

BGH stärkt Vermieter und Vermietergesellschaften bei der Eigenbedarfskündigung

Wenn einem Mieter wegen Eigenbedarfs gekündigt wird, entsteht häufig Streit darüber, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen eine solche Kündigung wirksam ist. Dies betrifft insbesondere Konstellationen, in denen der Eigentümer eine Personengesellschaft ist oder wenn andere Wohnungen im Mietobjekt verfügbar sind.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat hinsichtlich dieser beiden Fragen die Rechte der Eigentümer gestärkt und seine frühere Rechtsprechung bestätigt. Nach einer Entscheidung des BGH (**Urteil vom 14.12.2016, Az.: VIII ZR 232/15**) kann eine Investorengemeinschaft das Mietverhältnis kündigen, wenn einer der Gesellschafter Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB anmeldet. Dies betrifft insbesondere die Situation, dass die Eigentümer als "Gesellschaft bürgerlichen Rechts" (GbR) zusammengeschlossen sind. Im konkreten Fall ging es darum, dass die Tochter eines Gesellschafters in die Wohnung einziehen wollte.

Weiterhin zu beachten bleibt jedoch die Regelung des § 577 a) Abs. 1 a) Satz 1 BGB, welcher die Gesellschafter daran hindert, sich auf Eigenbedarf als Kündigungsgrund vor Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung zu berufen. Diese Frist war jedoch im dem vom BGH entschiedenen Fall lange abgelaufen.

Wenn andere Wohnungen im Mietobjekt verfügbar sind oder während der Kündigungsfrist verfügbar werden, ist die Kündigung wegen Eigenbedarfs nicht unwirksam und insbesondere nicht rechtsmissbräuchlich, wenn die anderen Wohnungen nicht geeignet sind, den Eigenbedarf zu decken.

Wird dem gekündigten Mieter eine verfügbare Wohnung nicht angeboten, so führt das nicht zu einer Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung. Das unterlassene Angebot kann aber zu einem Anspruch der gekündigten Mieter auf Schadensersatz (z. B. Umzugskosten) führen, da der Vermieter lediglich eine vertragliche Nebenpflicht verletzt, wenn er eine verfügbare andere Wohnung nicht anbietet.

Ist ein Eigenbedarf als Kündigungsgrund in Wirklichkeit nur vorgeschoben, dann ist eine darauf gestützte Kündigung unwirksam.

Fazit:

Die Kündigung eines Mietverhältnisses kann auch durch eine Personengesellschaft erfolgen, wenn ein Angehöriger eines Gesellschafters die Wohnung nutzen möchte und seit dem Erwerb bereits drei Jahre vergangen sind.

Wird eine andere verfügbare Wohnung nicht angeboten, kann sich der Vermieter schadensersatzpflichtig machen. Die Kündigung wird dadurch jedoch nicht unwirksam, wenn der Eigenbedarf tatsächlich vorlag.

Eine Eigenbedarfskündigung sollte wegen der damit verbundenen rechtlichen Fragestellungen stets juristisch begleitet werden.

In unserer täglichen Praxis fällt uns auf, dass oft Formalien nicht beachtet werden oder Inhalte fehlen. Eine Formulierung, wie eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses verhindert werden kann, finden Sie in unserer Mustersammlung.

Wir setzen Vermieter- und Eigentümerinteressen durch. Unsere Kanzlei verfügt diesbezüglich über eine mehr als 20-jährige Erfahrung.

Muster für Mustersammlung - unter UNTERNEHMER (Gewerberaummietrecht):

„Einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB) widerspreche/n
ich/wir bereits an dieser Stelle.“