Mietrecht vor dem BGH: neue Urteile zur Kündigung wegen Eigenbedarf

Der Eigenbedarf gehört zu den häufigsten Gründen, aus denen der Mietvertrag über eine Wohnung vom Vermieter gekündigt wird. Ein Vermieter kann jedoch nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung hat. Das liegt insbesondere vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes benötigt. Man spricht dann vom „Eigenbedarf“ (§ 573 BGB).

Für Mieter kann eine Kündigung wegen Eigenbedarf sehr ärgerlich sein, denn sie investieren nicht selten im Vertrauen auf ein langfristiges Mietverhältnis beachtliche Beträge in die Wohnung. Kündigt der Vermieter dann nach relativ kurzer Zeit – sagen wir nach nur drei Jahren – z.B. mit der Begründung, das gemietete Haus werde für den Enkel und dessen Ehefrau und Tochter benötigt, kann dies aus Mietersicht eine besondere Härte bedeuten. Man denke nur daran, dass Investitionen in die Mietsache noch nicht abgewohnt sind und der Vermieter diese auch nicht erstattet, weil er dazu nach dem Mietvertrag nicht verpflichtet ist.

Ein solcher Fall lag dem Bundesgerichtshof (BGH) zur Entscheidung vor. Das Gericht hat entschieden, dass bei Abschluss des Mietvertrages für keinen der Beteiligten absehbar gewesen sei, dass ein Eigenbedarf an dem vermieteten Einfamilienhaus so kurz nach Abschluss des Mietvertrages entstehen würde. Der Eigenbedarf habe sich erst durch Änderungen der persönlichen Lebensplanung des Enkels in der Zeit nach der Vermietung ergeben und sei nicht vorhersehbar gewesen. Ein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Vermieters bei der Kündigung konnte der BGH daher nicht feststellen. Dass die Mieter eine speziell an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Einbauküche angeschafft hatten, ließ das Gericht nicht als Härtegrund gelten. Die Mieter hätten die Möglichkeit gehabt, eine langfristige Nutzung des Mietobjektes zu vereinbaren, indem beide Parteien befristet auf die Möglichkeit einer Kündigung verzichten. Wenn die Mieter eine solche Vereinbarung über einen befristeten Kündigungsausschluss nicht treffen, weil sie aus beruflichen Gründen örtlich flexibel bleiben wollen, sind sie nach Auffassung des BGH „sehenden Auges das Risiko eingegangen, dass finanzielle Investitionen in die Wohnung sich im Falle einer nur kurzen Mietdauer nicht angemessen amortisieren werden“ (BGH Urteil vom 20. März 2013 – VIII ZR 233/12).

Um eine vereinbarte Befristung des Mietvertrages ging es in einem Streit, der ebenfalls beim BGH zur Entscheidung vorlag. Im Mietvertrag hatten die Parteien auf Verlangen des Mieters geregelt, dass das Mietverhältnis für bestimmte Zeit abgeschlossen wird. Es sollte am 1. November 2004 beginnen und am 31. Oktober 2011 enden. Vereinbart war außerdem eine Verlängerungsoption von 2 bis 3 Jahren.

Herausforderungen

- Allgemeines Vertragsrecht
- Arbeitsrecht
- Arzthaftungsrecht
- Bankrecht
- Bau- und Architektenrecht
- Erbrecht
- Familienrecht
- Forderungseinzug
- Handels- und Gesellschaftsrecht
- Immobilienrecht
- Kaufrecht
- Maklerrecht
- Markenrecht
- Mietrecht
- Pferderecht
- Presserecht
- Steuerrecht
- Verkehrsrecht
- Versicherungsrecht
- Verwaltungsrecht
- Wettbewerbsrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Zwangsvollstreckung

KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel
Ingeborg Model · Anja Westkott

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0
mail@kanzlei-im-zentrum.de | **www.kanzlei-im-zentrum.de**

Abschied von Kim-Katharina Weber

Nach mehr als 4 Jahren Tätigkeit bei der TRÄNKNER Immobilien GmbH folgt „Kimmy“ dem Ruf ihrer Familie und wechselt in das Unternehmen ihres Vaters. Wir danken Kim-Katharina Weber für ihr vorbildliches Engagement für die TRÄNKNER Immobilien GmbH und wünschen ihr viel Glück und Erfolg für die neue berufliche Herausforderung.

Wir werden sie vermissen!
Das TRÄNKNER Immobilien Team

Die Vermieterin hat im Februar 2011 das Mietverhältnis wegen Eigenbedarf gekündigt. Über die Frage, ob diese Kündigung wirksam war, sollte der BGH entscheiden.

Die Befristung des Mietvertrages war zwar unwirksam, weil die Voraussetzungen, unter denen ein Zeitmietvertrag wirksam abgeschlossen werden kann, nicht vorlagen: Die Befristung eines Mietvertrages über Wohnraum ist nur zulässig, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit als Wohnraum für sich oder seine Familienangehörigen nutzen will (Eigenbedarf) oder die Absicht hat, die Räume zu beseitigen oder so wesentlich zu verändern oder instandzusetzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden (§ 575 BGB). Wenn diese Voraussetzungen bei Abschluss des Mietvertrages nicht vorliegen, ist die Befristung unwirksam.

Der Vertrag hätte daher mit den gesetzlichen Fristen ordentlich gekündigt werden können, wohl Mieter und Vermieter ursprünglich etwas anderes beabsichtigt hatten. In diesem Widerspruch sah der BGH eine so genannte Regelungslücke, die er flugs ausfüllte. Er hat sich die Frage gestellt, was die Parteien vereinbart hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit der Befristung bekannt gewesen wäre. Dann, so das Gericht, hätten sie einen beiderseitigen Kündigungsverzicht in der Weise erklärt, dass eine Kündigung frühestens zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit möglich ist. Ein solcher Kündigungsausschluss als Möglichkeit der langfristigen Bindung der Vertragsparteien ist grundsätzlich möglich; im Rahmen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen darf die Kündigung für maximal vier Jahre ausgeschlossen sein, im Rahmen einer Individualvereinbarung kann auch ein längerer Zeitraum wirksam vereinbart werden (BGH Urteil vom 10. Juli 2013 – VIII ZR 388/12).

Von Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven. Als Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht im FOCUS 39/13 und FOCUS Spezial „Deutschlands TOP-Anwälte“ empfohlen. Fachanwältin für Arbeitsrech-

Schön einfach - einfach schön!

Küchen von: SieMatic
in der Grashoffstraße
Inh.: Stefan Ehrlicher
Grashoffstr. 40 | Bremerhaven | Telefon 0471.80 99 337
www.siematic-in-der-grashoffstrasse.de

delta-t

... oder haben Sie Geld zu verschenken?

Öl und Gas kaum noch bezahlbar?
Wir senken Ihre Abrechnungskosten!

- **Die Chance, endlich weniger zu bezahlen mit einem Wechsel zu delta-t Messdienst!**
  Wechseln Sie jetzt den Anbieter für Ihre Heizkostenabrechnung und hohe Abrechnungskosten für Ihre Zentralheizung gehören der Vergangenheit an!
- **Heizkostenverteiler, Wasser- oder Wärmezähler?**
  Wir bieten Ihnen die Ausrüstung Ihrer Liegenschaft mit Erfassungsgeräten nach Ihren Bedürfnissen und technischen Gegebenheiten an. Vom einfachen Verdunster bis zum Funksystem!
- **Es bestehen Gerätemiet- oder Wartungsverträge mit anderen Anbietern?**
  Kein Problem, wir können alle gängigen Geräte weiter verwenden. Die Umstellung der Verträge übernehmen wir. Wir erledigen das für Sie!!!
  Wir sind der preisgünstige und zuverlässige Partner für Ihre Heizkostenabrechnung!

delta-t Messdienst · Hildebrand & Schoenfeldt OHG
Dorotheastraße 2 · 27576 Bremerhaven
Telefon (04 71) 9 58 81 40 · Telefax (04 71) 9 58 81 42