

Maklerkosten sind kein Schaden – trotzdem: Vorsicht bei der Eigenbedarfskündigung!

Die Kündigung wegen Eigenbedarf in einem Wohnraummietverhältnis wirft viele Fragen auf. Neben der Thematik, unter welchen Voraussetzungen die Kündigung wegen Eigenbedarf überhaupt zulässig ist und welche Fristen und Formalien zu beachten sind, muss unbedingt das Risiko von Schadenersatzansprüchen des Mieters im Blick behalten werden. Denn eine unwirksame Kündigung kann durchaus erhebliche Schadenersatzansprüche auslösen.

Der Bundesgerichtshof hat im Dezember 2020 die Frage geklärt, ob ein Mieter von seinem Vermieter die Maklerkosten als Schadenersatz verlangen kann, die er aufwenden musste, um eine neue Wohnung zu finden. Im konkreten Fall hatte der Mieter eine Kündigung wegen Eigenbedarf erhalten und sich entschieden, keine neue Wohnung anzumieten, sondern Eigentum zu erwerben. Die bei der Suche nach einer neuen Wohnung angefallenen Maklerkosten wollte er von seinem

Vermieter als Schadenersatz erstattet bekommen, weil er ja schließlich nicht freiwillig aus der Wohnung ausgezogen war, sondern nur wegen der Eigenbedarfskündigung. In diesem Zusammenhang war dem Vermieter tatsächlich ein Fehler unterlaufen: Weil der Mieter nicht freiwillig auszog, reichte der Vermieter eine Räumungsklage ein. Das Amtsgericht hatte der Räumungsklage stattgegeben und den Mieter zur Räumung verurteilt. Der Mieter legte dagegen zwar Berufung ein, beauftragte aber sicherheitshalber noch während des laufenden Berufungsverfahrens einen Makler damit, eine Immobilie für ihn zu finden. Der Makler war erfolgreich und der Mieter erwarb eine Eigentumswohnung. Für diese Vermittlung stellte der Makler eine Provision in Höhe von rund 30.000,00 EUR in Rechnung. In der Berufungsinstanz im Räumungsverfahren schlossen Vermieter und Mieter einen Räumungsvergleich, durch den sich der Mieter zum Auszug bis zu

einem bestimmten Termin verpflichtete. Tatsächlich hat aber der Vermieter den Eigenbedarf dann doch nicht realisiert und ist nicht selbst in die Wohnung eingezogen, obwohl er diesen Eigenbedarf in der Kündigung behauptet hatte. Der Mieter hat diese Kehrtwende so interpretiert, dass der Eigenbedarf von vornherein nur vorgetäuscht gewesen sei. Deshalb hat er seinen ehemaligen Vermieter auf Schadenersatz in Anspruch genommen, insbesondere wegen der Maklerprovision. Sein Argument: Ohne die wegen des nur vorgetäuschten Eigenbedarfs unwirksame Kündigung hätte er sich nicht um eine neue Wohnung kümmern müssen und folglich auch keinen Makler beauftragt. In Höhe der Maklerprovision sei ihm daher ein Schaden entstanden.

Mit seiner Klage war der ehemalige Mieter beim Amtsgericht erfolglos, in der Berufungsinstanz beim Landgericht hatte er Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat den Schadenersatz-

anspruch nun aber final abgelehnt und entschieden, dass die Maklerkosten, die der Mieter im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung bzw. eines Hauses investiert hat, keinen erstattungsfähigen Schaden nach einer unwirksamen Eigenbedarfskündigung darstellen. Zwar handelt ein Vermieter pflichtwidrig und ist dem Mieter zum Schadenersatz verpflichtet, wenn er einen Mietvertrag wegen Eigenbedarf kündigt und dieser Eigenbedarf in Wahrheit nicht besteht. Eine Pflichtwidrigkeit, die zum Schadenersatz führen kann, liegt auch vor, wenn zwar zunächst bei Ausspruch der Kündigung der Eigenbedarf vorgelegen hat, dieser Eigenbedarf später aber wegfällt und der Vermieter den Mieter über diesen Wegfall nicht rechtzeitig informiert. Immerhin ist der Vermieter zu einem solchen Hinweis auf den Wegfall des Eigenbedarfs verpflichtet bis zum Ablauf der Kündigungsfrist. Die Hinweispflicht erstreckt sich zeitlich aber nicht bis zum Ablauf

KANZLEI IM ZENTRUM

NOTAR RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE
Dr. Manfred Ernst Lutz Franke Stefanie Bressel

„Für Sie mache ich mich stark. Versprochen.“

Stefanie Bressel

Rechtsanwältin

Mediatorin

Fachanwältin für Arbeitsrecht

Fachanwältin für Mietrecht
und Wohnungseigentumsrecht

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven
Telefon 0471 391 99 - 0
mail@kanzlei-im-zentrum.de
www.kanzlei-im-zentrum.de






einer Räumungsfrist, auch dann nicht, wenn diese Räumungsfrist in einem Vergleich enthalten ist (so war es hier...).

Grundlegend hat der Bundesgerichtshof auch ausgeführt, dass Maklerkosten, die ein Mieter aufwendet, weil er nicht eine neue Wohnung anmietet, sondern Eigentum erwirbt, nicht zum ersatzfähigen Schaden gehören. Ersatzfähig sind grundsätzlich Kündigungsfolgeschäden, etwa Umzugskosten, Mehrkosten für eine Übergangsunterkunft, sowie Kosten für den Aus- und Umbau einer Einbauküche etc. Solche Aufwendungen stehen als Schäden in einem engen Zusammenhang zur Vertragspflichtverletzung des Vermieters (vorgetäuschter bzw. weggefallener Eigenbedarf; vgl. Urteile BGH vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 238/18 und VIII ZR 371/18).

Auch wenn hier die Maklerkosten letztlich vom BGH nicht als ersatzfähiger Schaden anerkannt wurden, ist bei einer Eigenbedarfskündigung trotzdem Zurückhaltung und Vorsicht geboten. Die Risiken sind hoch und ein ausgeprägtes Problembewusstsein kann nicht schaden. Eine Kündigung, die auf Eigenbedarf gestützt

wird, obwohl der Eigenbedarf tatsächlich nicht besteht, führt zu einer Haftung und kann zu erheblichen Schadensersatzansprüchen führen (Umzugskosten, Aufwand für Zwischenunterkunft, höhere Miete, Umbaukosten, Renovierungskosten ... mehrere tausend Euro kommen schnell zusammen). Aber auch die Formulierung einer wirksamen Kündigung wegen Eigenbedarf ist wegen der erheblichen Begründungsanforderungen und zu beachtenden Fristen anspruchsvoll und sollte rechtlich fundiert abgefasst sein, wenn man als Vermieter keine unangenehme Überraschung erleben will. Taktisch kluges Vorgehen empfiehlt sich auch bei der Reaktion auf einen Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung und natürlich kann durch geschicktes Verhandeln unter Umständen ein für beide Parteien wirtschaftlich und sachlich ausgewogener Räumungsvergleich geschlossen werden. Kompetente rechtliche Beratung zahlt sich also aus. 

Stefanie Bressel, Rechtsanwältin und Mediatorin, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwältin für Arbeitsrecht. Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven www.kanzlei-im-zentrum.de

Starke Werbung für starke Partner!

Das können Sie von uns erwarten: MEDIENDESIGN für kreative Lösungen und Ideen – ein professionelles Logo und ein einprägsames sowie wirkungsvolles Corporate Design. OFFSET- und DIGITALDRUCK. Individuelle WEBSEITEN im responsiven Webdesign – optimiert für mobile Endgeräte sowie Suchmaschinen. Hochwertige WERBETECHNIK für Fahrzeugbeschriftungen, Schilder, Banner und Aufkleber. Geschäftsdrucksachen für den kompetenten Firmenauftritt sowie WERBEARTIKEL für ein perfektes Marketing!



Druckhaus Wüst
Die Kreativdruckerei

Weißerberger Str. 12 · 27628 Hagen im Brem. · Tel. 0 47 46/94 64-0
Fax 94 64-94 · mail@druckhaus-wuest.de · www.druckhaus-wuest.de

Neues Eigenheim? Neuer Schlüssel!



*Einer für alle –
mit Sicherheit!*

Simone **Handel** Service für Schließanlagen
Tel. 0471 81200 - www.simone-handel.de