

Die Eigenbedarfskündigung im Lichte der BGH-Rechtsprechung 2016

von IVD-Syndikus Michael Zimmermann, Freiburg

Der Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kommt in der immobilienrechtlichen Praxis nach wie vor eine erhebliche Bedeutung zu, weshalb es nicht verwundert, dass sich der Bundesgerichtshof auch im Jahre 2016 wieder zahlreiche Kündigungssachverhalten auf ihre Wirksamkeit zu prüfen hatte.

1. Die vorgetäuschte Eigenbedarfskündigung bei bestehender Verkaufsabsicht

Die Entscheidung des BGH vom 10.05.2016 (Az. VIII ZR 214/15) beginnt mit einer typischen Ausgangssituation: Der Vermieter kündigt den Mietern mit der Begründung, dass er das von ihm angemietete Einfamilienhaus für seinen Neffen benötige. Der Mieter wehrt sich gegen die Kündigung, im daraufhin folgenden Räumungsrechtstreit einigt man sich auf einen Räumungsvergleich, den der Mieter durch seinen Auszug erfüllte.

In einem zweiten Prozess fordert der Mieter vom Vermieter nunmehr Schadensersatz.

Was war geschehen? Der Neffe zog wohl nur für wenige Monate in das Haus ein, bereits 9 Monate nach dem Auszug des Mieters wurde das Haus veräußert. Die Mieter recherchierten und konnten in Erfahrung bringen, dass der Vermieter bereits vor dem Ausspruch der Kündigung und auch während des Laufes der Kündigungsfrist einen Makler beauftragt hatte, das Objekt (diskret) zum Kauf anzubieten.

Der BGH hält eine Haftung des Vermieters auf Schadensersatz für durchaus möglich und verweist den Rechtstreit zurück an das Berufungsgericht zum Zwecke der näheren Sachverhaltsaufklärung. Er begründet seine Entscheidung unter Verweis auf seine bisherige Rechtsprechung damit, dass der Eigenbedarf auch dann als vorgeschoben anzusehen ist, wenn der Vermieter seinen Neffen nur deshalb hat einziehen lassen, um ihn zu einem späteren Zeitpunkt, sobald er einen Käufer gefunden hat, „leichter“ als die bisherigen

Mieter zum Auszug bewegen zu können. Ob der Neffe etwas von seinen Absichten gewusst hat oder nicht, ist dabei unerheblich.

Darüber hinaus bringt er erneut zwei wesentliche Gesichtspunkte zur Sprache, die in der Praxis immer wieder von Relevanz sind:

- Der (gerichtliche) Räumungsvergleich hindert den Mieter grundsätzlich nicht daran, später Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs geltend zu machen, sofern er hierauf nicht unmissverständlich verzichtet hat
- Der Vermieter haftet auch dann auf Schadensersatz, wenn er die Bedarfsperson, für die er Eigenbedarf geltend macht, über seine wahren Absichten im Ungewissen gelassen hat.

2. Die Vorratskündigung ist und bleibt unzulässig!

In der Entscheidung vom 11.10.2016 (Az. VIII ZR 300/15) bestätigt der Bundesgerichtshof seine bisherige Rechtsauffassung:

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist immer dann unzulässig, wenn die Bedarfsperson (im vorliegenden Fall die 85-jährige pflegebedürftige Mutter der Vermieterin) noch gar nicht die Absicht hat, in die freiwerdende Wohnung zu ziehen.

Nach dem BGH gilt dies auch dann, wenn die Tochter die Kündigung zu einem Zeitpunkt ausspricht, als der Nutzungswunsch der Mutter noch unbestimmt war und von ihr erst noch „geweckt“ werden musste: Die Tochter war der Auffassung, dass sie ihre Mutter während des Laufes der Kündigungsfrist davon überzeugen werden könne, in die Wohnung umzuziehen.

Auch in einer solchen Sachverhaltskonstellation liegt eine unzulässige Vor-



IVD-Syndikus
Michael Zimmermann

ratskündigung vor, da sich der Nutzungswunsch der Mutter noch nicht derart „verdichtet“ hat, dass bereits ein konkretes Interesse an der alsbaldigen Nutzung der Wohnung zu sehen ist.

Wesentlich für die Annahme einer unzulässigen Kündigung, welche einen Regressanspruch des Mieters gegen die Vermie-

terin begründet, war für den BGH zugleich, dass die Wohnung während eines Zeitraumes von 12 Monaten nach Auszug des Mieters nicht von der Mutter bezogen worden ist, ein weiteres wichtiges Indiz dafür, dass der Eigenbedarf von Beginn an nie ernsthaft bestanden hat.

3. Änderung in der Rechtsprechung: Was sind die Folgen bei Verletzung der Anbietspflicht?

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 14.12.2016 (Az. VIII ZR 232/15) wird eine Trendwende in der instanzgerichtlichen Rechtsprechung zur Folge haben:

Eine aus vier Gesellschaftern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts kündigt im Jahre 2013 einen Wohnraummietvertrag aus 1985 über eine 166 m² große Wohnung mit der Begründung, dass diese von einem der Gesellschafter für sich und seine Familie benötigt würde. Während des Laufes der Kündigungsfrist wurde im selben Haus eine 76 m² große Zweizimmerwohnung frei, welche den Mietern jedoch nicht angeboten wurde.

Die Mieter halten die Kündigung aufgrund der Verletzung der Anbietspflicht für rechtsmissbräuchlich und berufen sich nicht zuletzt auf die Rechtsprechung des BGH (z.B. Urteil v. 21.12.2011 – Az. VIII ZR 166/11).

Der Bundesgerichtshof gibt seine bisherige Rechtsprechung ausdrücklich auf: Entgegen der bisherigen Auffassung ist die Eigenbedarfskündigung nicht mehr

als rechtsmissbräuchlich anzusehen, wenn der Vermieter den Mieter nicht auf eine während des Laufs der Kündigungsfrist im selben Haus oder in der derselben Wohnanlage freiwerdende Alternativwohnung hingewiesen hat. Der BGH begründet dies damit, dass der Verstoß gegen die Anbietspflicht zwar nach wie vor eine Pflichtverletzung des Vermieters darstellt, diese jedoch nicht durch den Ausspruch der Kündigung selbst begangen wird, sondern erst dadurch, dass der Vermieter nachträglich seiner Hinweispflicht nicht nachgekommen ist.

Fazit: Die Kündigung bleibt wirksam, der Vermieter haftet jedoch unter Umständen auf Schadensersatz, z.B. dann, wenn der Mieter eine teurere Wohnung anmieten muss, obwohl er seinen Wohnbedarf in der Alternativwohnung hätte abdecken können.

Ist dem Vermieter bei Ausspruch der Kündigung die freiwerdende Alternativwohnung schon bekannt, muss er freilich darauf hinweisen, um die Rechtsmissbräuchlichkeit der Kündigung zu vermeiden.

4. Bestätigung: Eigenbedarf für den Gesellschafter einer GbR?

In der derselben Entscheidung vom 14.12.2016 (Az. VIII ZR 232/15) befasst sich der BGH erneut mit der Zulässigkeit



der Eigenbedarfskündigung für den Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

Er arbeitet in der Entscheidung sorgfältig heraus, dass eine Vermietermehrheit, die eine (nach außen auftretende) Gesellschaft bürgerlichen Rechts bildet und damit teilrechtsfähig ist, in Bezug auf die Geltendmachung von Eigenbedarf für einen ihrer Gesellschafter bzw. dessen Angehörigen in ähnlicher Weise schutzbedürftig ist wie ein einzelner Vermieter nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Auch wenn streng genommen eine Gesellschaft

selbst keinen Wohnbedarf haben kann und auch keine Angehörigen hat, sei die Interessenlage bei der Geltendmachung des Eigenbedarfs für einen Gesellschafter doch die gleiche, weshalb § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB entsprechende Anwendung finden soll.

Fazit: Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann für seine Gesellschafter eine Eigenbedarfskündigung aussprechen, während diese Möglichkeit für juristische Personen wie z.B. die GmbH nach wie vor nicht gilt (vgl. BGH, Urteil v. 16.7.2008, Az. VIII ZR 282/07). ■

Verbot der Vorratskündigung im Eigenbedarfsrecht

Für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gem. § 573 II Nr. 2 BGB reicht eine sog. Vorratskündigung, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zugrunde liegt, nicht aus. Vielmehr muss sich der Nutzungswunsch soweit „verdichtet“ haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht.

Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat um, so liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzu-

muten, substantiiert und plausibel („stimmig“) darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenschaft nachträglich entfallen sein soll. Hierbei sind strenge Anforderungen zu stellen. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand

*BGH, Beschluss v. 11.10.2016
– VIII ZR 300/15 (LG Augsburg)*

Beleidigungskündigung und Härtefallabwägung

§ 543 I 2 BGB verlangt eine Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien und eine Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls; hierzu

gehören auch etwaige Härtegründe auf Seiten des Mieters.

Bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr sind die Gerichte im Hinblick auf Art. 2 II 1 GG gehalten, ihre Entscheidung auch verfassungsrechtlich auf eine tragfähige Grundlage zu stellen und diesen Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung zu tragen. Das kann bei der Gesamtabwägung nach § 543 I 2 BGB zur Folge haben – was vom Gericht im Einzelfall zu prüfen ist –, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung wegen besonders schwerwiegender persönlicher Härtegründe auf Seiten des Mieters trotz seiner erheblichen Pflichtverletzung nicht vorliegt.

*BGH, Urt. v. 09.11.2016
– VIII ZR 73/16 (LG München I)*