

WEGnews

Ausgabe September 2015

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

Vermieter bestimmt Wohnbedarf

„1. Die Gerichte haben grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen sieht. Sie sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters (oder seiner Angehörigen) zu setzen.

2. Der vom Vermieter geltend gemachte Wohnbedarf ist nicht auf Angemessenheit, sondern nur auf Rechtsmissbrauch zu überprüfen.

3. Es lassen sich keine Richtwerte (etwa Wohnfläche) aufstellen, ab welcher Grenze bei einem Alleinstehenden von einem weit überhöhten Wohnbedarf auszugehen ist.“

Auszugsweise aus
BGH vom 04.03.2015 VIII ZR 166/14

Das Problem:

Der vermietende Eigentümer – hat er erst einmal vermietet – erhält in der Regel keinen Zugriff mehr auf seine Wohnung. Es bleibt ihm als einer von wenigen Ansätzen die Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund Eigenbedarfs. Mit der Eigenbedarfskündigung jedoch sind regelmäßig hohe Hürden verbunden. Die unterschiedlichen Fallkonstruktionen des berechtigten Eigenbedarfes sind in jüngerer Zeit beim BGH zur Entscheidung aufgelaufen.

Der Fall:

Der Vermieter kündigt den Mietvertrag über eine 4-Zimmer-Wohnung (Größe rund 125 qm). Die Kündigung begründet er mit dem Bezugswunsch seines studierenden Sohnes.

Dieser wolle die Wohnung mit mindestens einem Mitbewohner nutzen. Nach Ansicht der Vorinstanz ist die Kündigung wegen Geltendmachung eines weit überhöhten Wohnbedarfs rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam. Für den Sohn allein sei die Wohnung zu groß. Die Wohngemeinschaft beruhe auf keiner hinreichenden Bindung, um zu Gunsten des Mitbewohners eine Kündigung zu rechtfertigen. Zudem sei weder die Wohngemeinschaft noch der Nutzungswunsch des Sohnes auf eine ausreichende zeitliche Dauer angelegt.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH hebt das Urteil auf. Insbesondere erkennt er keine Kompetenz der Gerichte, über Wohnbedarf des Vermieters oder seiner Angehörigen zu urteilen. So entzieht es sich nach Meinung der Karlsruher Richter der Entscheidungsmacht der Gerichte, über die Angemessenheit von Wohnraum zu entscheiden. Lediglich über die Rechtsmissbräuchlichkeit einer Kündigung haben die Gerichte zu urteilen. Auch stellt der BGH klar: Es gibt keine Richtwerte (z. B. Wohnfläche) für überhöhten Wohnbedarf – dessen Beurteilung erfordert umfassende Würdigung der gesamten Umstände des Einzelfalles. Der ernsthafte Wunsch einer Begründung des Hausstandes durch den Vermieter oder seines Familienangehörigen reiche für einen berechtigten Eigenbedarf aus – die Bemessung der Verhältnismäßigkeit des Wohnbedarfs ist Vermietersache.

Damit führt der BGH seine in jüngerer Zeit „kündigungsfreundliche“ Rechtsprechung fort – hier sei beispielhaft auch genannt BGH vom 04.02.2015 – VIII ZR 154/14 zur „kurzfristigen“ Eigenbedarfskündigung – das Urteil wird in diesem Forum ebenfalls kommentiert.

Praxis-Tipp:

Die Linie des BGH lässt zumindest die klassische Kapitalanlage Immobilie wieder etwas attraktiver erscheinen – so ist der Erwerb von Wohnungseigentum nach WEG – gerade wegen der, zumindest beim Käufer gefühlt, überschaubaren Eigentümerrechte – etwas sensibler betrachtet worden. Eigenbedarf ist also wieder ein ernstzunehmender Kündigungsgrund und die diesbezüglichen Hürden scheinen – im Sinne einer praktischen Handhabung – etwas gelockert. Das Thema ist dennoch ein komplexes – so braucht es nach hier vertretener Auffassung fundierter Kenntnisse des Mietrechts und der Rechtsprechung, um eine formal und inhaltlich richtige Kündigung auszusprechen. Hier ist die Investition in einen Fachanwalt sinnvoll angelegt – Eigentümer sind gut beraten, sich juristisch unterstützen zu lassen. Aber: Liegt ein Eigenbedarf nicht vor und stützt sich die Kündigung hierauf, wird dies für Vermieter in der Rechtsauseinandersetzung empfindliche Folgen für den „vorgetäuschten“ Eigenbedarf mit sich bringen. Hiervon ist zwingend abzuraten. Einem berechtigten Kündigungsansinnen steht nach Meinung der obersten Richter aber nichts entgegen. ■

Fachautor:



Martin Metzger

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