

**Eigenbedarskündigung bei Berufung des
Vermieters auf Bedarf der Nichte**
- News vom 30.01.2010 -

Die Nichte ist ein Familienangehöriger im Sinne der Vorschriften über eine Kündigung von Wohnraummietverhältnissen wegen Eigenbedarfs.

(Bundesgerichtshof, Urteil vom 27.01.2010, AZ: VIII ZR 159/09)

Sachverhalt:

Eine verwitwete und kinderlose Vermieterin (Klägerin) übertrug das Eigentum an der Wohnung im Wege vorweggenommener Erbfolge auf ihre Nichte; dabei behielt sie sich einen Nießbrauch an der Wohnung vor. In dem Übertragungsvertrag verpflichtete sich die Nichte als Gegenleistung gegenüber der Klägerin, auf Lebenszeit deren Haushalt in der Seniorenresidenz zu versorgen und die häusliche Grundpflege der Klägerin zu übernehmen. Durch Anwaltsschreiben ließ die Klägerin seit August 2007 mehrfach Kündigungen des mit den Beklagten bestehenden Mietverhältnisses aussprechen. Als Kündigungsgrund wurde auch Eigenbedarf für die Nichte aufgrund der Pflegevereinbarung im Vertrag vom August 2007 geltend gemacht.

BERLIN

KNAACKSTRASSE 22/24
(AM WASSERTURM)
10405 BERLIN
FON 030 / 48 48 82 - 0
FAX 030 / 48 48 82 48
BERLIN@RKKM.DE

HAMBURG

HEUBERGREDDER 12
22297 HAMBURG
FON 040 / 521 08 70 0
FAX 040 / 521 08 70 10
HAMBURG@RKKM.DE

BRANDENBURG (HADEL)

KIRCHHOFSTRASSE 17
(VILLA REICHSTEIN)
14776 BRANDENBURG
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5
BRANDENBURG@RKKM.DE

DRESDEN

ROQUETTESTRASSE 55
01157 DRESDEN
FON 0351 / 4 40 06 30
Fax 0351 / 4 40 06 3
dresden@rkkm.de

RECHTSANWÄLTE *

OLIVER KISPERT LL.M.¹

TILO KRAUSE^{2, 3}

SEBASTIAN WEISS⁴

DIERK MEINRENKEN⁵

JÖRN FRANZ⁶

JAN HARTMANN

THORSTEN KRULL

Dr. Giorgio Reinheldt⁷

Dr. Uwe Mosig⁸

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

STEUERBERATER

JEAN-PAUL WENDORFF

(StB i.S.d. § 58 S.1 StBerG)

FACHANWÄLTE

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

Entscheidung:

Der Bundesgerichtshof hat in Fortführung seiner bisherigen Rechtsprechung zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ausgeführt, dass nicht nur Geschwister, sondern auch deren Kinder noch so eng mit dem Vermieter verwandt sind, dass es nicht darauf ankommt, ob im Einzelfall eine besondere persönliche Beziehung oder soziale Bindung zum Vermieter besteht.

Fazit:

Aus Sicht der Mieter hat der BGH die Büchse der Pandora zumindest etwas geöffnet, denn wenn ein Schwager – unter bestimmten Voraussetzungen – grundsätzlich als angeheirateter Familienangehöriger im Sinne der Eigenbedarfsvorschriften gelten kann, muss die Frage erlaubt sein, ob nicht auch andere entfernte Verwandte den Eigenbedarf des Vermieters begründen können. Jedenfalls wird unter Hinweis auf die Entscheidung des BGH die Geltendmachung von Eigenbedarf für entferntere Verwandte nicht einfach vom Tisch gefegt werden können. Allerdings hat der BGH bereits klar gestellt: Die Familienbande muss von einer besonderen Nähe und Intensität geprägt sein. Dieses Verhältnis hat der Vermieter darzulegen und zu beweisen. Aus der neueren Entscheidung des BGH zur „Nichte“ folgt: bei ihr wird dieses Näheverhältnis als Kind des Bruders oder der Schwester nicht hinterfragt.

Tilo Krause

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht