



Rechtsanwalts- und Steuerkanzlei

Rechtsanwälte Fachanwälte Steuerberater
Knaackstraße 22/24 – 10405 Berlin
www.rkkm.de
030 – 48 48 82- 0

MIETRECHT

Schadensersatz bei vorgetäuschem Eigenbedarf – Falle für den Vermieter selbst bei einvernehmlicher Aufhebung des Mietverhältnisses in Ansehung einer formal unwirksamen Eigenbedarfskündigung

(BGH, Urteil vom 08.04.2009, VIII ZR 231/07)

Sachverhalt (gekürzt):

Der Vermieter sprach gegenüber dem Mieter mehrere Eigenbedarfskündigungen aus. Der Vermieter gab in der Kündigung jedoch nicht im Detail an, warum er der Meinung sei, das berechnigte Interesse wegen des Eigenbedarfes zu besitzen. Die Eigenbedarfskündigungen waren nicht von einem tatsächlichen Eigenbedarfswillen des Vermieters getragen, sondern vorgetäuscht. Der Mieter sah sich auf Grund der ausgesprochenen Eigenbedarfskündigungen materiell verpflichtet, das Mietverhältnis aufzugeben. Er schloss mit dem Vermieter daraufhin eine Vereinbarung, mit der das Mietverhältnis einvernehmlich aufgehoben wurde. Zu den Einzelheiten dieses Aufhebungsvertrages (Zahlung eines Abstandes, Verlängerung der Kündigungs- oder Räumungsfrist etc.) kann derzeit noch nichts gesagt werden, da der Bundesgerichtshof in seiner Pressemitteilung 2009 hierzu nichts ausführt und die Entscheidung aus I. und II. Instanz (Amtsgericht Schöneberg und Kammergericht Berlin) nicht veröffentlicht sind. Wir werden zu gegebener Zeit der diesbezüglichen Praxisrelevanz darauf zurückkommen.

Jedenfalls hatten beide Vorinstanzen die Klage des Mieters auf Wiedereinräumung des Besitzes der Wohnung und ersatzweise Schadensersatz wegen des Verlustes dieser Wohnung abgewiesen. Der BGH hat das Berufungsurteil aufgehoben und den Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückverwiesen, das nunmehr zu klären hat, ob der Eigenbedarf vorgetäuscht gewesen ist.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH hat klargestellt, dass Schadenersatzansprüche bei einer unberechtigten Kündigung auch dann bestehen, wenn der Eigenbedarf als berechtigtes Interesse des Vermieters zwar nicht in der Kündigung erscheint, der Vermieter diesen Eigenbedarf aber schlüssig dargestellt hat und der Mieter auf Grund dieser Darstellungen das Mietverhältnis aufgegeben hat. Der BGH ging noch weiter: Der Schadensersatzanspruch werde nicht dadurch ausgeschlossen, dass sich der Mieter mit dem Vermieter auf eine einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses geeinigt hatte. Entscheidend sei nicht, ob der Mieter



Rechtsanwalts- und Steuerkanzlei

Rechtsanwälte Fachanwälte Steuerberater
Knaackstraße 22/24 – 10405 Berlin
www.rkkm.de
030 – 48 48 82- 0

bereits zur Räumung verpflichtet ist, sondern allein, ob er das Räumungsverlangen materiell für berechtigt halten durfte. In dieser spezifischen Situation gebe der Mieter die Mietwohnung nicht aus freien Stücken auf, sondern in Folge der erzeugten Vorstellung hierzu verpflichtet zu sein. Auf diesen Willensbildungsmakel auf Seiten des Mieters, der zu einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses führte, darf sich der Vermieter nicht zurückziehen. Der BGH erörterte diese Frage unter dem Aspekt des Rechtsgedanken des § 254 BGB (Mitverschulden des Mieters) – zu Gunsten des Mieters.

Anmerkung:

Der BGH stößt die Türen hin zu einer Überprüfung von Vereinbarungen mit Mietern im Zuge des Ausspruchs von Eigenbedarfskündigungen weit auf. Allerdings muss man sich vergegenwärtigen, dass es eine Gefahr, auf Wiedereinräumung des Besitzes oder Schadensersatz verklagt zu werden, nur dann gibt, wenn der Eigenbedarf zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung und bis zum Ablauf der Kündigungsfrist tatsächlich vorgetäuscht worden ist. In anderen Fällen, wie z. B. der Motivationsänderung bei dem kündigungserklärenden Vermieter nach Ablauf der Kündigungsfrist bleibt es beim Bestand der Vereinbarungen, auch wenn der Vermieter die Wohnung nicht selbst oder für einen Angehörigen nutzt.

Tilo Krause
Rechtsanwalt
-Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht-

Tilo Krause
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Urteil vom 18.02.2009 zum Aktenzeichen VIII ZR 210/08
vorgehend Urteil Landgericht Berlin vom 09.06.2008 - 67 S 7/08
vorgehend Urteil AG Wedding - Urteil vom 14.11.2007 - 20 C 202/07

Schlagworte

Wohnungsmietrecht, Mietrecht, Schönheitsreparaturen, Klausel, unangemessene Benachteiligung, unwirksam, Mieter, Vermieter, BGH



Rechtsanwalts- und Steuerkanzlei

Rechtsanwälte Fachanwälte Steuerberater
Knaackstraße 22/24 – 10405 Berlin
www.rkkm.de
030 – 48 48 82- 0
