

Schadensersatz bei Wegfall des Eigenbedarfs für Mieter?

Vorgetäuscher Eigenbedarf kann für Vermieter teuer werden

Von Ralf Wöstmann

Osnabrück (eb) – Eine Eigenbedarfskündigung eines Vermieters führt häufig zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung, da starke Gegensätze aufeinander prallen. Auf der einen Seite steht ein langjähriger Mieter, dem es um den Erhalt seiner ihm vertrauten Wohnung geht, die er nun kurzfristig aufgeben soll. Auf der anderen Seite macht ein Vermieter von seinem Eigentumsrecht für sich selbst bzw. für Angehörige Gebrauch.

Das Bundesverfassungsgericht hat dazu festgestellt, dass der Mietbesitz gegenüber dem Eigentumsrecht des Vermieters verfassungsrechtlich gleichrangig ist, da die Wohnung als Lebensmittelpunkt für den Mieter von entscheidender Bedeutung ist. Daher dürfen die Gerichte bei der Abwägung der Interessen nicht dem Eigentum als vermeintlich stärkerem Recht den Vorrang einräumen.

Im Einzelfall wird von den zuständigen Amtsgerichten überprüft, ob eine Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich ist. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn dem Vermieter eine andere leer stehende Wohnung zur Verfügung steht, die seinen Eigenbedarf befriedigen würde und der Vermieter dennoch die Kündigung einer bewohnten Wohnung ausspricht. Der Vermieter kann sogar im Einzelfall verpflichtet sein, dem Mieter der gekündigten Wohnung eine Alternativwohnung anzubieten.

Rechtsmissbräuchlich sind auch vorgeschobene Eigenbedarfskündigungen, also Kündigungen, in denen der tatsächlich gar nicht vorhandene Eigenbedarf fälschlicherweise behauptet wird. Es ist aller-

dings die Aufgabe des Mieters, den nur vorgeschobenen Eigenbedarf im Prozess zu beweisen. Einen Eigenbedarf vor-



zutäuschen kann für den Vermieter sehr teuer werden, denn dies führt zu Schadenersatzansprüchen des Mieters wegen der Umzugskosten bzw. wegen der Differenz bei höheren Mietkosten.

Der Bundesgerichtshof hat dazu im November letzten Jahres eine wichtige Entscheidung getroffen. Fraglich war



Ralf Wöstmann ist Rechtsanwalt in Osnabrück. PR-Foto

im entschiedenen Fall, ob eine Mieterin Schadensersatz verlangen konnte, weil der Vermieter sie nicht über den späteren Wegfall des Eigenbedarfes vor ihrem Auszug informiert hatte. Der Bundesgerichtshof hat geurteilt, dass eine zunächst wegen Eigenbedarfs wirksam erklärte Kündigung des Vermieters durch Rechtsmissbrauch unwirksam wird, wenn der vom Vermieter

geltend gemachte Eigenbedarf vor Ablauf der Kündigungsfrist entfällt. Der Vermieter muss also nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist den Mieter über den Wegfall des Eigenbedarfs informieren.

Sollte der Mieter in einem späteren Räumungsprozess oder vor Ablauf einer gerichtlich gewährten Räumungsfrist, aber nach Ablauf der Kündigungsfrist vom Wegfall des Eigenbedarfs erfahren, kann er sich dann nicht mehr auf Rechtsmissbrauch des Vermieters berufen und Schadensersatz verlangen. Entscheidend ist also der Zeitpunkt des Wegfalls des vom Vermieter geltend gemachten Eigenbedarfs. Spätere Änderungen (nach Ablauf der Kündigungsfrist) beim geltend gemachten Eigenbedarf haben keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung, und es besteht keine Verpflichtung des Vermieters, den Mieter vom Wegfall des Eigenbedarfs zu unterrichten, um ihm einen Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen.

Ein Vermieter, der eine Eigenbedarfskündigung aussprechen will, sollte auf Grund der hohen Anforderungen an das Kündigungsschreiben bereits in diesem Stadium anwaltliche Hilfe in Anspruch nehmen, um nicht in einem späteren Prozess feststellen zu müssen, dass die Eigenbedarfskündigung unwirksam ist. Einem Mieter, der sich gegen eine Eigenbedarfskündigung wehren will, ist zu raten, dass er frühzeitig einen im Mietrecht spezialisierten Rechtsanwalt hinzuzieht, um die rechtlichen Möglichkeiten eines Verbleibs in der Wohnung auszuloten bzw. das Bestehen von Schadenersatzansprüchen bei fehlendem Eigenbedarf zu prüfen.