

Bundesgerichtshof-Urteil vom 10.06.2015 (Aktenzeichen VIII ZR 99/14)

Vorsicht bei Eigenbedarfskündigung

Ein Mietverhältnis über Wohnraum kann vom Vermieter gekündigt werden, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Nach Paragraph 573 Abs. 2 Ziffer 2 BGB liegt ein berechtigtes Interesse vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Was passiert, wenn der Mieter eine Eigenbedarfskündigung erhält, die Wohnung räumt und später feststellt, dass entgegen der Behauptung des Vermieters kein Eigenbedarf vorlag und anstatt des Familienangehörigen an eine dritte Person vermietet wurde?

„Vorgetäuschter Eigenbedarf“

In der Rechtsprechung werden diese Sachverhalte als „vorgetäuschter Eigenbedarf“ behandelt. Zum einen können sich für den Vermieter strafrechtliche Konsequenzen ergeben. Der vorgetäuschte Eigenbedarf kann den Straftatbestand des Betruges gemäß Paragraph 263 StGB erfüllen. Darüber hinaus können sich aber auch erhebliche zivilrechtliche Konsequenzen ergeben. Der Mieter, der im Vertrauen auf den wahrheitsgemäßen Gehalt der Angaben im Kündigungsschreiben und dem Vorliegen einer Eigenbedarfssituation die Wohnung geräumt hat, hat in der Regel nicht unerhebliche finanzielle Aufwendungen, angefangen von Umzugskosten über zusätzlichen Renovierungskosten, gegebenenfalls auch zusätzliche Kosten für die Wohnungseinrichtung. Die neue Wohnung könnte erheblich teurer sein, was eine dauerhaften Mehrbelastung des Mieters mit sich bringt. Bei vorgetäuschem

Eigenbedarf kann der Mieter den Vermieter auf Schadensersatz in Anspruch nehmen. Diese Rechtslage ist nicht neu und entspricht der ständigen Rechtsprechung.

Aktueller Fall vor dem BGH

Der Bundesgerichtshof hatte sich jetzt mit einem Fall zu befassen, bei dem sich Vermieter und Mieter in einem gerichtlichen Vergleich nach einer ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung auf die Räumung verständigt hatten. Der Vermieter hatte angegeben, dass er die Wohnung für einen von ihm angestellten Hausmeister benötige (auch dieser Fall zählt zu den berechtigten Eigenbedarfsgründen).

Der Mieter hatte den Eigenbedarf bestritten. In der ersten Instanz hatte er auch Recht bekommen. In der zweiten Instanz wurde er vom Gericht darauf hingewiesen, dass seine Rechtsposition aussichtslos sei und dem Antrag des Vermieters auf Räumung stattgegeben werde. Unter diesem Druck ist dann ein Vergleich zustande gekommen. Der Mieter verpflichtete sich, die Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt zu räumen sowie die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des Vergleichs zu tragen. Der Mieter musste also die kompletten Kosten für beide Instanzen einschließlich der Vergleichskosten zahlen. Für die neue Wohnung musste er eine wesentlich höhere Miete aufbringen, zudem hatte er höhere Kosten für den Weg zur Arbeit.

Nach seinem Auszug stellte er fest, dass nicht der Hausmeister, sondern eine Familie eingezogen war. Der Mieter hat daraufhin den Vermieter in Regress genommen und Schadensersatz in Höhe

von 25.833,43 Euro nebst Zinsen verlangt. Mit seiner Klage hatte er den unteren Instanzen zunächst keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat dem Mieter Recht gegeben und in den Entscheidungsgründen ausgeführt, dass ein Schadensersatzanspruch gemäß Paragraph 280 Absatz 1 BGB bestehe. Durch den Räumungsvergleich habe der Mieter nicht zum Ausdruck bringen wollen, auch auf seine Rechte zu verzichten, die ihm im Falle des vorgetäuschten Eigenbedarfs zustehen. An das Vorliegen des Willens des Mieters, auf etwaige Ansprüche gegen den Vermieter wegen eines nur vorgetäuschten Eigenbedarfs zu verzichten, seien strenge Anforderungen zu stellen; der Verzichtswille müsse, auch unter Berücksichtigung sämtlicher Begleitumstände, unmissverständlich sein.

Es kann nur dringend angeraten werden, eine Eigenbedarfskündigung nur dann auszusprechen, wenn der Eigenbedarf auch tatsächlich vorhanden ist. Vorgetäuschter Eigenbedarf kann teuer werden. Er kann zudem auch strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

Der Autor



Klemens Erhard,
Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Miet- und Wohn-
ungseigentums-
recht, Fachanwalt
für Arbeitsrecht

Erhard & Maas
Rechtsanwälte,
Schwelm

www.anwaltsteam.eu

Wir ermitteln den Wert
Ihrer Immobilie!



Sprechen Sie uns an: fiedler@sachprojekt.de
Hans H. Fiedler: 023 02/91 51 61

Von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

www.sachprojekt.de/immobiliengut8en

Ihr Profi für Komplettbäder



Otmar Knebel GmbH
Friedrich-Wilhelm-Straße 147 · 57074 Siegen
Telefon: 0271 23228-0
www.knebel-siegen.de