

# Wohnungskündigung des Vermieters unwirksam

## Schadensersatz für Mieter bei fehlendem Eigenbedarf

Von Ralf Wöstmann

**Osnabrück (eb) – Diverse Fälle aus dem Mietrecht sind in letzter Zeit in der Presse publik geworden. So sollte eine über 100 Jahre alte Mieterin aus ihrer Wohnung nach mehr als 50 Jahren Mietdauer ausziehen, nachdem sie vom Vermieter die Kündigung wegen Eigenbedarfs erhalten hatte.**

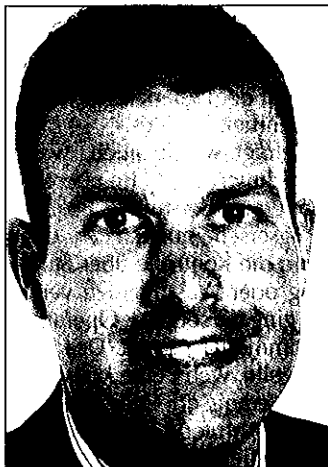
Eine Eigenbedarfskündigung kann vom Vermieter ausgesprochen werden, wenn er selbst oder enge Verwandte die Mietwohnung für sich benötigt. Doch welche Rechte hat ein Mieter, wenn er vom behaupteten Eigenbedarf nicht überzeugt ist?

Über einen solchen Fall hat der Bundesgerichtshof zuletzt entschieden: Den Bewohnern eines Hauses in Berlin wurde das Mietverhältnis gekündigt. Die seit vielen Jahren in den USA lebenden Eigentümer beriefen sich darauf, dass sie nach Deutschland zurückkehren wollten und nun in dem Haus selbst wohnen müssten, um auch die in der Nähe lebende Mutter pflegen zu können.

Dem Mieter wurden eine Räumungsklage zur Durchsetzung der Kündigung sowie die Geltendmachung von Hotelkosten angedroht. Unter diesem Druck gaben die Mieter nach und zogen „freiwillig“ aus. Kurz danach stellten die



Mieter jedoch fest, dass das Haus über einen Makler zum Verkauf angeboten wurde. Die Mieter fochten daraufhin den geschlossenen Mietaufhebungsvertrag an und verlangen



**Ralf Wöstmann ist Rechtsanwalt in Osnabrück** PR-Foto

Schadensersatz für ihren Auszug.

Die Vermieter widersprachen dieser Auffassung der Mieter und argumentierten: Durch die zwar unrechtmäßige Kündigung sei das Mietverhält-

nis nicht beendet worden, so dass die Mieter nicht zur Räumung verpflichtet gewesen wären und ihnen daher auch kein Schadensersatz zustehen könne. Dem trat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 8. April 2009 entgegen und stellte klar, dass ein Vermieter, der schuldhaft eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausspricht, der in Wahrheit nicht besteht, dem Mieter grundsätzlich zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet ist. Dies gilt auch dann, wenn die Kündigung eigentlich unwirksam ist, der Vermieter den Eigenbedarf aber schlüssig dargelegt hat und der Mieter keine Veranlassung hatte, diese Angaben anzuzweifeln.

Die obige Entscheidung des BGH zeigt, dass ein Mieter, der glaubt, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht wurde, gute Möglichkeiten hat, seine Rechte nachträglich durchzusetzen. Selbst wenn jedoch der Eigenbedarf tatsächlich besteht, kann sich ein Mieter noch gegen die Räumung seiner Wohnung wenden, wenn diese für ihn eine erhebliche Härte bedeutet, z. B. hohes Alter des Mieters, lange Mietdauer, schwere Erkrankung etc. Bei Erhalt einer solchen Kündigung sollte ein Mieter einen spezialisierten Rechtsanwalt aufsuchen, um sich über seine Rechte und die Vorgehensmöglichkeiten beraten zu lassen.