



Keine Rechtsmissbräuchlichkeit einer Kündigung wegen eines bei Abschluss des Mietvertrages noch nicht absehbaren Eigenbedarfs

Keine Rechtsmissbräuchlichkeit einer Kündigung wegen eines bei Abschluss des Mietvertrages noch nicht absehbaren Eigenbedarfs
Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Wohnungsvermieter wegen rechtsmissbräuchlichen Verhaltens gehindert sein kann, das Mietverhältnis gemäß § 573 Absatz 1, 2 Nr. 2 BGB* wegen Eigenbedarfs zu kündigen.
Die Beklagten sind seit Februar 2008 Mieter eines Einfamilienhauses der Klägerin in Wolfenbüttel. Mit Schreiben vom 29. März 2011 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis zum 30. Juni 2011 mit der Begründung, das Haus werde für ihren Enkel und dessen Familie benötigt.
Das Amtsgericht hat den Eigenbedarf als bewiesen erachtet und der Räumungsklage stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Es hat die Eigenbedarfskündigung nicht als rechtsmissbräuchlich angesehen, obwohl sie nur drei Jahre nach Beginn des Mietverhältnisses ausgesprochen worden sei und der Sohn der Klägerin bei der Anmietung gegenüber den Mietern mündlich geäußert habe, ein Eigenbedarf komme nicht in Betracht, allenfalls sei ein Verkauf des Anwesens möglich. Denn der Eigenbedarf sei erst später aufgrund einer nach der Vermietung eingetretenen Änderung der beruflichen und familiären Verhältnisse des Enkels entstanden und für die Klägerin zuvor nicht absehbar gewesen.
Auch die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die Auffassung des Berufungsgerichts, die Kündigung sei unter den hier gegebenen Umständen nicht rechtsmissbräuchlich, nicht zu beanstanden ist. Die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist nur dann rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages beabsichtigt oder zumindest erwägt, die Wohnung alsbald selbst zu nutzen oder sie einem Angehörigen seiner Familie oder seines Haushalts zu überlassen. Dies war nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts hier nicht der Fall, weil bei Abschluss des Mietvertrages für die Klägerin noch nicht absehbar war, dass ihr Enkel seine Lebensplanung ändern würde und das vermietete Einfamilienhaus zusammen mit seiner zwischenzeitlich schwangeren Partnerin und späteren Ehefrau und dem gemeinsamen Kind würde bewohnen wollen.
Urteil vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12 - AG Wolfenbüttel - Urteil vom 17. November 2011 - 19 C 177/11 - LG Braunschweig - Urteil vom 3. Juli 2012 - 6 S 547/11 - Karlsruhe, den 20. März 2013
* Bürgerliches Gesetzbuch § 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters
(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.
(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn
1. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt
2. ?
Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501


Pressekontakt

Bundesgerichtshof (BGH)

76125 Karlsruhe

Firmenkontakt

Bundesgerichtshof (BGH)

76125 Karlsruhe

Der Bundesgerichtshof (BGH) ist das oberste Gericht der Bundesrepublik Deutschland im Bereich der ordentlichen Gerichtsbarkeit, d.h. der Zivil- und Strafrechtspflege, die in den unteren Instanzen von den zur Zuständigkeit der Länder gehörenden Amts-, Land- und Oberlandesgerichten ausgeübt wird. Im Anschluss an die Konstituierung der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1949 wurde am 1. Oktober 1950 der Bundesgerichtshof in Karlsruhe eingerichtet. Der Bundesgerichtshof ist bis auf wenige Ausnahmen Revisionsgericht. Er hat vor allem die Sicherung der Rechtseinheit durch Klärung grundsätzlicher Rechtsfragen und die Fortbildung des Rechts zur Aufgabe. Der Bundesgerichtshof ist in 12 Zivilsenate und fünf Strafsenate mit insgesamt 127 Richterinnen und Richtern aufgliedert. Hinzu kommen acht Spezialsenate, nämlich die Senate für Landwirtschafts-, Anwalts-, Notar-, Patentanwalts-, Wirtschaftsprüfer-, Steuerberater- und Steuerbevollmächtigtensachen, der Kartellsenat und das Dienstgericht des Bundes.