

WEGnews

Ausgabe Oktober 2015

» Mietrecht « von Martin Metzger

Eigenbedarf und der Blick in die Zukunft

„1. Der Vermieter, der eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entschlossen ist oder erwägt, diese alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen, handelt rechtsmissbräuchlich, wenn er den Mieter nicht über die begrenzte Mietdauer aufklärt...

2. Der Vermieter ist weder verpflichtet, von sich aus vor Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages unaufgefordert Ermittlungen über einen möglichen künftigen Eigenbedarf anzustellen (sog. Bedarfsvorschau), noch den Mieter ungefragt über mögliche oder konkret vorhersehbare Eigenbedarfssituation zu unterrichten.

3. Daher liegt kein Rechtsmissbrauch vor, wenn der Vermieter einen unbefristeten Mietvertrag wegen eines nach Vertragsabschluss entstandenen Eigenbedarfs kündigt und das Entstehen dieses Eigenbedarfs für ihn zwar im Rahmen einer „Bedarfsvorschau“ erkennbar gewesen wäre, er jedoch bei Vertragsabschluss eine solche Kündigung nicht zumindest erwogen hat.“

Auszugsweise aus BGH vom 04.02.2015 VIII ZR 154/14

Das Problem:

Wenn die Vermietung ansteht, sollte man in der Regel davon ausgehen, dass die zu vermietende Wohnung dann dem eigenen Gebrauch entzogen ist. Mit Existenz des unbefristeten Mietvertrages ist der berechtigte Eigenbedarf nur mit einigen Hürden sauber durchzusetzen. Wenn sich aber nach Vertragsabschluss der Bedarf ergibt, die Wohnung selbst zu nutzen, führte das – zumindest bisher – zu umfangreichen Erklärungs- und Nachweisnöten seitens des Vermieters.

Der Fall:

Nach einer knapp zweijährigen Mietzeit kündigt der Vermieter den Mietvertrag mit der Eigenbedarfsabsicht – hier für seine dann volljährige Tochter. Diese hat während der Mietzeit deren Abitur erhalten, einen Auslandsaufenthalt absolviert und begehrt jetzt die Wohnung für sich, weil sie ein berufsbegleitendes Studium in der Nähe der Wohnung aufnehmen möchte. Nachdem die Vorinstanz – das Landgericht Mannheim – die Kündigung als rechtsmissbräuchlich verworfen hatte, lies diese die Revision zu.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH hatte die Entscheidung des LG Mannheim aufgehoben und zurückgewiesen. Die Vorinstanz hatte unzutreffende Maßstäbe in seiner Entscheidung zu Grunde gelegt. Es wurde nämlich die Frage nicht final geklärt, ob denn tatsächlich Eigenbedarf bestehe. Einen Rechtsmissbrauch bei der Kündigung erkennt der BGH nicht – als Maßstab gilt: Ist der Rechtsbegriff der unzulässigen Rechtsausübung richtig erfasst? Verstößt die Wertung des Tatrichters gegen Denk- und Erfahrungssätze? Einer Prüfung dieser Maßstäbe hält das Berufungsurteil nicht stand. So hätte der Vermieter zwar nach Meinung des BGH bei einer kritischen Bedarfsvorschau erkennen können, dass die Wohnung unter Umständen für den eigenen Bedarf benötigt wird. Eine solche Analyse im Vorfeld schuldet der Vermieter aber nicht. Womit auch die Kommunikation einer solchen Bedarfsanalyse dem Mieter gegenüber im Vorfeld ausscheidet. Damit führt der BGH seine in jüngerer Zeit „kündigungsfreundliche“ Rechtsprechung fort – hier sei beispielhaft auch genannt BGH vom 04.03.2015 – VIII ZR 166/14 zur Eigenbedarfskündigung und der Frage des Wohnbedarfs – das Urteil wird in diesem Forum ebenfalls kommentiert.

Praxis-Tipp:

Der BGH scheint die Hürden einer berechtigten Eigenbedarfskündigung zu senken – das ist höchst positiv. Hat doch die Immobilie als klassische Kapitalanlage – aufgrund der gefühlt eher mieterfreundlichen Rechtsprechung – etwas an Beliebtheit verloren. Zwar mag eine Bedarfsvorschau nicht gefordert sein – zu empfehlen ist in jedem Fall, dass vor Neuvermietung genau geprüft wird, ob in absehbarer Zeit ein Eigenbedarf ansteht. Dann ist es jedenfalls guter Stil und rechtlich richtig, darauf hinzuweisen und das Mietverhältnis von vorneherein zu befristen. Verläuft die Lebensplanung anders, kann man immer noch zu einem unbefristeten Mietverhältnis switchen. ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent