

Kündigung wegen Eigenbedarf: BGH schränkt Annahme eines Rechtsmissbrauchs erheblich ein – keine „Bedarfsvorschau“ des Vermieters, keine Verpflichtung zur ungefragten Unterrichtung des Mieters über konkret vorhersehbare Eigenbedarfssituationen

BGH, Urteil vom 4. Februar 2015 – VIII ZR 154/14¹

Mit einem aktuellen Grundsatzurteil vom Februar 2015 hat der VIII. Senat seine Rechtsprechung zu der Frage der rechtsmissbräuchlichen und deshalb unwirksamen Eigenbedarfskündigung in einem wichtigen Punkt abgerundet; es geht insbesondere um die sog. „Bedarfsvorschau“, die nach bisher wohl h.M. in der Instanzrechtsprechung der Vermieter anstellen muss, wenn er eine Wohnung auf unbestimmte Dauer vermietet.

Der Fall:

Mit Mietvertrag vom 14. April 2011 hatte der Vermieter eine Zweizimmerwohnung ab dem 1. Mai 2011 an die Mieterin vermietet. Auf die Möglichkeit, dass seine erwachsene Tochter möglicherweise in absehbarer Zeit die Wohnung für sich beanspruchen werde, wies er die Mieterin nicht hin. Bereits knapp zwei Jahre später, am 23. Februar 2013, kündigte er das Mietverhältnis zum 31. Mai 2013 wegen Eigenbedarfs mit der Begründung, seine 20 Jahre alte Tochter werde im Juli 2013 von einem einjährigen Aufenthalt in Australien nach Deutschland zurückkehren und wolle dann eine eigene Wohnung beziehen. Die Mieterin widersprach der Kündigung, die sie als rechtsmissbräuchlich und unwirksam ansah, weil der Eigenbedarf für den Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages vorhersehbar gewesen sei und er sie – die Mieterin – deshalb hierauf hätte hinweisen müssen. Das Amtsgericht hatte der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hatte sie abgewiesen.

Die Entscheidung:

Auf die Revision des Vermieters hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an eine andere Kammer des LG zurückverwiesen. Die sehr umfangreiche Begründung des Urteils liest sich streckenweise wie eine Dissertation; sie lässt sich aber – wie dies auch bereits in den Leitsätzen geschehen ist – auf folgende grundsätzliche Aussagen konzentrieren:

1) Der Grundsatz: Notwendiger Hinweis des Vermieters auf demnächst beabsichtigte Eigenutzung der Wohnung

Ein Vermieter setzt sich zu seinem eigenen Verhalten in Widerspruch, wenn er eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist *oder zumindest erwägt, die Wohnung „alsbald“ selber zu nutzen*, und sodann das Mietverhältnis wegen Ei-

¹ VIII ZR 154/14, noch nicht veröffentlicht (Stand 8. April 2015), zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen

genbedarfs kündigt. Eine solche *Kündigung ist rechtsmissbräuchlich* und deshalb unwirksam. Damit bestätigt der Senat seine bisherige Rechtsprechung seit dem Urteil vom 21. Januar 2009.² Neu ist allerdings die Klarstellung, dass die *Zeitdauer* zwischen Abschluss des Mietvertrages und der Kündigung *indizielle Bedeutung* für die Beantwortung der Frage haben kann, ob der Vermieter bei Vertragsabschluss die Eigennutzung bereits beabsichtigt oder zumindest erwogen hat.³

2) *Die Einschränkung: Keine Verpflichtung des Vermieters zur „Bedarfsvorschau“*

Erstmals setzt sich der Senat nunmehr jedoch mit der Frage der sog. *Bedarfsvorschau* auseinander, die in der überwiegenden Rechtsprechung der Instanzgerichte für notwendig gehalten wird. Danach soll ein rechtsmissbräuchliches Verhalten schon dann vorliegen, wenn der Vermieter angesichts seiner familiären Umstände *bei vorausschauender Planung* jedenfalls die *Möglichkeit eines künftigen Eigenbedarfs* hätte in Betracht ziehen müssen, und wenn er den Mieter nicht auf diese Möglichkeit hinweist. Gefordert wird dabei eine *Vorausschau* über einen Zeitraum von immerhin fünf Jahren. Bereits eine nur fahrlässig falsche Einschätzung der künftigen Entwicklung durch den Vermieter soll den Vorwurf des Rechtsmissbrauchs begründen.

Diese Auffassung *lehnt der Senat ohne jede Einschränkung ab*; als *widersprüchlich* sieht er ein Verhalten des Vermieters *nur dann an, wenn er die alsbaldige Eigennutzung zumindest ernsthaft erwogen* und dennoch den Mieter nicht hierüber unterrichtet hat. Allein die Erkennbarkeit der entsprechenden Umstände und Entwicklungen genügt nicht.⁴

3) *Pflicht zur wahrheitsgemäßen Beantwortung von Fragen des Mietinteressenten*

Dass der Vermieter von sich aus oder *auf konkrete Fragen des Mieters* nach Tatsachen, die für die Beurteilung einer Eigenbedarfssituation maßgebend sein können, nur wahrheitsgemäß antworten darf⁵, ist an sich eine Selbstverständlichkeit. Eine solche „Wissenserklärung“ ist naturgemäß von einer „Bedarfsvorschau“ zu unterscheiden. Darauf, ob der Vermieter auf Grund solcher Umstände selbst einen künftigen Eigenbedarf geplant oder für möglich gehalten hat, kommt es dann nicht an. Im vorliegenden Fall hätte beispielsweise die Frage des Mieters nach dem Alter und etwaigen Berufsplänen der Kinder des Vermieters hierzu gehört.

4) *Das Ergebnis: Vorhersehbarkeit des Eigenbedarfs ist unschädlich – Kündigung wirksam*

Das Ergebnis seiner grundsätzlichen Erwägungen und Aussagen fasst der BGH für den entschiedenen Fall schließlich wie folgt zusammen:⁶ Die Kündigung war nicht rechtsmiss-

² VIII ZR 62/08, WuM 2009, 180 = NJW 2009, 1139 = NZM 2009, 236 = Grundeigentum 2009, 575 = ZMR 2009, 438

³ Urteil vom 4. Februar 2015, RNR. 17, 49.

⁴ aaO RNR. 28 ff

⁵ aaO RNR. 38

⁶ aaO RNR. 52

bräuchlich; denn bei ‚Abschluss des Mietvertrages hatte er die Überlassung der Wohnung an seine Tochter *weder erwogen noch war er hierzu entschlossen*. Ob der später geäußerte Wunsch der Tochter, nach der Rückkehr aus dem Ausland eine eigene Wohnung zu beziehen, für ihn bei Abschluss des Mietvertrages im April 2011 vorhersehbar war und ob er die Situation fahrlässig falsch eingeschätzt hatte, ist unerheblich. Insbesondere war er nicht verpflichtet, in dieser Richtung eine „Bedarfsvorschau“ anzustellen und von sich aus und ungefragt die Mieterin auf die Möglichkeit einer späteren Nutzung der Wohnung durch seine Tochter hinzuweisen.

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

Die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist bekanntlich die für den Mieter „gefährlichste“ Alternative des § 573 BGB: Er kann sie weder vorhersehen noch durch sein eigenes Verhalten irgendwie beeinflussen und sie lädt – wie die Praxis immer wieder zeigt – zum Missbrauch geradezu ein. Für den BGH steht im Mittelpunkt seiner Erwägungen jedoch der Schutz des Vermieters bei der Nutzung seines Eigentums:

Die Gerichte dürfen dem Vermieter... keine mit rechtlichen Risiken behaftete Lebensplanung ansinnen, die er im Rahmen seines Rechts, sein Eigentum nach seinen Vorstellungen zu nutzen, nicht anzustellen brauchte (BVerfG, NJW-RR 1993, 1357, 1358; NJW 1993, 2166, 2167). Würde vom Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrags eine sich auf bis zu fünf Jahren erstreckende Lebensplanung verlangt werden, würde dessen verfassungsrechtlich garantierte Freiheit missachtet, über die Verwendung seines Eigentums innerhalb der gesetzlichen Grenzen frei zu bestimmen.⁷

Die Probleme, die sich aus dieser – aus der Sicht des Mieters strengen – Rechtsprechung ergeben, sind vorhersehbar: Ob der Vermieter in einem bestimmten Zeitpunkt zu eine Eigennutzung bereits entschlossen war oder sie „zumindest ernsthaft erwogen“ hatte, betrifft ausschließlich die subjektive Seite des Vermieters, ist also in aller Regel für den Mieter nicht zu entkräften – es sei denn, der Vermieter war so „unvorsichtig“, dass er sich durch eine unbedachte Äußerung dem Mieter oder einem Dritten gegenüber „verraten“ hat. Dass der künftige Eigenbedarf sich geradezu aufgedrängt haben mag und „mit Händen zu greifen“ war, dürfte in Zukunft dem Mieter nicht mehr allzu viel helfen... Vielleicht sollte demnächst jeder Mietinteressent vorsorglich den Vermieter nach Zahl, Alter und Status seiner Kinder fragen.

⁷ aaO RNr. 32