

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

Auch für gewerbliche Vermieter interessant: Kündigung wegen Eigenbedarfs schon nach kurzer Mietdauer?

BGH, Urteil vom 20. März 2013 – VIII ZR 233/12

Eigenbedarf im engeren Sinne ist nur der eigene *Wohnbedarf* des Vermieters oder eines nahen Angehörigen; das folgt bereits unmittelbar aus dem klaren Wortlaut des § 573 Abs.2 Nr.2 BGB („...die vermieteten Räume *als Wohnung*... benötigt“). Ein solcher Bedarf kommt begrifflich nur für natürliche Personen in Betracht, scheidet also für gewerbliche Vermieter, die als juristische Person organisiert sind, von vornherein aus. Der BGH hat allerdings gerade in letzter Zeit in zwei Verfahren eine dem „echten“ Eigenbedarf vergleichbare Nutzung für berufliche und ähnliche Zwecke als Kündigungsgrund anerkannt (Einrichtung einer kirchlichen Beratungsstelle für soziale Fragen in einer vermieteten Wohnung, Urteil vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 238/11, und Einrichtung einer Anwaltskanzlei der Ehefrau des Vermieters in einem vermieteten Wohnhaus, Urteil vom 26. September 2012 – VIII ZR 330/11, beide Entscheidungen an dieser Stelle bereits besprochen). Ähnlich gelagert war der Fall, in dem der BGH die Kündigung einer Genossenschaft zugunsten eines Mitglieds als „Quasi-Eigenbedarf“ anerkannt hat (Urteil vom 10. September 2003 – VIII ZR 22/03). Für den „echten“ Eigenbedarf hat der BGH bereits wiederholt ausgesprochen, dass sich der Vermieter treuwidrig verhält und die Kündigung deshalb unwirksam ist, wenn der Vermieter den Mieterinteressenten bei Abschluss des Mietvertrages nicht auf einen absehbaren künftigen Eigenbedarf unmissverständlich hinweist, sondern ihn zu einem späteren Zeitpunkt damit „überrascht“.. Dieselbe Frage stellt sich aber naturgemäß auch bei „unechtem“ oder „Quasi“-Eigenbedarf eines gewerblichen Vermieters. Besonders heikel ist die Situation für den Mieter dann, wenn eine solche Kündigung bereits relativ kurze Zeit nach dem Einzug in die Wohnung auf seinem Tisch landet. Ob hier strengere Maßstäbe anzulegen sind, hatte der BGH in seinem neuen Urteil vom 20. März 2013 zu prüfen.

Der Fall:

Es geht um ein Einfamilienhaus in W. (offensichtlich Wolfenbüttel), das die Mieter seit Februar 2008 gemietet haben. Bei der Besichtigung des Hauses vor Abschluss des Mietvertrages hat der Schwiegersohn der Vermieterin, einer älteren Dame, erklärt, ein Eigenbedarf für ein Familienmitglied komme nicht in Betracht. Ende März 2011 kündigt jedoch die Vermieterin das Mietverhältnis mit der Begründung, das Haus werde für ihren Enkel und dessen Ehefrau und Tochter benötigt. Dies sei bei Abschluss des Mietvertrages nicht absehbar gewesen. Die spätere Ehefrau ihres Enkels sei erst zwei Monate danach schwanger geworden. Nach der Geburt der Tochter habe der Enkel, der außerhalb von W. gearbeitet habe und

dessen Versetzung nach Süddeutschland zu erwarten gewesen sei, seine beruflichen Pläne geändert und sich entschieden, zusammen mit seiner Familie in der Umgebung zu bleiben und – entgegen seiner ursprünglichen Absicht – das Einfamilienhaus zu beziehen.

Die Entscheidung:

Der BGH erklärt die Kündigung für wirksam. Allerdings stellt er (im Anschluss an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts) zunächst noch einmal ausdrücklich klar, dass sich ein Vermieter zu seinem eigenen Verhalten in Widerspruch setzt, wenn er eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er zumindest erwägt, sie „alsbald“ selbst zu nutzen. Nur dann kann ein Mietinteressent abwägen, ob er das Risiko einer Eigenbedarfskündigung in Kauf nimmt oder wegen der mit einem evtl. nochmaligem Umzug verbundenen Kosten und sonstigen Nachteile auf den Abschluss des Mietvertrages „sicherheitshalber“ verzichtet. Unterlässt der Vermieter einen solchen Hinweis und kündigt er später wegen des schon vorher absehbaren Eigenbedarfs, ist die Kündigung rechtsmissbräuchlich und deshalb unwirksam.

Das war hier jedoch nicht der Fall. Erst nach Abschluss des Mietvertrages haben sich die persönlichen und beruflichen Verhältnisse des Enkels der Vermieterin entscheidend geändert und zu seinem Entschluss geführt, mit seiner jungen Familie in das Haus der Großmutter zu ziehen. Im März 2008 war diese Entwicklung noch nicht abzusehen. Auch die im Rahmen der Vorgespräche erfolgte Bemerkung des Schwiegersohnes der Vermieterin, ein Eigenbedarf sei nicht beabsichtigt, beeinträchtigte die Wirksamkeit der Kündigung nicht: Zum einen entsprach sie den damaligen Verhältnissen, und sie begründete keinen Vertrauenstatbestand hinsichtlich der stets wandelbaren persönlichen Gegebenheiten. Zum anderen handelte es sich um eine reine sog. „Wissenserklärung“, der ein rechtsgeschäftlicher Erklärungsgehalt nicht zukam.

Leitsatz:

Eine Kündigung von Wohnraum wegen Eigenbedarfs für einen Familienangehörigen ist nicht rechtsmissbräuchlich, wenn der Eigenbedarf zwar nur kurze Zeit nach Abschluss des Mietvertrages entstanden ist, bei Abschluss des Mietvertrages aber noch nicht absehbar war.

Auswirkungen für die Praxis:

- Auf die Angabe einer bestimmten Zeitspanne für die Annahme eines Rechtsmissbrauchs verzichtet der BGH zu Recht; *entscheidend ist allein die Absehbarkeit* des vom Vermieter geltend gemachten Bedarfsgrundes, einen „Automatismus“ kann es insoweit nicht geben. Allerdings kann in der Länge der Zeitspanne zwischen dem Abschluss des Mietvertrages und der Entstehung des Bedarfsgrundes bzw. der Kündigung ein Indiz für oder

gegen die Vorhersehbarkeit liegen. So hat der BGH in einem Beschluss vom 6. Juli 2010 (VIII ZR 180/09, WuM 2010, 512) eine Hinweispflicht des Vermieters u.a. „*auf Grund der kurzen Zeitspanne von nur knapp drei Monaten zwischen dem Abschluss des Mietvertrages und der Eigenbedarfskündigung*“ (und der danach anzunehmenden Absehbarkeit des Eigenbedarfs) bejaht.

- Die Grundsätze der BGH-Rechtsprechung zur Frage des Rechtsmissbrauchs einer Eigenbedarfskündigung lassen sich sinngemäß ohne weiteres auch auf die Fallgestaltungen übertragen, für die der BGH eine dem „echten“ Eigenbedarf vergleichbare Situation angenommen hat. So war in dem „Genossenschaftsfall“ von 2003¹ der entscheidende Umstand für die Möglichkeit der Kündigung (zugunsten eines Mitglieds) erst *geraume Zeit nach dem Abschluss des Nutzungsvertrages* dadurch entstanden, dass der bisherige Nutzer wegen genossenschaftswidrigen Verhaltens aus der Genossenschaft ausgeschlossen worden war (und deshalb der Wohnbedarf eines „aktuellen“ Mitglieds auf der Warteliste Vorrang vor dem Bestandsinteresse des ehemaligen Mitglieds und Nachnutzers hatte). In den Fällen des Evangelischen Kirchenkreises Düsseldorf (Einrichtung einer Sozialberatungsstelle) und der Nutzung der Wohnung für eigene berufliche Zwecke (Anwaltskanzlei) war jeweils unstreitig, dass der betreffende *Bedarf bei Abschluss des Mietvertrages noch nicht abzusehen* war.
- Auch in diesen Fällen muss also der – zumal der gewerbliche – *Vermieter* vor, spätestens bei Abschluss des Mietvertrages auf eine *absehbare* anderweitige Nutzung unbedingt hinweisen; dass die Nutzungsabsicht bereits konkrete Formen angenommen hat, ist nicht erforderlich.
- Will der *Mieter* sicher gehen, dass ihm nicht schon nach kurzer Zeit wegen eines nachträglich entstandenen eigenen Bedarfs des Vermieters (für Wohnzwecke, berufliche Nutzung o.ä.) gekündigt wird, bleibt ihm nur die Möglichkeit der Vereinbarung eines Kündungsverzichts (beiderseitig oder einseitig nur für den Vermieter) – falls sich der Vermieter darauf einlässt.

¹ Urteil v. 10. September 2003 – VIII ZR 22/03, WuM 2003, 691 = NJW-RR 2004, 12 = NZM 2004, 25