

Entwicklung der obergerichtlichen Rechtsprechung, insbesondere des BGH zur Kündigung wegen Eigenbedarfs

Um die Entwicklung des Kündigungsschutzes und die Ausweitung der Vermieterkündigung besser einordnen zu können, gebe ich im Folgenden einen kleinen Überblick über die Entwicklung des Kündigungsschutzes und den Abbau desselben, der maßgeblich durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes erfolgte.

Der Gesetzgeber hat die 1974 endgültig in Kraft getretene Kündigungsschutzregelung nicht geändert, sie wurde nur 2001 mit einer anderen Nummer versehen. Dennoch hat sich die Auslegung zu Lasten der Mieter gerade in den vergangenen 16 Jahren geändert. Zwar ist die Vorschrift zum Kündigungsschutz und gerade die vorgesehene Kündigungsmöglichkeit wegen Eigenbedarfs allgemein formuliert und bedarf der Auslegung durch die Justiz. Allerdings fragt es sich, ob die Rechtsentwicklung mit dem, was der Gesetzgeber eigentlich gewollt hat, in Einklang zu bringen ist. Man muss sich hierbei immer vor Augen führen, dass das die Regelungen über unser gesellschaftliches Zusammenleben von dem von uns gewählten Gesetzgeber gemacht werden und nicht von den ernannten und demokratisch nur wenig legitimierten Gerichten.

I. Geschichte des Kündigungsschutzes

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) als erstes deutsches Zivilrechtsbuch trat zum 01.01.1900 in Kraft. Es enthielt ganz in der Tradition eines rein liberalen Staatsverständnisses zwar Regelung zu Mietverhältnissen aber keinen ausgeprägten Kündigungsschutz, zudem konnte vertraglich Abweichendes geregelt werden.

Mit dem Ende des 1. Weltkrieges erfolgte aufgrund der extremen Wohnungsnot eine strenge Regulierung des Wohnungsmarkts in Deutschland. Neben einer gesetzlichen Begrenzung der Miethöhe bei Mieterhöhungen im Bestandsmietverhältnis und bei Neuvermietung wurde insbesondere der Mieter vor Kündigungen geschützt. Zulässig war zwar eine Kündigung wegen Vertragsverstoßes (Zahlungsverzug, Störung des Hausfriedens u.a.) immer. Wenn der Mieter sich aber vertragstreue verhielt, konnte er grundsätzlich nicht gekündigt werden. Im Mietrechtsgesetz, das 1923 in Kraft trat und mit einigen Änderungen bis Ende 1965 galt, wurden die außerordentlichen Kündigungsgründe zugelassen, die es heute noch gibt: Die Kündigungen wegen Eigenbedarfs und wegen der Hinderung

einer angemessenen Verwertung. Allerdings war seinerzeit eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nur möglich, wenn die Vermieterinteressen tatsächlich die Mieterinteressen überwogen. In 20-er Jahren war übrigens eine Räumung nach Kündigungen auch nur möglich, wenn dem Mieter ein angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung stand.

Dieser starke Kündigungsschutz bestand knapp 50 Jahre. Nach Phasen erheblicher Wohnungsknappheit, konnte diese dann trotz oder wegen des Eingriffs des Staates in das freie Spiel des (Wohnungs-)marktes, letztlich verringert werden (Zum Ende der 20-er Jahre und zu Beginn der 60-er Jahre).

Nachdem gerade durch stark geförderten Wohnungsbau in den 50-er Jahren aber auch durch die restriktiven mietrechtlichen Regelungen (Miethöhenbegrenzung und Kündigungsschutz) die größte Wohnungsnot gemildert war, wurde eine „Liberalisierung“ des Mietrechts Anfang der 60-er Jahre in der BRD beschlossen (sog. „Lücke-Gesetz“). Die Änderungen betrafen auch das Kündigungsrecht. Ab dem 01.01.1966 war es wieder möglich, auch dem vertragstreuen Mieter zu kündigen. Je länger das Mietverhältnis andauerte, desto länger waren jedoch die Kündigungsfristen. Dem Mieter wurde zum Schutz die Möglichkeit eines Härteeinwandes eingeräumt. Nur auf seinen Widerspruch hin war zu prüfen, ob seine persönlichen Gründe so schwerwiegend waren, dass das Ende des Mietverhältnisses nach hinausgeschoben oder das Mietverhältnis ganz ausnahmsweise unbefristet fortgeführt werden musste.

Die Freigabe der Kündigung führte zum Anstieg insbesondere der sog. Änderungskündigungen durch die Vermieter, um einen höheren Mietzins zu erzielen. Recht schnell stellte sich heraus, dass durch diese Rechtsänderung gerade sozial schwächere oder ältere Mieter erheblich benachteiligte.

Aus diesem Grunde wurde unter der sozialliberalen Koalition bereits 1971 der jetzt aktuelle Kündigungsschutz zunächst vorläufig gesetzlich verankert. Seit 1974 gilt das Verbot der Änderungskündigung schließlich dauerhaft. Der Vermieter darf seitdem nicht mehr kündigen, um eine höheren Mietzins zu erzielen. Grundsätzlich ist der Mieter, der sich an den Vertrag hält und sich nichts zuschulden kommen lässt, unkündbar. Im Gegenzug wurde das Vergleichsmietensystem eingeführt. Quasi als Kompensation durfte der Vermieter nun regelmäßig die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen.

Aber es gibt Ausnahmen: Der Vermieter kann das Mietverhältnis weiterhin kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse hat. Dies ist insbesondere der Fall bei

- a. **Eigenbedarf:** Der Vermieter „benötigt“ „die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes“ oder
- b. **Hinderung** des Vermieters an der angemessenen **Verwertung** des Grundstückes durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses. Im Einzelnen siehe § 573 Absatz 2 Nr. 3 BGB.

Der Mieter kann der Kündigung widersprechen, wenn die Beendigung für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters die Fortsetzung des Mietverhältnisses rechtfertigt. Die im Rahmen des sog. Lücke-Gesetzes eingeführte Regelung wurde übernommen.

Dem Widerspruchsrecht sind zwar mehrere Regelungen sowohl im BGB als auch im Verfahrensrecht gewidmet, in der Praxis spielt es aber nur eine sehr untergeordnete Rolle. Die Rechtsprechung nimmt nur in sehr seltenen Fällen einen Härtegrund des Mieters an, insbesondere bei schwerer Krankheit oder bei sehr hohem Alter und das auch nur in extremen Ausnahmefällen. In der Praxis führen Härtefälle oft nur zur Verlängerung von Räumungsfristen.

II. BGH und BVerfG vor 2001

Der BGH war bis 2001 nur im Rahmen des sog. Rechtsentscheidungsverfahrens für Mietsachen zuständig. Seitdem der BGH seit 2002 originär für Mietsachen als Revisionsinstanz zuständig ist, wurde gerade der Kündigungsschutz massiv eingeschränkt und die Vermieterinteressen in diesem Bereich gestärkt. Das gilt auch für die Fälle des Eigenbedarfs.

Grundlegend ist erst einmal auf den Rechtsentscheid des BGH vom 20.01.1988 – VIII ARZ 4/87 zu hinzuweisen. Mit seiner Entscheidung aus dem Jahr 1988 hat der BGH folgende grundsätzliche Aussagen zur Eigenbedarfskündigung getroffen, die lange Gültigkeit hatten: Der Wunsch des Vermieters, in den vermieteten Räumen selbst zu wohnen oder diese einer anderen zulässigen Bedarfsperson zu überlassen, reicht für die Annahme von Eigenbedarf dann aus, wenn der Vermieter für diesen Wunsch vernünftige und nachvollziehbare Gründe hat. Eine unzureichende Unterbringung des Vermieters bzw. der Bedarfsperson ist nicht erforderlich. Die Interessen des Vermieters sind bei der Entscheidung darüber, ob Eigenbedarf anzunehmen ist, nicht gegen die Belange des Mieters

abzuwägen. Die besonderen Belange des Mieters im Einzelfall sind nur auf dessen Widerspruch nach § 574 BGB zu beachten.

Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Entscheidung zur Eigenbedarfskündigung vom 24.05.1993 (NJW 1993, 2035) bestimmt, dass das Besitzrecht des Mieters an der Wohnung eigentumsähnlich ist und der Mieter sich hier auch auf Art. 14 GG berufen kann. Damit sind – zumindest theoretisch – Mieter- und Vermieterinteressen gleichwertig.

III. Entwicklung der Rechtsprechung des BGH zum Eigenbedarf

Seit der BGH in Wohnraummietsachen für Revisionen zuständig ist, hat er sich in zahlreichen Entscheidungen auch mit dem Thema Eigenbedarf auseinandergesetzt. Leider sind die Entscheidungen in der Regel vermieterefreundlich und schränken den Kündigungsschutz immer stärker ein. In den meisten im Folgenden aufgeführten Entscheidungen hatte der BGH erstmals über bestimmte Fallkonstellationen zu entscheiden. Es gibt aber auch Fälle (weitgehende Dispositionsbefugnis des Vermieters, Kontrolle auf Rechtsmissbrauch und Anbietspflicht), in denen er seine bisherige Rechtsprechung zu Lasten des Mieterschutzes geändert hat.

Nun im Einzelnen:

1. **privilegierter Personenkreis:** Der Vermieter kann kündigen, wenn er die Wohnräume als Wohnung für sich, seine Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts benötigt.

a. **Familienangehörige** sind erst einmal alle Verwandten und Verschwägerten ohne Rücksicht auf den Grad der Verwandtschaft. Es wird unterschieden zwischen **nahen Familienangehörigen**, die per se Bedarfspersonen sein können (Kinder, Ehegatten, Enkel Geschwister) und **anderen fernere**, für die nur dann der Bedarf geltend gemacht werden kann, wenn im Einzelfall eine besondere Beziehung im Einzelfall zum Vermieter besteht (z.B. Cousine zweiten Grades). Mit der Entscheidung vom 27.01.2010 wurde der Kreis der sog. nahen Familienangehörigen auf Neffen und Nichten erweitert (BGH Urteil vom 27.01.2010 – VIII ZR 159/09).

b. **BGB Gesellschaft:** Es ist nunmehr auch möglich, dass die BGB-Gesellschaft für einen ihrer Gesellschafter kündigt (BGH Urteil vom 16.12.2016 – VIII ZR 232/15).

c. **Au-pair**: Der BGH hat es zugelassen, dass der Vermieter eine Wohnung kündigt, weil er diese für ein Au-pair benötigte, das bereits vorher in der Wohnung des Vermieters gewohnt hatte. Der BGH hat das Au-pair zwar nicht als Haushaltsangehörige angesehen, aber den Fall dann über die Generalklausel des § 573 Absatz 1 BGB gelöst. Er ist davon ausgegangen, dass es ein allgemeines Interesse des Vermieters an der Erlangung der Wohnung darstellt, wenn in die Wohnung das Au-pair einziehen soll (BGH Urteil vom 11.03.2009 – VIII ZR 127/08)

2. Rechtsmissbrauch als Grenze für den Eigenbedarf

War es in Anlehnung an die Grundsatzentscheidung des BGH aus dem Jahr 1988 noch erforderlich, dass der Vermieter vernünftige, nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme des Wohnraums für sich oder eine begünstigte Person reklamieren kann, wird nunmehr vom BGH der sog. Rechtsmissbrauch in den Vordergrund gestellt.

a. Der **Wohnbedarf** ist mittlerweile nicht mehr auf Angemessenheit, sondern nur noch auf Rechtsmissbrauch zu überprüfen (BGH Urteil vom 04.03.2015 – VIII ZR 166/14231). Rechtsmissbräuchlich sei nicht schon der überhöhte, sondern erst der weit überhöhte Wohnbedarf. Der BGH hat es in der vorgenannten Entscheidung gebilligt, dass die Bedarfsperson eine für sie selbst offenbar überdimensionierte Wohnung mit einer anderen nicht privilegierten Person nutzen möchte. Prinzipiell ist der Vermieter also berechtigt, den von ihm oder seiner Bedarfsperson favorisierten Lebensentwurf ohne Wenn und Aber in den Räumlichkeiten zu realisieren. Rechtsmissbräuchlich wäre es dagegen, wenn der Vermieter die Wohnung etwa für eine Bedarfsperson beansprucht, die dort offenbar gar nicht einziehen kann (schwer gehbehinderter Vermieter beansprucht Wohnung im 4. Obergeschoss ohne Fahrstuhl).

b. Die beabsichtigte **Nutzungsdauer**: Das Benötigen der Wohnung setzt nicht (mehr) voraus, dass die Wohnung auf Dauer benötigt wird. Ausreichend soll auch der Wunsch der vorübergehenden Nutzung sein. Auch wenn die Wohnung nur zeitlich begrenzt (z.B. für ein Aufbaustudium) genutzt werden soll, soll dies für eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen (BGH a.a.O.). Untergrenze ist wohl ein Jahr.

c. Der **Zeitpunkt des Wohnbedarfs**: Der Nutzungswunsch muss sich zum Zeitpunkt schon so weit verdichtet haben, dass seine Realisierung mit einiger Sicherheit erwartet werden kann. Ausreichend soll es aber sein, wenn der Vermieter eine größere Wohnung kündigt, um später eine Familie zu gründen. Der konkrete Bedarf besteht also hier erst in der Zukunft. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Räume über eine Dauer von drei Jahre erst modernisieren muss, damit sie seinen Ansprüchen dient (BGH Urteil vom 18.05.2005 – VIII ZR 368/03).

d. **Zweitwohnung:** Die beabsichtigte Nutzung als Zweitwohnung kann ausreichen, wenn der Vermieter die Wohnung aus beruflichen Gründen an mindestens acht von zehn Arbeitstagen im Monat nutzen möchte (LG Hamburg WuM 1994, 431). Die Frage der Zweitwohnung hat der BGH noch nicht explizit entschieden, es ist aber davon auszugehen, dass er hier nicht zu Gunsten der Mieter von der bisherigen Instanzrechtsprechung abweicht. In diese Kategorie fällt auch die bekannte Entscheidung über die Kündigung durch einen westdeutschen Arzt zur Wahrnehmung seines Umgangsrechts mit seiner minderjährigen in Berlin lebenden Tochter eine Wohnung in Berlin benötigte.

Im Hinblick auf die nur sehr eingeschränkte Überprüfungsmöglichkeit durch das Gericht bleibt dem Mieter in der Praxis kaum mehr als der Versuch, die Glaubwürdigkeit des Vermieters oder seiner Bedarfsperson zu erschüttern und dem Vermieter das Vortäuschen des Eigenbedarfs nachzuweisen. Formal muss zwar der Vermieter den Eigenbedarf beweisen. Hier geht es aber in der Regel um eine sog. „innere Tatsache“, es also um Wünsche, Vorstellungen oder dergleichen. Daher neigen die Instanzgerichte dazu, dem Vermieter seinen Wunsch erst einmal abzunehmen. Somit gerichtliche Auseinandersetzungen oft darauf hinaus, dass der Mieter seinerseits den Rechtsmissbrauch, den vorgetäuschten Eigenbedarf und eben einen Betrug belegen muss. Im Hinblick auf die Beweislast ist dies formal durchaus möglich. In der Praxis erweisen sich diese Bemühungen zumeist als sehr schwierig. Dies ist auch der Grund, warum diese Fälle dann zumeist in Räumungsvergleichen enden.

3. Alternativwohnung

Grundsätzlich kann der Vermieter wählen, welche Wohnung er kündigt. Es gibt keine Verpflichtung zur Sozialauswahl. Der Vermieter kann sich aber auf eine Alternativwohnung verweisen lassen, wenn er seinen Wohnraumbedarf in dieser ohne wesentliche Abstriche befriedigen kann (BGH Urteil vom 09.07.2003 – VIII ZR 311/02). Mit diesem Urteil hatte der BGH Klarheit über die bis dahin umstrittenen Voraussetzungen für eine Anbietspflicht des Vermieters geschaffen und Folgendes klargestellt: Kündigt der Vermieter eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs, so hat er dem Mieter eine vergleichbare, im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindliche Alternativwohnung zur Anmietung anzubieten, sofern ihm diese vor bzw. bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zur Verfügung steht. Kommt der Vermieter dieser Anbietspflicht nicht nach, ist die Kündigung wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam. Wird die Alternativwohnung erst nach dem Ablauf der Kündigungsfrist frei, besteht keine Verpflichtung des Vermieters, diese seinem Mieter anzubieten.

Diese Rechtsprechung ist allerdings vor kurzem vom BGH zu Lasten der Mieter geändert worden. Mit Entscheidung vom 14.12.2016 (VIII ZR 232/15) hat der BGH nun bestimmt, dass der Vermieter zwar verpflichtet ist, eine Wohnung bis zum Ablauf der Kündigungsfrist dem Mieter anzubieten. Verletzt er diese Verpflichtung jedoch, dann muss er dem Mieter nur den Schaden ersetzen, den dieser hierdurch erlitten hat (Umzugskosten, ggf. Differenzmiete u.a.). Dennoch bleibt die einmal erklärte Kündigung wirksam und der Mieter verliert seine Wohnung.

4. Nachträglicher Wegfall des Eigenbedarfs

In einem Urteil vom 09.11.2005 (VIII ZR 339/04) hatte der BGH über die Frage zu befinden, bis zu welchem Zeitpunkt sich ein nachträglicher Wegfall eines zunächst bei Ausspruch der Kündigung vorhandenen Eigenbedarfs auf die Wirksamkeit der Kündigung auswirkt. Die wesentlichen Grundaussagen des Urteils lauten wie folgt: Hat der Vermieter ein Mietverhältnis über Wohnraum wegen Eigenbedarfs wirksam gekündigt und fällt der geltend gemachte Grund nachträglich weg, so ist dies nur dann zu berücksichtigen, wenn sich der Wegfall vor dem Ablauf der Kündigungsfrist ereignet hat. In diesem Fall ist der Vermieter zu einer entsprechenden Mitteilung an den Mieter verpflichtet. Unterbleibt die Mitteilung, wird die Kündigung nachträglich wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam.

5. Anfänglicher oder vorhersehbarer Eigenbedarf

Fälle, in denen das Mietverhältnis bereits nach relativ kurzer Vertragsdauer gekündigt wird, zwingen die Gerichte immer wieder, sich mit der Frage des anfänglichen oder vorhersehbaren Eigenbedarfs auseinander zu setzen – so auch in dem Urteil des BGH vom 20.03.2013 (VIII ZR 233/12). Mit diesem Urteil bejahte der BGH zwar im konkreten Fall die Wirksamkeit der Kündigung. Er bestätigt aber auch die bereits vom Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom 14.02.1989 – 1 BvR 308/88- zu dieser Frage entwickelten Grundsätze. Danach ist eine auf Eigenbedarf gestützte Kündigung wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam, wenn der Vermieter eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, sie alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen und den Mieter über die Absicht oder zumindest die Aussicht begrenzter Mietdauer nicht aufklärt. Denn für den Mieter ist ein sich abzeichnender Eigenbedarf des Vermieters vor allem für die Entscheidung von Bedeutung, ob er eine Wohnung überhaupt anmieten und damit das Risiko eines Umzugs nach verhältnismäßig kurzer Mietzeit eingehen will.

Die Instanzrechtsprechung nimmt eine Unwirksamkeit bereits dann an, wenn der Eigenbedarf zwar im Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht bestanden hat und der Vermieter auch nicht in Erwägung gezogen hat, diesen geltend zu machen und die den Eigenbedarf begründenden Umstände für den Vermieter aber bei Vertragsschluss vorhersehbar waren. Um den Mieter auf die Möglichkeit begrenzter Vertragsdauer hinweisen zu können und damit die Unwirksamkeit wegen vorhersehbaren Eigenbedarfs zu vermeiden, muss der Vermieter eine Bedarfsvorschau vornehmen, die ca. fünf Jahre in die Zukunft reicht (vgl. LG Ulm, Urteil vom 21.05.2008 – 1 S 13/08).

Diese Rechtsprechung steht nicht im Widerspruch zu derjenigen des BGH. Denn auch dieser führt in seinem Urteil vom 20.03.2013 aus, die Eigenbedarfskündigung nach 3-jähriger Mietdauer sei in konkreten Fall nicht unwirksam, weil zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags für keinen der Beteiligten absehbar gewesen sei, dass ein Eigenbedarf entstehen würde. Der Eigenbedarf sei vielmehr auf Grund einer erst nach der Vermietung eingetretenen Änderung der persönlichen Verhältnisse der Bedarfsperson entstanden. Hieraus folgt im Umkehrschluss, dass auch nach der Ansicht des BGH eine Unwirksamkeit zu bejahen gewesen wäre, wenn die künftige Entwicklung absehbar gewesen wäre.

6. Kündigung bei Betriebs- oder Berufsbedarf

Zunächst ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nur zulässig, wenn der Vermieter oder eine andere Bedarfsperson die Wohnung als Wohnung benötigt. Dies ist in § 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB geregelt. Allerdings ist dies nur ein sog. „Regelfall“ der ordentlichen Kündigung. Grundsätzlich erfordert eine ordentliche Kündigung des Vermieters nur ein berechtigtes Interesse.

a. **Berufsbedarf:** Der Vermieter soll nach Ansicht des BGH eine Wohnung auch dann kündigen können, wenn er diese einer ausschließlichen beruflichen Nutzung zuführen will (BGH Versäumnisurteil vom 26.09.2012 – VIII ZR 330/11). In diesem Fall hatte der Vermieter die Wohnung gekündigt, damit die Ehefrau in den Räumen eine Anwaltskanzlei betreiben kann. Der BGH hat hier das Recht auf freie Berufswahl auf die gleiche Stufe wie das Eigentumsrecht gestellt. Formal sicherlich richtig, wird hier der Mieterschutz aber weiter eingeschränkt.

b. **Betriebsbedarf:** Es ist auch möglich, die Wohnung zu kündigen, um diese an einen Betriebsangehörigen zu vermieten (BGH Urteil vom 29.03.2017 – VIII ZR 45/16). Der Betriebsangehörige gehört zwar nicht zum privilegierten Personenkreis, der in § 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB genannt ist, aber es soll laut BGH ausreichend sein, wenn die Wohnung für einen Mitarbeiter

Rechtsanwalt Benjamin Raabe, Mehringdamm 50, 10961 Berlin

benötigt wird, verlangt wird dann allerdings eine konkrete Einzelfallprüfung auch bezüglich des Wohnbedarfs.