachgeschosswohnungen*	V2/13
Lofts (Gewerbliche Räume zum Wohnen)*	V2/13
Wohnungen mit Gartenanteil*	V2/13
Zimmer/Wohngemeinschaften*	V2/13
Wohnungen/Zimmer möbliert*	V2/13
Stadt München Wohnungen	
Z München Zentrum	
1- und 1½-Zimmer-Appartements	V2/13
2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	V2/13
3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	V2/13
4-Zimmer-Wohnungen und größer	V2/13

Lage nach Postleitzahlen	
Für den Mietmarkt der Süddeutschen Zeitung auf-gegebene Anzeigen werden automatisch nach Lage und / oder Objekt mittels EDV der vorgegebenen Rubrik zugeordnet und unter dieser veröffentlicht. * Individuell abweichende Zuordnungen sind nur bei den gekennzeichneten (*) Rubriken bedingt möglich.	
Anzeigenannahme	
Tel. Anzeigenannahme: 01805 / 15 59 00 (0,14 €/Min., abweich. Mobilfunktarif möglich), Mo. – Do. 7.30 – 19.00 Uhr, Fr. 7.30 – 16.00 Uhr Fax: 089 / 21 83 795 SZ-ServiceZentrum: Fürstenfelder Str. 7, 80331 München, Mo. – Fr. 9.30 – 18.00 Uhr, Sa. 9.30 – 15.00 Uhr Beratung Immobilienmarkt: 089 / 21 83 237 Anzeigen und Druckunterlagenschluss: Mittwoch, 15.00 Uhr	
Landkreise	
DAH Dachau, FS Freising, ED Erding, LKN München Landkreis Nord, FFB Fürstenfeldbruck, STA Starnberg, LKS München Landkreis Süd, WM Weilheim/Schongau, TÖL Bad Tölz/Wolfratshausen, GAP Garmisch-Partenkirchen, RO Rosenheim, MB Miesbach	
Mietangebote und -gesuche	
Exklusive Objekte Häuser*	–
Exklusive Objekte Wohnungen*	V2/16
Wohnen auf Zeit/Messezimmer*	V2/16
Betreutes Wohnen/Senioren-Wohnen*	V2/16
Barrierefreies Wohnen*	–
Service Wohnen*	–
Sommerwohnungen u. Wochenendobjekte*...	V2/16
Tauschobjekte*	–
Internationale Objekte*	V2/16
Garagen/Stellplätze*	V2/16
Empfehlungen/Dienstleistungen Mietmarkt*	–
Mietgesuche	
Gewerbliche Objekte allgemein*	V2/16
Büroflächen/Praxen/Wohnbüros*	V2/16
Laden- und Verkaufsflächen*	V2/16
Lager-/Produktions- und Serviceflächen*	V2/16
Gewerbliche Objekte international*	–
Häuser*	V2/16
Wohnungen allgemein*	V2/16
1- und 1½-Zimmer-Appartements*	V2/16
2- und 2½-Zimmer-Wohnungen*	V2/16
3- und 3½-Zimmer-Wohnungen*	V2/16
4-Zimmer-Wohnungen und größer*	V2/16
Zimmer/Wohngemeinschaften*	V2/16

