

» Mietrecht « von RA Rüdiger Fritsch

## Vorgetäuschter Eigenbedarf

Klagen wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs sind regelmäßig unangenehm. Es geht dann nicht nur um Schadensersatz für den unberechtigt zum Auszug genötigten Mieter, es geht auch um Prozessbetrug. Denn oftmals geht dem Umzug des Mieters ein Räumungsrechtsstreit voraus, in welchem darüber gestritten wird, ob der vom Vermieter geltend gemachte Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) besteht oder nicht.

Wie schnell eine vorgeschobene Eigenbedarfskündigung „ins Auge“ gehen kann, hat der BGH jüngst aufgezeigt.

BGH, Urt. v. 10.05.2016 – VIII ZR 214/15.

### Der Fall:

Vermieter V und Mieter M schließen einen schriftlichen Mietvertrag, in dem es heißt, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen werde. Mieter M macht es sich in seiner Wohnung gemütlich. Nach einiger Zeit erhält er von V die Kündigung wegen Eigenbedarfs. Vermieter V macht geltend, dass er die Wohnung des M dringend für seinen Neffen N, der nun volljährig werde und dem er eine „eigene“ Wohnung bieten wolle, benötige.

Mieter M argwöhnt, dass dies lediglich vorgeschoben wird, weil V die Wohnung verkaufen möchte. Eine „mieterfreie“ Wohnung bringt nun einmal auf dem Immobilienmarkt mehr ein, als eine Wohnung mit Mieter. Daraufhin kommt es zum Räumungsprozess.

Auf Anraten des Gerichts vergleicht sich M mit V darauf, dass er binnen einer verlängerten Räumungsfrist auszieht.

Bald darauf bestätigen sich die Befürchtungen des Mieters M: Neffe N zieht zwar in die Wohnung ein, räumt diese aber kurzfristig, als V die Wohnung verkauft.

M fühlt sich betrogen. V kontert ganz lässig, dass sein Neffe N doch tatsächlich in die Wohnung eingezogen sei. Dass N dann nach dem Verkauf das Feld geräumt habe, sei schließlich Sache des N.

### Das Problem:

Hier musste der BGH gleich zwei Nüsse knacken.

Zum einen geht es um die Frage, ob denn Eigenbedarf überhaupt als vorgetäuscht angesehen werden kann, wenn derjenige, für den die Wohnung frei gemacht werden soll, auch wirklich einzieht. Denn „vorgetäuschter“ Eigenbedarf liegt typischerweise vor, wenn derjenige, für den die Mietwohnung angeblich bestimmt ist, weder einzieht, noch dies jemals wirklich vorhatte.

Zum anderen geht es um die Frage, ob der Mieter, der sich mit dem Vermieter vor Gericht auf seinen Auszug aus der Wohnung vergleicht, überhaupt Schadensersatz verlangen kann. Schließlich ist er ja „freiwillig“ ausgezogen.

### Die Entscheidung des BGH:

Der BGH entscheidet zur ersten Frage, dass Eigenbedarf auch dann vorgetäuscht wird, wenn der Vermieter einen Angehörigen als „Werkzeug“ benutzt, um seine Verkaufsabsichten besser realisieren zu können. Dabei urteilt der BGH, dass dann, wenn der Vermieter davon ausgeht, dass er seinen Angehörigen im Verkaufsfall kurzfristig zum Auszug aus der Wohnung bewegen kann, der dem Mieter gegenüber geltend gemachte Eigenbedarf nur vorgeschoben ist. Dabei erwirbt der Mieter Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter wegen aller ihm aufgrund des Auszugs aus der Wohnung entstandenen Nachteile. Diese Ansprüche verliert der Mieter auch nicht dadurch, dass er

sich vor Gericht mit dem auf Räumung klagenden Vermieter vergleicht. Denn der Mieter will im Zweifel seine Ansprüche wegen eines etwaig vorgetäuschten Eigenbedarfs nicht aufgeben, selbst wenn er sich zur Räumung der Wohnung verpflichtet.

### Praxis-Tipp:

So seltsam es klingt: ein Räumungsvergleich mit dem Mieter schließt Schadensersatzansprüche nur aus, wenn hierin ausdrücklich vereinbart wird, dass auch diese Ansprüche abgegolten sein sollen. ■

### Fachautor:



**Rechtsanwalt  
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauvertragsrecht