

Eigenbedarf versus Mieter

1. – Fall –

Mieter M hat mit seiner Familie von Vermieter V im Jahr 2005 eine 150 m² große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus angemietet, das im Eigentum des V steht und in der Großstadt B belegen ist. Der Sohn S des V hat im Jahr 2014 das Abitur erlangt und absolviert gerade

ein einjähriges Auslandspraktikum. S hat V in seiner letzten E-Mail mitgeteilt, dass er nicht wieder in das bislang im Einfamilienhaus des V in B bewohnte Kinderzimmer zurückziehen möchte. S beabsichtigt vielmehr, einen eigenen Hausstand in Form einer Wohngemeinschaft zusammen mit einem Freund F zu begründen,

den er im Praktikum kennengelernt hat. Er und F wollen in B an der Fachhochschule ein dreijähriges Studium absolvieren. Er bittet daher V darum, das zu M bestehende Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu kündigen, um mit F selbst in die bislang von M und dessen Familie genutzte Wohnung ziehen zu können. Daraufhin erklärt V die Kündigung gegenüber M. M und seine Familie weigern sich jedoch, aus der Wohnung auszuziehen. Sie sind der Auffassung, dass die Wohnung mit 150 m² für S und F viel zu groß sei. Außerdem sei die dreijährige Nutzungsabsicht der Wohnung viel zu kurz. V fragt sich nun, ob eine gegenüber M und seiner Familie erhobene Räumungsklage Aussicht auf Erfolg haben wird.

2.

– Nutzungsabsicht –

Nach dem Wortlaut des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB setzt eine Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs voraus, dass der Vermieter die vermieteten Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt, also ein berechtigtes Interesse aufweist. Nach Ansicht der Rechtsprechung ist danach eine ernsthafte Nutzungsabsicht, die auf vernünftigen und

nachvollziehbaren Gründen beruht, erforderlich (BGHZ 103, 91).

Hier erscheint es als grundsätzlich nachvollziehbar und nicht unvernünftig, dass S zum Studium in eine Wohnung, die im Eigentum seines Vaters steht und die in seiner Heimatstadt belegen ist, einziehen und dort einen eigenen Hausstand mit seinem Freund F in Form einer Wohngemeinschaft begründen möchte.

3.

– Geschützter Personenkreis –

Fraglich ist allerdings, ob sich hier das Eigenbedarfsinteresse auch auf den F erstreckt, da es sich bei ihm entgegen dem Wortlaut des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht um einen Familien- oder Haushaltsangehörigen des V handelt.

Insoweit wird in der Rechtsprechung allerdings davon ausgegangen, dass ein berechtigtes Interesse im Sinne des Eigenbedarfs nicht nur dann anzunehmen ist, wenn die in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB genannten Personen mit ihren Familienangehörigen zusammenziehen wollen. Denn der Vermieter, der den vermieteten Wohnraum einem Angehörigen überlassen will, macht sich regelmäßig die Bedarfssituation des Angehörigen und damit dessen Nutzungsvorstellungen zu eigen (BGH, Urteil vom 04.03.2015 – VIII ZR 166/14). Das berechtigte Interesse des Vermieters an

FR E N S E N B A C H
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Christian Bargmann
Rechtsanwalt bei
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@drensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@drensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaumrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93 -20

der Beendigung des Mietverhältnisses liegt in diesen Fällen darin, den Angehörigen zur Verwirklichung der von diesem verfolgten Lebensvorstellungen mit Wohnraum zu versorgen (BGH, a.a.O.).

Macht sich somit der Vermieter – hier der V – den Wunsch seines Sohnes zu eigen, einen eigenen Hausstand zu gründen, jedoch nicht alleine zu wohnen, sondern mit einem Freund und Studienkollegen eine Wohngemeinschaft zu bilden, so ist diese Entscheidung grundsätzlich anzuerkennen (BGH, a.a.O.). Daher erstreckt sich das Kündigungsinteresse des V hier auch auf die Nutzung der Wohnung durch F.

4. – Nutzungsdauer –

Es stellt sich hier weiter die Frage, ob es an einem berechtigten Interesse des V an der Kündigung gegenüber M ggf. deshalb mangelt, da S und F offensichtlich lediglich für die Dauer von drei Jahren beschränkt beabsichtigen, die bislang von M und seiner Familie genutzte Wohnung zu beziehen.

Zu diesem Punkt wird die Auffassung vertreten, dass die Dauer des Eigenbedarfs für die Frage, ob der Nutzungswunsch anerkannt ist, also auf vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen beruht, nicht allein maßgeblich ist (BGH, a.a.O.). Entscheidend sind vielmehr die Gesamtumstände des Einzelfalles (BGH, a.a.O.). Hierbei können neben der Dauer der geplanten Nutzung viele weitere Faktoren an Bedeutung gewinnen (BGH, a.a.O.). Eine Rolle spielen kann etwa, ob der genaue Zeitpunkt, zu dem der Vermieter die Wohnung wieder freigeben kann, endgültig feststeht oder nur in Aussicht genommen ist, ob der Vermieter ein besonderes Interesse gerade an der Erlangung der ver-

mieteten Wohnung hat oder ob ihn finanzielle Gründe zur Geltendmachung des Eigenbedarfs veranlassen (BGH, a.a.O.).

Häufig wird einem Eigenbedarfswunsch, der auf etwa ein Jahr ausgerichtet ist, nicht abgesprochen werden können, dass er auf vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen beruht; je nach den Umständen des Einzelfalles kann aber auch ausnahmsweise ein kürzerer Zeitraum eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen oder umgekehrt eine Eigenbedarfskündigung trotz einer in Aussicht genommenen Nutzung von einem Jahr ausgeschlossen sein (BGH, a.a.O.).

Hier steht eine Nutzungsdauer von drei Jahren im Raum, die durchaus nachvollziehbar ist. Daher schließt diese zeitliche Befristung der Nutzung hier den Eigenbedarf des V nicht aus.

5. – Rechtsmissbrauch –

Schließlich ist zu klären, ob hier ein berechtigtes Interesse des V an der Nutzung der Wohnung des M durch S ausgeschlossen ist, da die Wohnung nach Auffassung der Mieter „viel zu groß“ sei.

Abzuwägen ist hierzu einerseits das Erlangungsinteresse des Vermieters und andererseits das Bestandsinteresse des Mieters (BGH, a.a.O.). Bei dieser Abwägungsfrage haben die Gerichte zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansieht (BGH a.a.O.). Die Gerichte sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters (oder seiner Angehörigen) zu setzen (BGH, a.a.O.; u. Verw. a. BVerfGE 79, 292). Allerdings wird es den Gerichten einge-

räumt, anhand objektiver und konkreter Kriterien – ebenfalls unter Würdigung der Einzelfallumstände – nachzuprüfen, ob ein weit überhöhter und damit rechtsmissbräuchlicher Wohnbedarf geltend gemacht wird (BGH, a.a.O.). Ein pauschaler Rückgriff auf die Annahme, Wohnungen einer bestimmten Größenordnung seien generell für eine bestimmte Personenzahl ausreichend, verbietet sich jedoch (BGH, a.a.O.).


Bezogen auf den Ausgangsfall bedeutet dies, dass M sich nicht pauschal auf die Wohnungsgröße von 150 m² berufen kann, um mit Erfolg zu argumentieren, die Wohnung sei für S und F zu groß.

6. – Ergebnis –

Zusammenfassend lässt sich damit feststellen, dass V gegenüber M und seiner Familie ein

Räumungsanspruch zusteht. Eine von ihm erhobene Räumungsklage wird daher Aussicht auf Erfolg haben.

Wie gezeigt, sind entscheidend für die Beantwortung der Frage nach einem berechtigten Interesse des Vermieters im Sinne des Eigenbedarfs jedoch stets die Umstände des Einzelfalles.

Daher ist es wichtig und erforderlich, zusammen mit einem rechtlichen Berater die maßgeblichen Umstände des betroffenen Mietvertrages zusammenzutragen, zu erörtern und gemeinsam zu entscheiden, ob eine auf den Grund des Eigenbedarfs gestützte Kündigung gegenüber einem Mieter erklärt werden sollte. 

Von: Christian Bargmann, Rechtsanwalt bei ENSENBACH Rechtsanwälte Büro Bremerhaven, Tel.: 0471/94694-0 www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

Sven Heise

Bodenverlegungen GmbH



Kreuzackerstr. 15 · 27572 Bremerhaven

Telefon (04 71) 7 77 87

Telefax (04 71) 7 77 56

www.heise-bodenverlegungen.de