

EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG UND HÄRTEFALL

Spannungsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter

von RAin Kornelia Reinke, www.schiffer.de, Bonn

| Der BGH hat in seinem Urteil (22.5.19, VIII ZR 180/18, Abruf-Nr. 209886) klargestellt: Bei der Abwägung zwischen Vermieterinteressen auf Eigenbedarf und Mieterinteressen auf Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund bestehender Härte ist eine präzise Sachverhaltsaufklärung erforderlich. Es genügt nicht, anhand von Fallgruppen einen Härtefall anzunehmen. Vielmehr muss sich die Abwägung an den konkreten Umständen des zu beurteilenden Einzelfalls ausrichten. Doch was bedeutet dies konkret. |

1. Was folgt aus dem BGH-Urteil für die Praxis?**a) Grundsätzliches: Kündigung des Mietverhältnisses**

Im Gegensatz zum Mieter, der ein unbefristetes Mietverhältnis gemäß § 573c BGB mit einer Frist von drei Monaten ohne Angabe von Gründen ordentlich kündigen kann, steht dem Vermieter dieses „freie“ Kündigungsrecht nicht zu. Er kann ein auf unbestimmte Zeit geschlossenes Mietverhältnis nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat, § 573 BGB.

Diesem Interesse des Vermieters steht der Mieter aber nicht schutzlos gegenüber. Vielmehr hat der Gesetzgeber dem Mieter das Recht eingeräumt, der wirksamen Kündigung zu widersprechen, wenn die Kündigung aufseiten des Mieters eine Härte bedeuten würde, § 574 BGB. Die Interessen des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses treffen also auf die Interessen des Mieters an der Fortsetzung desselben. Diesen Konflikt müssen – soweit es den Parteien des Mietverhältnisses nicht selbst gelingt – Gerichte lösen.

b) Was Vermieter beachten müssen

Der Vermieter muss die Räume im Fall der Kündigung „benötigen“. Darunter ist sein ernsthafter Wunsch zu verstehen, die Räume für sich oder seine Angehörigen nutzen zu wollen. Dabei genügt es, dass er diesen Wunsch auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe stützt. Nicht erforderlich ist, dass der Vermieter objektiv auf die Nutzung der Wohnung angewiesen ist (BGH 20.1.88, VIII ARZ 4/87; 21.8.18, VIII ZR 186/17, Abruf-Nr. 205188). Zu berücksichtigen ist der persönliche Lebensweg, Zukunftspläne und persönliche Vorstellungen (BGH 23.10.18, VIII ZR 61/18, Abruf-Nr. 205387). Ein vernünftiger und nachvollziehbarer Grund wird von der Rechtsprechung bejaht, wenn der Vermieter eine vermietete Wohnung erwirbt, um darin selbst zu wohnen, vor allem, wenn dies seine Wohnsituation verbessert. Es ist eine grundgesetzlich garantierte Befugnis des Eigentümers, sein Leben unter Nutzung seines Eigentums nach seinen Vorstellungen einzurichten (BVerfG 14.2.89, 1 BvR 308, 336, 356/88). Der Erwerb einer vermieteten Wohnung kann für den Vermieter im Rahmen einer Kündigung wegen Eigenbedarf grundsätzlich nicht nachteilig ausgelegt werden.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 209886

Kein „freies“
Kündigungsrecht für
Vermieter

Widerspruchsrecht
des Mieters

Nachvollziehbarer
Grund für Eigenbe-
darf erforderlich

Die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG bindet die Gerichte daran, den Wunsch des Vermieters, die vermietete Wohnung selbst oder durch Angehörige selbst zu nutzen, zu achten und bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen (BGH 4.3.15, VIII 166/14).

Eigentumsgarantie kommt dem Vermieter zugute

Die Kündigung des Vermieters darf nicht rechtsmissbräuchlich sein. So darf der Vermieter nicht auf „Vorrat“ kündigen (BGH 29.3.17, VIII ZR 44/16, Abruf-Nr. 193957). Rechtsmissbräuchlich ist die Kündigung zudem, wenn der Kündigungsgrund noch vor Beendigung des Mietverhältnisses weggefallen ist (BGH 22.5.19, VIII ZR 167/17, Abruf-Nr. 210206). Grundsätzlich wird ein Rechtsmissbrauch auch angenommen, wenn sich der Vermieter mit einer Eigenbedarfskündigung zu seinem früheren Verhalten bei Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags sachlich in Widerspruch gesetzt hat (näher dazu BGH 4.2.15, VIII ZR 154/14, Abruf-Nr. 175495).

Kündigung darf nicht rechtsmissbräuchlich sein

c) Eigenbedarf für privilegierten Personenkreis

Der Vermieter kann die Räume auch zugunsten Dritter benötigen:

- Kinder, Eltern, Großeltern, Enkel sowie Geschwister (BGH 9.7.03, VIII ZR 276/02, Abruf-Nr. 031565); Nichten, Neffen und Stiefkinder (BGH 27.1.10, VIII ZR 159/09, Abruf-Nr. 100747)
- Schwiegermutter (LG Köln 19.5.92, 12 S 395/9)
- Schwägerin und Schwager, wenn ein besonders enger Kontakt besteht (BGH 3.3.09, VIII ZR 247/08, Abruf-Nr. 092744)
- Pflegepersonal (LG Koblenz 24.8.07, 6 T 102/07)

Ausgenommen hiervon sind folgende Fälle:

- Kinder aus „Patchworkfamilien“, wenn Vermieter und Mutter des Kindes nicht verheiratet sind (AG Siegburg 17.10.18, 105 C 97/18)
- Tochter der Schwiegertochter (LG Weiden 5.11.02, 2 S 101/02)
- Geschiedene (AG Hamburg 21.7.95, 43b C 250/95)

d) Widerspruch des Mieters gegen die Vermieterkündigung

Der Mieter kann nach § 574 BGB der berechtigten Kündigung des Vermieters widersprechen, soweit die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder andere Angehörige des Haushalts eine Härte darstellt.

Ein Härtefall wird insbesondere in folgenden Konstellationen bejaht:

- Krankheit, vor allem bei psychischen Erkrankungen, hohes Alter des Mieters und lange Mietdauer (BVerfG 8.9.97, 1 BvR 1147/97)
- ernsthafte Suizidgefahr (LG Berlin 4.5.10, 65 S 352/09; BVerfG 8.9.97, 1 BvR 1147/97)
- eine Schwangerschaft der Mieterin oder einer Familien- bzw. Haushaltsangehörigen, soweit die Entbindung kurz bevorsteht (LG Stuttgart 6.12.90, 16 S 378/90)
- bevorstehende Prüfungen, z. B. Examen, Schulabschluss (LG Aachen 27.2.85, 7 S 182/84; AG Dortmund 7.10.03, 125 C 6414/03)

Härtefälle



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 031565

e) Was Mieter beachten müssen

Schwerwiegende Erkrankungen, die sich im Falle eines Wohnungswechsels erheblich verschlechtern, können im Einzelfall für sich allein einen Härtegrund darstellen (BGH 16.10.13, VIII ZR 57/13, Abruf-Nr. 133496). Legt der Mieter ein ärztliches Attest eines Facharztes vor, der für den Fall eines erzwungenen Umzugs eine beschleunigte Verschlechterung des Gesundheitszustands bescheinigt, genügt dieses Vorbringen grundsätzlich einer substantiierten Darlegung (BGH 22.5.19, VIII ZR 180/18, Abruf-Nr. 209886).

Die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Nachteile genügen nicht, um einen Härtefall anzunehmen (BGH 15.3.17, VIII ZR 270/15, Abruf-Nr. 193096). Auch der angespannte Wohnungsmarkt, vor allen in den Großstädten, genügt für sich allein noch nicht für die Annahme eines Härtefalls. So kann ein älterer Rentner, der keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen hat und über ein ausreichendes Einkommen verfügt, auch bei einem angespannten Wohnungsmarkt eine Wohnung finden (OLG Köln 10.3.03, 16 U 72/02).

f) Interessenabwägung

Die Abwägung und Würdigung der Interessen der Mietvertragsparteien, die jede für sich grundgesetzlichen Schutz genießen, sind mit einer besonderen Sorgfalt vorzunehmen. Nur wenn nach sorgfältiger Abwägung die Interessen des Mieters überwiegen, kann er die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen (BGH 20.10.04, VIII ZR 246/03). Fehlt den Gerichten für die Beurteilung des Vorliegens einer unzumutbaren Härte die Sachkunde, was bei schwerwiegenden Erkrankungen regelmäßig der Fall sein dürfte, ist der Sachverhalt weiter aufzuklären. Das Gericht muss dann von Amts wegen ein Sachverständigengutachten einholen. Dabei muss der Gutachter auch Ausführungen darüber machen, welche Auswirkungen ein erzwungener Wohnungswechsel auf die Erkrankung des Mieters hat oder haben könnte. Erst mit Vorliegen der vom Sachverständigen ermittelten Folgen eines erzwungenen Umzuges kann der Tatrichter eine Interessenabwägung vornehmen.

Eine Abwägung der Interessen ist fehlgeachtet, wenn sie von dem Bestreben geleitet wird, Kategorien aufzustellen, in denen generell die Belange des Mieters oder die Interessen des Vermieters überwiegen. Vielmehr ist den „Wertentscheidungen Rechnung zu tragen, die in den für sie streitenden Grundrechten (insbesondere Art. 14 Abs. 1, Art. 2 Abs. 2 GG) zum Ausdruck kommen“, so der BGH [22.5.19, VIII ZR 180/18, Abruf-Nr. 209886]. Die Interessen des Vermieters und des Mieters sind unter Beachtung dieser Wertentscheidungen des Grundgesetzes in einen verhältnismäßigen Ausgleich zu bringen (BGH 4.3.15, VIII ZR 166/14, Abruf-Nr. 175948).

PRAXISTIPP | Wie sollen Vermieter und Mieter in der Praxis miteinander umgehen? Diese Frage beantwortet sich unter Berücksichtigung der aktuellen Entscheidung des BGH von selbst: Weder der Vermieter noch der Mieter sollten sich an Fallgruppen oder Kategorien orientieren. Auf beiden Seiten ist die konkrete Lebenssituation zu beachten. Die Suche nach einem für beide Seiten interessengerechten Konsens sollte Vorrang haben vor einer Konfrontation, die die Gerichte klären müssen. Gegenseitige Rücksichtnahme sollte den Weg für eine Lösung frei machen.

Erkrankung als Härtegrund zugunsten des Mieters

Umzug und angespannter Wohnungsmarkt sind keine Härtegründe

Präzise Sachverhaltsaufklärung, ggf. mithilfe Sachverständigengutachten

Zielrichtung: für beide Seiten interessengerechte Lösung

2. Exkurs

Die Härtefallabwägung spielt nicht nur bei der Eigenbedarfskündigung eine Rolle. Eine Abwägung der Interessen von Mieter und Vermieter ist auch bei Mieterhöhungen nach Modernisierungen vorzunehmen (so aktuell BGH 9.10.19, VIII ZR 21/19, Abruf-Nr. 212401). In diesem Urteil ging es um die Interessenabwägung eines Mieters, der Arbeitslosengeld II bezog und bereits seit 55 Jahren allein in der 86 qm großen Mietwohnung wohnte, sowie eines Vermieters, der neben Dämmarbeiten an Geschossdecken und einer teilweisen schadhafte Außenfassade auch die vorhandenen Balkone vergrößern und einen seit den 1970er-Jahren stillgelegten Fahrstuhl wieder in Betrieb nehmen ließ.

Der Mieter wehrte sich gegen die Mieterhöhung, da diese für ihn eine finanzielle Härte darstelle. Der Vermieter wendete ein, dass dem Mieter eine Wohnung von 86 qm nicht zustünde, sondern lediglich von 50 qm. Diesen Einwand wies der BGH zurück. Nach Ansicht des BGH gelte es abzuwägen, ob der Mieter, der keinen Einfluss darauf hat, ob der Vermieter Renovierungsarbeiten durchführe, trotz des Refinanzierungsinteresses des Vermieters seinen bisherigen Lebensmittelpunkt behalten darf.

Zu beachten sei – so der BGH –, dass auch der Mieter den Schutz der Eigentumsgewährleistung des Art. 14 GG genieße. Daher könne es im Einzelfall nicht isoliert auf die Größe der Wohnung ankommen. Vielmehr komme es bei der Berufung auf den Härtefall auf alle Umstände an, so auch die Verwurzelung des Mieters in der Wohnung. Anders sei der Härteeinwand des Mieters zu beurteilen, wenn der Vermieter die Modernisierungsarbeiten aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften durchführen müsse. Dann befände sich der Vermieter in einer für ihn unausweichlichen Zwangslage, der er sich nicht entziehen könne. Dies könne gemäß § 559 Abs. 4 Nr. 2 BGB den Härteeinwand des Mieters ausschließen.

Auch dieses aktuelle Urteil zeigt, dass nur eine Einzelfallwürdigung zu einem interessengerechten Ergebnis führt.

3. Fazit

Um die Eingangsfrage zu beantworten: Aus dem BGH-Urteil folgt für die Praxis nichts grundsätzlich Neues, sondern Althergebrachtes. Der BGH hat noch einmal mit aller Deutlichkeit klargestellt, dass das Leben nicht in Schablonen passt. Jeder Lebenssachverhalt hat seine individuellen Facetten, die bei der rechtlichen Beurteilung zu berücksichtigen sind. Und so muss sich auch die Interessenabwägung ausschließlich an den konkreten Umständen des zu beurteilenden Einzelfalls orientieren.

Daher ist die sorgfältige Auseinandersetzung mit dem konkreten Lebenssachverhalt sowohl für Vermieter- als auch für Mieteranwälte sowie für Gerichte unerlässlich. Nur so kann eine interessengerechte Lösung bei Streitigkeiten erzielt werden.

Härtefall auch möglich bei Mieterhöhung nach Modernisierung

Frage des Lebensmittelpunkts bedeutsamer als die Quadratmeterzahl

Mietdauer, gesetzliche Vorgaben usw. – alle Umstände sind zu beachten

Schematische Betrachtungsweise verbietet sich