



Rechtsanwaltstipp

01.10.2019

Eigenbedarfskündigung

Der Bundesgerichtshof hat kürzlich zwei Grundsatzentscheidungen zu Eigenbedarfskündigungen veröffentlicht. Im ersten Fall (Berliner Fall), Az. VIII ZR 180/18 hat eine junge Familie eine Eigentumswohnung erworben und einer über 80-jährigen Frau, die schon 45 Jahre dort wohnte und deren Söhnen wegen Eigenbedarfs gekündigt. Das Landgericht Berlin hatte Eigenbedarf der Familie festgestellt, allerdings wegen der Demenzerkrankung der Mieterin eine besondere Härte i.S.v. § 574 BGB angenommen und deswegen die Räumungsklage abgewiesen.

Im zweiten Fall, Az. VIII ZR 167/17 (Kabelsketal) haben wir die Mieter vor dem Amtsgericht und dem Landgericht Halle vertreten. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs und begründete diesen damit, dass sie ihre pflegebedürftige Großmutter mit in die Wohnung nehmen und sie dort oder von dort aus betreuen wollte. Die Mieter haben das Argument des vorgeschobenen Eigenbedarfs gegen die Kündigung vorgebracht sowie eine unzumutbare Härte i.S.v. § 574 BGB. Denn die Mieterin ist gesundheitlich erheblich beeinträchtigt und der Bruder des Mieters schwer krank. Sowohl das Amtsgericht wie auch das Landgericht gingen von einer berechtigten Eigenbedarfskündigung aus und wiesen die Argumentation der Mieter, die Kündigung stelle eine unzumutbare Härte dar zurück, ohne das angebotene medizinische Sachverständigengutachten einzuholen. Im Laufe des Verfahrens ist die pflegebedürftige Großmutter der Vermieterin verstorben.

Der BGH hat in beiden Fällen die Urteile der Vorinstanzen aufgehoben und zurückverwiesen. In beiden Entscheidungen führte der BGH sinngemäß aus, dass sich die Gerichte nicht hinreichend mit der Frage auseinandergesetzt haben, ob tatsächlich Härtefälle vorlagen, die eine Fortsetzung der beiden Mietverhältnisse rechtfertigen. In den mündlichen Verhandlungen hat der Senat sinngemäß darauf hingewiesen, dass es allgemeine Fallgruppen, etwa ein bestimmtes Alter des Mieters oder eine bestimmte Mietdauer, in denen generell die Interessen einer Partei überwiegen, nicht gebe. Eine schematische Beurteilung und Behandlung von Eigenbedarfsfällen sei unzulässig. In dem Urteil zu dem Fall Kabelsketal hat der BGH Hinweise zur weiteren Verhandlung des Falles gemacht: Zu prüfen sei zunächst, ob tatsächlich ein ernsthaftes Erlangungsinteresse der Vermieterin bestand. Denn die Mieter haben vorgetragen, dass es sich um eine vorgeschobene Eigenbedarfskündigung handelte, weil die Parteien schon vor Ausspruch der Kündigung wegen verschiedener Mietmängel gestritten haben. Allerdings hat der BGH klargestellt, dass der spätere Tod der Großmutter der Vermieterin den Eigenbedarf nicht beseitigt. Es komme darauf an, ob der Erlangungswunsch bis zum Ende der Kündigungsfrist bestand. Änderungen, die danach eintreten, seien nicht relevant. Sodann sei durch Einholung eines medizinischen Sachverständigengutachtens das Vorliegen besonderer Härtegründe zu prüfen.

In Streitfällen um Eigenbedarfskündigungen ist somit genau zu prüfen, ob der kündigende Vermieter tatsächlich ein Erlangungsinteresse an der Wohnung hat oder ob er den Nutzungswunsch nur vorschiebt. Wenn Eigenbedarf festgestellt wird, müssen die Gerichte prüfen, ob eine unzumutbare Härte für den Mieter vorliegt. Hierbei muss sich das Gericht intensiv und nicht pauschal mit dem Vortrag des Mieters zur Verschlechterung der Gesundheitssituation bei schwerwiegenden Erkrankungen, die über die mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich hinausgehen, befassen. In dem Fall Kabelsketal hat

weder das Amtsgericht noch das Landgericht trotz Vorlage einer ärztlichen Bescheinigung ein Gutachten zur Verschlechterung der Gesundheitssituation des Bruders des Mieters im Falle eines Umzugs eingeholt.

Bei Eigenbedarfskündigungen ist vermierterseits klar darzustellen und ggf. zu beweisen, dass ein Eigennutzungswunsch und somit ein Erlangungsinteresse an der Mietwohnung besteht. Beruft sich der Mieter auf die Härtefallregelung in § 574 BGB, muss das Gericht bei ausreichendem Vortrag zu gesundheitlichen Gründen, die das Erhaltungsinteresse des Mieters begründen, erforderlichenfalls Sachverständigen-beweis erheben und ein medizinisches Gutachten einholen.

Frank Rössler

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht