

Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

Mietrecht

6 typische Streitpunkte beim Eigenbedarf

Der BGH hat sich in den letzten Jahren mehrfach mit den Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung befasst. Die dabei von ihm entwickelten Kriterien müssten bei der Prüfung beachtet werden. Vermehrt steht dabei auch die Prüfungspraxis der Gerichte im Fokus des BGH. Im Einzelnen:

1. Zweck des Begründungserfordernisses (§ 573 Abs. 3 BGB):

Der Mieter soll zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition erhalten. Damit soll er in die Lage versetzt werden, rechtzeitig alles zu veranlassen, was erforderlich ist, um seine Interessen wahrzunehmen.

Dies ist erfüllt, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann.

2. Formwirksame Begründung: Diese Angaben genügen

Der BGH hält daran fest, dass bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfes grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend sind.

In Mieterkreisen ist immer wieder zu hören, der Vermieter müsse bereits im Kündigungsschreiben darlegen, dass der geltend gemachte Eigenbedarf für die Bedarfsperson unvermeidbar und insbesondere nicht in anderen, leerstehenden Räumlichkeiten in anderen Geschossen des Hauses zu erfüllen ist. Dieser Fehlvorstellung erteilt der BGH eine klare Absage, mit der Begründung, dass das Begründungserfordernis nicht dazu dient, eine aus Sicht des Vermieters bestehende Alternativlosigkeit der Kündigung aufzuzeigen oder sonst den Mieter schon im Vorfeld eines etwaigen späteren Kündigungsprozesses auf rechtliche Verteidigungsmöglichkeiten hinzuweisen.

Dies bedeutet, dass eine Eigenbedarfskündigung formell ordnungsgemäß begründet ist, selbst wenn das Kündigungsschreiben noch keine Angaben zu der gleichwohl dem Grunde nach fortbestehenden Anbieterpflicht des Vermieters enthält.

3. Berechtigtes Interesse des Vermieters:

Der BGH hält daran fest, dass die Gerichte den Willen des Vermieters, die vermietete Wohnung nun selbst zu nutzen oder durch den – eng gezogenen - Kreis privilegierter Dritter nutzen zu lassen, grundsätzlich zu achten und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen haben. Die Gerichte müssen hierbei insbesondere respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansieht, d. h. die Gerichte sind nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters zu setzen.

4. Grenzen des Erlangungswunsches:

Der BGH weist in seinen Entscheidungen stets darauf hin, dass der Wunsch des Vermieters, die Wohnung zu erlangen, nicht schrankenlos bestehen kann. Die Gerichte dürfen aber dennoch den Eigennutzungswunsch des Vermieters nur darauf nachprüfen, ob

- dieser Wunsch ernsthaft verfolgt wird,
- er von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen oder
- er missbräuchlich ist, etwa weil der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, die Wohnung die Nutzungswünsche des Vermieters überhaupt nicht erfüllen kann oder der Wohnbedarf in einer anderen (freien) Wohnung des Vermieters ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden kann.

5. Verletzung der Anbietspflicht einer Alternativwohnung:

Die Verletzung der Anbietspflicht als vertragliche Rücksichtnahmepflicht i. S. d. § 241 Abs. 2 BGB löst nach Ansicht des BGH nur auf Geldersatz gerichtete Schadenersatzansprüche des Mieters aus, führt aber nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung.

6. Widerspruch gegen die Kündigung und Fortsetzungsverlangen des Mieters:

Der Mieter kann nach § 574 Abs. 1 BGB einer an sich gerechtfertigten ordentlichen Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn das Ende des Mietverhältnisses für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Die nur eingeschränkt revidierbare Prüfung dieser Voraussetzungen fordert von dem zuständigen Richter aufgrund einer gründlichen und sorgfältigen Sachverhaltsfeststellung, die beiderseitigen Interessen zu gewichten und zu würdigen. Der BGH hebt hierbei hervor, dass es für die Gewichtung des Vermieterinteresses an der Kündigung wegen Eigenbedarfs – anders als bei der Prüfung des Eigenbedarfs als solchen – im Rahmen des § 574 Abs. 1 BGB auch von Bedeutung ist, ob der geltend gemachte Wohnbedarf dringlich ist oder ob es eher um die Erhöhung des Wohnkomforts, als um eine Beseitigung völlig unzureichender beengter Wohnverhältnisse gehen könnte.

Auf der anderen Seite müssen sich die Konsequenzen, die für den betroffenen Mieter mit einem Umzug verbunden sind, von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben, um als tauglicher Härtegrund in Betracht zu kommen. Finanzielle Belastungen begründen hierbei in der Regel noch keinen Härtefall. Ein solcher kann sich aber daraus ergeben, dass mit einem Wohnungswechsel für den Mieter krankheitsbedingt besondere Gesundheitsgefahren verbunden sind.

Sollten Sie Fragen zu einer Eigenbedarfskündigung haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. .Rechtsstand: 27.06.2017
