

Anmerkungen zu § 564 b II Nr. 2 BGB Eigenbedarfskündigung bei Wohnraummiete

von Rechtsanwalt **Walter Möhrle**, Mannheim

Das Thema ist zu umfangreich, als dass sinnvolle Erläuterungen in einem Beitrag unterzubringen wären. Es muss also mit Fortsetzungen gearbeitet werden. Der Gesamtbeitrag befasst sich mit folgenden Schwerpunkten.

- I. Vorbemerkung mit allgemeinen Hinweisen**
- II. Form und Inhalt der Kündigung**
- III. Kündigungshindernisse**
- IV. Sozialklausel**
- V. Ausnahmen vom Erfordernis des berechtigten Interesses**
- VI. Vorgetäuschter Eigenbedarf**
- VII. Kündigung des Mieters und Nachmieterstellung**

I. Vorbemerkung

Mit der wirksamen Eigenbedarfskündigung wird ein Dauerschuldverhältnis (Miete) durch einseitige empfangsbedürftige Erklärung unter Einhaltung der entsprechenden Kündigungsfrist beendet; empfangsbedürftig deswegen, weil die Kündigungserklärung dem Mieter zugehen muss. Eine auf Eigenbedarf gestützte Kündigung wird von den Juristen als ordentliche Kündigung eingestuft, in Abgrenzung zu den auch im Gesetz geregelten außerordentlichen Kündigungen (z.B. nach einer Mieterhöhung für den Mieter nach § 9 Miethöhegesetz) und fristlosen Kündigungen (z.B. wegen Zahlungsverzug des Mieters oder bei vertragswidrigem Gebrauch, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt). Wie immer, wenn ein Mietverhältnis über Wohnraum ordentlich gekündigt werden soll, wird nach dem Gesetz (§ 564 b Abs. 1 BGB) ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses verlangt.

Dies war nicht immer so, denn bis zum Inkrafttreten des I. Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum im Jahre 1971 war das Kündigungsrecht des Vermieters nicht beschränkt.

Seit dem Inkrafttreten des Kündigungsschutzgesetzes haben sich in den letzten Jahren die Definitions- und Erklärungsversuche des Begriffs "besonderes Interesse" beim Eigenbedarf erheblich gewandelt und zwar nicht zuletzt unter dem Einfluss der verfassungsgerichtlichen Rechtsprechung zu Artikel 14 GG (Gewährleistung des Eigentums). Früher verlangten die Instanzengerichte (in Wohnraummietssachen: Amts- und Landgerichte), dass der Vermieter für sich oder für einen nahen Familienangehörigen die gekündigte Wohnung benötigt, damit ein berechtigtes Interesse (Erlangungsinteresse) in Form des Eigenbedarfs bejaht wurde.

Dies bedeutete, dass häufig für die Annahme eines berechtigten Bedarfs eine Notlage des Vermieters vorausgesetzt wurde.

Er musste den Nutzungswillen und das Nutzungsinteresse darlegen. Erfolgreich war dies etwa dann der Fall, wenn seine bisherige Wohnung aufgrund eines Familienzuwachses zu klein geworden ist; oder wenn ältere Vermieter Pflegepersonal in direkter räumlicher Nähe benötigten oder wenn z.B. ältere Vermieter aufgrund von Gebrechen ihre derzeit bewohnte Wohnung in einem höheren Stockwerk nur noch mit Mühen erreichen konnten.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat sich im Rahmen von Verfassungsbeschwerden mit dieser Auslegung auseinandersetzen müssen und sah diese Rechtsprechung nicht im Einklang mit der Eigentumsgarantie des Artikels 14 GG, weil die Substanz des Eigentums damit nicht mehr gewährleistet wäre.

Aber auch schon der Bundesgerichtshof hat im Jahre 1988 klargestellt, es sei nicht erforderlich, dass der Vermieter sich in akuter Wohnungsnot befinden muss, bevor er Eigenbedarf geltend machen kann. Verlangt werden müssten lediglich vernünftige und nachvollziehbare Gründe, warum der Vermieter die Mieterwohnung für sich beanspruchen will. Damals sind von dem höchsten Zivilgericht beispielhaft drei Gründe genannt worden, die für Vernünftigkeit und Nachvollziehbarkeit stehen:

- wenn der Vermieter in der gekauften und dann gekündigten Wohnung seinen Altersruhesitz begründen will - wenn der Vermieter seinem Kind die gekündigte Wohnung zur Verfügung stellen will, weil sonst die Gefahr besteht, dass sich das Kind vom Elternhaus löst - wenn der Vermieter im eigenen Haus wohnen will, um die Heizung warten und das Haus verwalten zu können.

Die Verfassungsgerichtsrechtsprechung greift die Begriffe Vernünftigkeit und Nachvollziehbarkeit der Eigenbedarfsgründe auf und stellte in den vergangenen Jahren jeweils klar, dass bei der Überprüfung der Eigenbedarfsgründe grundsätzlich die Entscheidung des Eigentümers zu achten ist. Das BVerfG gab mehreren Verfassungsbeschwerden von Vermietern statt, weil die Richter insbesondere bei den Fragen nach der Angemessenheit der bislang vom Mieter bewohnten Wohnung für die Wünsche des kündigenden Vermieters, aber auch bei Fragen nach seiner Lebensplanung den Instanzengerichten nicht erlaubte, deren Vorstellungen an die Stelle der Wünsche des Vermieters zu stellen. Wer also eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus kauft, um dort selbst zu wohnen, dürfte im Regelfall ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Mieter haben.

Die Gerichte müssen aber immer den Einwendungen des Mieters genauestens nachgehen, soweit dieser Tatsachen vorträgt, die das Erlangungsinteresse eben nicht mehr als nachvollziehbar und vernünftig erscheinen lassen.

Missbrauch und Willkür der Kündigung sind auf jeden Fall zu überprüfen. Missbrauch und Willkür stellen allerdings nur besonders krasse Fälle eines nicht zu akzeptierenden Erlangungsinteresses dar.

Auch wenn ein solcher krasser Fall nicht vorliegt, sind die Gründe auf Nachvollziehbarkeit und Vernunft zu überprüfen.

So wird etwa das Vorhandensein einer (vergleichbaren) Alternativwohnung des Vermieters die Eigenbedarfskündigung gegenüber dem Mieter als missbräuchlich erscheinen lassen. Ähnliches gilt, wenn ein wesentlich überhöhter Eigenbedarf (Wohnbedarf) geltend gemacht wird oder wenn die gekündigte Wohnung den Vermieterinteressen gar nicht entspricht.

Zwischenzeitlich hat die Rechtsprechung und auch die Literatur versucht, die umfänglichen und unübersichtlichen Probleme in Fallgruppen unterzugliedern; die jeweiligen Definitionen sind aber nicht einheitlich, so dass es sich in jedem Falle empfiehlt Rechtsrat einzuholen.

II. Form und Inhalt der Kündigung

Mietverträge - sei es über Wohn- oder Geschäftsräume - können auch mündlich abgeschlossen werden, entgegen einer weitläufigen Meinung in der Bevölkerung. In diesem Falle werden zwar regelmäßig nur die wichtigsten Bereiche des Vertragsverhältnisses wie Mietparteien, Mietsache und

Mietzins vereinbart sein; für notwendig werdende weitere Lösungen oder Regelungen stehen dann die gesetzlichen Vorschriften in besonderem Maße zur Verfügung.

Für Kündigungen gilt die Formfreiheit nicht schrankenlos. In § 564 a BGB ist normiert, dass die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum der schriftlichen Form bedarf. Für die

Geschäftsraummiete gibt es eine entsprechende gesetzliche Vorschrift nicht. Wer also z.B. Ladenräume anmietet ist nur dann verpflichtet eine schriftliche Kündigung dem Vertragspartner zukommen zu lassen, wenn dies im Vertrag eigens vereinbart ist, was aber bei den ganz überwiegenden Fällen der Fall sein wird. Aus Beweisgründen empfiehlt sich Schriftlichkeit ohnehin.

Formfehler sind immer wieder zu registrieren, wenn Vertreter eines Vermieters Kündigungen aussprechen. In diesem Falle muss der Vertreter klar zum Ausdruck bringen für wen er kündigt und eine Originalvollmacht des Vertretenen beifügen. Nur wenn dem Kündigungsempfänger (Vermieter oder Mieter) bekannt ist, dass der Vertreter (Hausverwalter, Rechtsanwälte) den Vertragsgegner ständig vertritt, kann die Beifügung einer Originalvollmacht entbehrlich sein.

Ist von diesem Falle abgesehen eine Originalvollmacht nicht beigefügt, kann der andere Vertragsteil die Kündigung unverzüglich zurückweisen (§ 174 BGB - einseitige Rechtsgeschäfte). Damit wird die Kündigung unwirksam.

Nach einer Entscheidung des Landgerichtes Berlin aus dem Jahre 1996 reicht die Beifügung einer Telefaxvollmacht nicht und kann zurückgewiesen werden.

Die Zurückweisung bei unzureichendem Vollmachtsnachweis muss allerdings unverzüglich erfolgen; dies setzt ein Handeln ohne schuldhaftes Zögern voraus. Dabei kann nach einer Entscheidung des OLG München (NJW - RR 1997, 904) im Einzelfall auch noch 3 Wochen nach Zugang eines Kündigungsschreibens die Zurückweisung unverzüglich sein, da bei der Beurteilung der Unverzüglichkeit neben einer objektiven Komponente (Zeitablauf) auch ein subjektives Moment, nämlich ein schuldhaftes Handeln in der Regelung des § 174 S. 1 BGB enthalten sei.

In dem vom OLG zu entscheidenden Fall hat eine Verwandte das Schreiben von der Post abgeholt während die Kündigungsempfängerin in Urlaub weilte. Bereits einen Tag nach Rückkehr hat sie dann die Kündigungen aufgrund des Formmangels zurückgewiesen.

Man sollte sich aber auf solche besonderen Situationen nicht zu stark stützen; empfehlenswert ist ein sofortiges Zurückweisen, da das OLG Hamm demgegenüber die Auffassung vertrat, dass 17 Tage Zuwarten nicht mehr unverzüglich sei (NJW-RR 1988, 282). Nach der Meinung desselben OLG Hamm kann im Einzelfall schon 6 Tage des Zuwartens Unverzüglichkeit ausschließen. (NJW 1991, 1185).

In der Beratungspraxis wird immer wieder festgestellt, dass der Kündigende die Kündigungsfrist nicht zutreffend berechnet hat. Ein solcher Berechnungsfehler macht - allerdings auch nach der Rechtsprechung des BGH - die Kündigung nicht unwirksam.

Nach § 565 Abs 1 Ziffer 3 BGB beträgt bei Wohnraummietverhältnissen die Kündigungsfrist 3 Monate oder genauer: sie muss spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats erklärt werden. Nach fünf, acht und zehn Jahren seit Überlassung des Wohnraums verlängert sich die Kündigung um jeweils drei Monate.

Letztlich ist bei Kündigungen eines Erwerbers von Wohnraum darauf zu achten, ob dieser bereits im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Hat dieser vor Eintragung gekündigt, so ist diese Kündigung nach allgemeiner Meinung unwirksam.

Aber nicht nur bei den Förmlichkeiten, vielmehr bei Missachtung notwendiger inhaltlicher Anforderungen an die Kündigungsgründe scheidet so manche Eigenbedarfskündigung. Für den Vermieter kommt erschwerend hinzu, dass die Instanzengerichte uneinheitliche Kriterien für die Beurteilung der Wirksamkeit einer Kündigung aufstellen. Grundsätzlich hat sich mit diesem Problem bereits Anfang der 80er Jahre das Bayerische Oberste Landesgericht auseinandergesetzt. Dieses vertritt die Auffassung, dass der Vermieter der Begründung einer Kündigung genügt, wenn er in dem Kündigungsschreiben einen konkreten Lebenssachverhalt (Lebensvorgang) mitteilt und erklärt, dass er damit das Erlangungsinteresse der vom Mieter bewohnten Wohnung begründet. Dabei sind sämtliche Gründe grundsätzlich auch dann nochmals in dem Kündigungsschreiben aufzuführen, wenn der Vermieter davon ausgeht, dass

dem Mieter diese bereits bekannt sind, etwa wenn es bereits vorher Gegenstand einer Korrespondenz war.

Nachdem die Instanzengerichte nach Auffassung des BVerfG zum Teil zu strenge Voraussetzungen an den Inhalt eines Kündigungsschreibens stellten, wurden auf entsprechende Verfassungsbeschwerden hin Entscheidungen der Instanzgerichte aufgehoben. Das Verfassungsgericht verwendet nun fast in jeder einschlägigen Entscheidung die Formel, die Ausführungen im Kündigungsschreiben müssen so ausreichend sein, dass es dem Mieter frühzeitig ermöglicht wird, die Berechtigung der Kündigung sachlich zu überprüfen und seine Rechtsverteidigung hierauf einzurichten.

Der Vermieter hat sich dabei bei der Begründung davon leiten zu lassen, aus welchem Grunde er den Eigenbedarf geltend macht. Muss der Vermieter z.B. selbst aus einer gemieteten Wohnung ausziehen, hat er die Kündigung auf einen entsprechenden Bedarf zu stützen und muss dabei einzelne Umstände darlegen, nämlich, dass er selbst seine Wohnung aufgrund einer Kündigung verliert. Je nach Einzelfall sind weitere Erklärungen angebracht. Hat der Vermieter aber sich eine Eigentumswohnung gekauft, um endlich nicht mehr Mieter sein zu müssen, können Anhaltspunkte, wie sich seine derzeitige Wohnungssituation gestaltet, nicht gefordert werden.

Aus der Fülle von Möglichkeiten sollen einige Beispiele herausgegriffen werden.

1. Im Kündigungsschreiben des Vermieters steht als Erläuterung nur, man benötige die Wohnung und mache deshalb Eigenbedarf geltend.
2. In dem hier näher beschriebenen Beispielsfall wurde zum Erlangungsinteresse lediglich ausgeführt, dass der Vermieter derzeit nur eine wesentlich kleinere Wohnung als die vom Mieter angemietete bewohnen würde.
3. In einem weiteren Fall hat die Vermieterseite die Kündigung darauf gestützt, man wolle sich um die kranke Tochter kümmern und benötige deswegen die Wohnung der Mieter, die über der Wohnung der Tochter lag. Verschwiegen wurde in dieser Kündigung, dass der Vermieter sich in einem südeuropäischen Land ein Haus baute, in welchem er sich jedenfalls in den Herbst- und Wintermonaten aufzuhalten gedachte.
4. Der Vermieter hat bereits 11 Monate nach Abschluss eines Mietvertrages mit dem Mieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs gekündigt und den Eigenbedarf damit begründet, dass der Sohn nach Abschluss seines Studiums nach Hause komme und daher eine Wohnung benötige.

Die in Ziffer 1 beispielsweise dargestellte Begründung für ein Erlangungsinteresse kommt überraschend häufig vor. Sie ist nach allen Meinungen nicht wirksam.

Mit dem Fall 2 hatte sich das LG Mannheim im Jahre 1996 auseinanderzusetzen. Es vertrat die Auffassung, dass die Begründung im Kündigungsschreiben unzureichend war und sie deshalb nicht das Mietverhältnis beendet hat. Der Vermieter hatte da den Fehler begangen, dass er seine bisherigen Wohnverhältnisse nicht konkret genug dargelegt hat. So konnte der Mieter die Kündigungsberechtigung nicht auf ihre Schlüssigkeit überprüfen.

Über den Fall 3 hatte das LG Heidelberg im Jahre 1998 zu entscheiden. Dort war zwar die Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung nur eine Nebenfrage; das Gericht vertrat dabei die Auffassung, dass die von dem Vermieter beabsichtigte restliche Nutzung (etwa 6 Monate im Jahr) der Wohnung, gemessen am Nachteil des Verlustes der Wohnung für die Mieter, nicht unerheblich und die Kündigung demnach wirksam sei. Sein Verschweigen, die Wohnung nur zeitweise zu nutzen, sei ohne Bedeutung.

Ob andere Instanzen Gerichte diese rechtliche Würdigung sich ebenfalls zu eigen machen würden, kann offen bleiben. Der Vermieter dürfte aber regelmäßig mit einer solchen Begründung mit Problemen zu kämpfen haben.

Auch der 4. Fall wurde zur Entscheidung des LG Heidelberg gestellt. Die Entscheidung liegt schon etwas länger zurück (Urteil vom 15.2.1991). Dort vertrat das LG die Auffassung, dass bei Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages sich für den Mieter ein Vertrauenstatbestand sich dahingehend begründet, dass nicht bereits im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ein Eigenbedarfsfall absehbar ist und war. Würde ein solcher vorhersehbarer Eigenbedarfsfall alsbald eintreten, dann könnte hierauf eine Eigenbedarfskündigung nicht gestützt werden. Diese Auffassung hat auch das BVerfG in einem vergleichbaren Rechtsfall verfassungsrechtlich nicht beanstandet.

III. Kündigungshindernisse

Der Vermieter kann aber nicht immer sein Erlangungsinteresse durchsetzen, auch wenn er an sich ein berechtigtes Interesse (nämlich Eigenbedarf) hat. Das ist einmal dann der Fall, wenn ein Mietverhältnis auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen wurde. Wurde ein solches Vertragsverhältnis z.B. zum 1.1.1995 mit einer Laufzeit zum 31.12.1999 vereinbart, kann der Vermieter das Vertragsverhältnis nicht vor Ablauf des 31.12.1999 wegen Eigenbedarfs kündigen, auch wenn ein etwaiger Bedarf im Jahre 1998 eingetreten wäre.

Wird nach Überlassung der Mietsache an den Mieter Wohnungseigentum begründet und wird dann die Eigentumswohnung an einen Dritten veräußert, so darf sich der Erwerber nicht vor Ablauf von 3 Jahren seit der Veräußerung auf ein berechtigtes Interesse berufen (also auch keinen Eigenbedarf geltend machen). In Gebieten mit einer Unterversorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen kann diese Frist sogar auf 5 Jahre verlängert werden. Die Gebiete, auf welche die Fünfjahresfrist anzuwenden ist, werden jeweils durch Rechtsverordnung der Landesregierung für die Dauer von jeweils höchstens 5 Jahren bestimmt.

Noch weiter greift das Sozialklauselgesetz, das am 1.5.1993 in Kraft getreten ist. Danach ist die Geltendmachung eines berechtigten Interesses, soweit dieses auf Eigenbedarf oder mangelnde Verwertungsmöglichkeit gestützt ist, bis zum Ablauf von 10 Jahren nach der Veräußerung der Eigentumswohnung wirkungslos. Voraussetzung ist aber auch hier, dass nach Überlassung der Mieträume an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist. Das Sozialklauselgesetz bestimmt weiter, dass wiederum die Landesregierungen mittels Rechtsverordnung bestimmen, in welchen Gebieten des Landes dieses weitergehende Gesetz Geltung hat. Die Landesregierung Baden-Württemberg hat von der Ermächtigung Gebrauch gemacht und zuletzt im Dezember 1996 die Gebiete der Unterversorgung neu bestimmt; die Städte Mannheim und Heidelberg fallen darunter.

Der Erwerber einer Eigentumswohnung ist also gut beraten, wenn er sich darüber informieren lässt, wann die erste Veräußerung nach Umwandlung in eine Eigentumswohnung erfolgt ist (Datum der Eintragung der Eigentumsänderung ist maßgebend). Bei einer späteren nochmaligen Veräußerung läuft die Frist allerdings nicht von vorne.

Letztlich sei angefügt, dass in Literatur und Rechtsprechung auch heute noch zahlreiche Fragen hierzu kontrovers diskutiert werden. Es muss daher empfohlen werden, im Zweifel erst Rechtsrat einzuholen.

IV. Sozialklausel

Selbst dann, wenn die (Eigenbedarfs)Kündigung wirksam und das Mietverhältnis an sich beendet ist kann der Vermieter nicht sicher sein, dass der Mieter die Wohnung räumen muss. Dieser hat nämlich nach § 556 a BGB das Recht, Widerspruch (nach der Sozialklausel) gegen die Kündigung zu erheben, nämlich dann, wenn die vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde und diese auch unter

Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Solche sozialen Härten können z.B. die Verwurzelung der Mieter in der Wohngegend sein, wenn sie 30 und mehr Jahre in dem Wohnviertel wohnen; auch das hohe Alter des Mieters oder sein Gesundheitszustand kann eine beachtliche Rolle spielen. Der wohl häufigste Fall der geltend gemachten sozialen Härte liegt im Fehlen von angemessenem Ersatzwohnraum, auch wenn sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt insgesamt entspannt hat. Gerade an preiswertem Wohnraum dürfte wohl noch ein Mangel bestehen.

Hält das Gericht die vom Mieter vorgetragenen Härtegründe für zureichend und zumindest vorübergehend dem Erlangungsinteresse des Vermieters überlegen, wird dieses anordnen, dass das Mietverhältnis zeitlich befristet (Regelfall) oder unbefristet (Ausnahme) fortgesetzt wird.

Der Mieter kann bei einer Räumungsklage sich noch in der letzten mündlichen Verhandlung auf diese Härtegründe berufen, es sei denn, der Vermieter hat rechtzeitig den Mieter darüber aufgeklärt, dass der Mieter den Widerspruch schriftlich spätestens 2 Monate vor Beendigung des Mietverhältnis dem Vermieter gegenüber erklären müsse.

V. Ausnahmen vom Erfordernis des berechtigten Interesses

Demgegenüber ist zu erwähnen, dass nicht bei allen Mietverhältnissen über Wohnraum eine ordentliche Kündigung ein berechtigtes Interesse des Vermieters voraussetzt. Das Gesetz hat den Abs. 7 des § 564 b 5 Fälle kodifiziert, bei welchen eine Kündigung auch ohne berechtigtes Interesse möglich ist. Beispielsweise bei Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist. Etwa dann, wenn feststeht, dass die Mietzeit nur wenige Monate umfasst. Bei einem möblierten Zimmer innerhalb der Wohnung des Vermieters; bei Wohnraum, der Teil eines Studenten- und Jugendwohnheims ist, bei Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen ist ein berechtigtes Interesse an der Kündigung nicht Kündigungsvoraussetzung. In diesen Fällen hilft dem Mieter auch die Sozialklausel des § 556 a BGB nicht weiter, weil für diese Fälle die Vorschrift nicht eingreift.

Beim Sonderkündigungsrecht für Einliegerwohnungen ist ein berechtigtes Interesse ebenfalls nicht nachzuweisen, wenn der Vermieter kündigen will. Voraussetzung hierfür ist aber, dass er eine der beiden Wohnungen im Hause selbst bewohnt. Dieses Sonderkündigungsrecht kann unter besonderen Voraussetzungen auch vorliegen, wenn das Anwesen 3 Wohnungen aufweist. Bei diesem Sonderkündigungsrecht muss aber beachtet werden, dass hier der Mieter wieder das Widerspruchsrecht nach § 556 a BGB hat (Sozialklausel).

VI. Vorgetäuschter Eigenbedarf

Nicht gerade selten müssen sich die Gerichte mit Schadensersatzklagen auseinandersetzen, wenn der Mieter nach seinem Auszug aus der Wohnung feststellen muss, dass seine frühere Mietwohnung nicht zu dem im Kündigungsschreiben angegebenen Zwecke verwendet worden ist. In einem solchen Falle kann der Mieter Schadensersatzansprüche gegenüber dem Vermieter aus positiver Forderungsverletzung haben. Bis auf besonders krasse und verhältnismäßig leicht beweisbare Fälle trägt der Mieter aber ein nicht zu vernachlässigendes Prozessrisiko. Denn er muss grundsätzlich als Kläger bei seiner Schadensersatzklage eine schuldhafte Pflichtverletzung sowie Art und Umfang des darauf fußenden Schadens darlegen und beweisen. Eine schuldhafte Pflichtverletzung des Vermieters zu beweisen ist deswegen schon sehr schwierig, weil der Mieter als Außenstehender nicht wissen kann, warum der Vermieter die Wohnung nicht selbst bezogen hat, wie er es im Kündigungsschreiben erläuterte. Hier hilft allerdings die Rechtsprechung dem Mieter insoweit, als sie regelmäßig vom Vermieter die Darlegung von stimmigen Tatsachen auf hohem Niveau einfordert, warum der Eigenbedarf weggefallen sei.

Bei krasseren Fällen wenden die Mietgerichte auch die Grundsätze des Anscheinsbeweises an. Der Vermieter hat so nachzuweisen, dass entgegen dem Anschein eine Pflichtwidrigkeit nicht vorgelegen hat.

Nach wohl überwiegender Meinung muss der Vermieter in jedem Falle beweisen, dass ursprünglich eine Eigenbedarfssituation bestanden hat.

Größerer Streit besteht auch unter Juristen, ob und wann von einer Pflichtverletzung des Vermieters ausgegangen werden kann. Eindeutig ist selbstverständlich der Fall, wenn die Vermieterseite eine Eigenbedarfskündigung ausspricht, ohne ernsthaft das Ziel zu verfolgen, die Wohnung tatsächlich selbst zu nutzen und nach kurzer Schamzeit die Räumlichkeiten weiter vermietet; etwa um einen unliebsamen Mieter loszuwerden, weil dieser gerade der letzten Mieterhöhung nicht zugestimmt hat. Die den Gerichten zur Entscheidung vorgelegten Fälle sind demgegenüber aber meistens komplizierter. Eine nicht unbedeutende Frage ist, ob der Vermieter eine Pflichtverletzung begeht, wenn er im Kündigungsschreiben zwar zutreffende Angaben macht, diese aber aus rechtlichen Gründen für die Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung nicht ausreichen, weil die Anforderungen an die Geltendmachung eines Eigenbedarfes nicht ausreichend dargelegt sind. Das OLG Hamm entschied in einem Rechtsentscheid im Jahre 1984, dass in einem solchen Falle der Mieter Schadensersatz nicht verlangen könne. Die meisten Instanzengerichte folgen dieser Auffassung, wenngleich sie damit eigentlich deutlich gegen die Auffassungen des Bundesgerichtshofes verstoßen. Die Auffassung des OLG Hamm gilt jedoch nicht für die Fälle, in denen der Vermieter fahrlässig in der Kündigung wahrheitswidrige Tatsachen mitgeteilt oder für den Mieter entscheidende weggelassen hat. Während er bei dem vorgetäuschten Eigenbedarf aufgrund vorsätzlicher positiver Forderungsverletzung haftet, stützt sich im letztgenannten Beispiel die Haftung auf Fahrlässigkeit.

Ist die grundsätzliche Haftung des Vermieters festgestellt, sind die Schwierigkeiten für den Mieter noch nicht beendet. Es muss im Einzelnen ausgetritten werden, welche Schadenspositionen in Frage kommen. Dies können z.B. Umzugskosten, Maklerkosten oder aber auch Mehrkosten für teurere aber mit der alten Wohnung vergleichbare Räumlichkeiten sein. Bei der Geltendmachung einer Mietdifferenz als Schadensposition ist zu beachten, dass der Vermieter nicht unbefristet haftet. Je nach Fallgestaltung wird von den Instanzgerichten mit unterschiedlicher Begründung die Haftung auf Ersatz der Mietdifferenz auf 3, 4 oder 5 Jahre begrenzt werden. Bei der Ermittlung der Differenz muss berücksichtigt werden, ob und inwieweit für die alte Wohnung die Miete hätte erhöht werden können.

Letztlich ist in diesem Zusammenhang noch auf einen Sonderfall hinzuweisen, wenn nämlich der Eigenbedarf wegfällt, bevor der Mieter die Wohnung geräumt hat. Im Regelfall muss der Vermieter hier dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses anbieten. Tut er dies nicht, macht er sich, wie zuvor beschrieben, schadensersatzpflichtig.

Es kommt sogar in Betracht, dass er eine solche Verpflichtung gegenüber dem bereits ausgezogenen Mieter hat.

Der Mieter muss das Angebot des Vermieters selbstverständlich nicht annehmen, etwa wenn er sich zwischenzeitlich vertraglich anderweitig gebunden hat.

VII. Kündigung des Mieters und Nachmieterstellung

Abschließend soll noch kurz die Situation angesprochen werden, wenn nicht der Vermieter, vielmehr der Mieter ein Vertragsverhältnis kündigen will, etwa weil sich das Verhältnis zum Vermieter verschlechtert hat. Bei langjährigen Mietverhältnissen ist die bereits erwähnte Staffelung der Kündigungsfrist des § 565 BGB zu beachten.

Es kann also möglich sein, dass eine 12monatige Kündigungsfrist einzuhalten ist. Dies

kann für den Mieter erhebliche Nachteile bringen, wenn die von ihm begehrte neue Mietwohnung innerhalb kurzer Zeit angemietet werden muss und deshalb viele Monate lang Doppelmietzahlungen in Frage kämen.

Etwas Vergleichbares gilt, wenn ein Mieter aus einem befristeten Vertrag heraus möchte. In einem solchen Falle sollte der Mieter auf den Vertragspartner zugehen, um vernünftige Lösungen auszuhandeln, denn die nicht-ausrottbare Vorstellung, man müsse lediglich 3 Nachmieter anbieten und schon wäre man aus den Vertragspflichten entlassen, entbehrt jeglicher Grundlage. Diese Auffassung ist verblüffend tief in der Vorstellung der Bevölkerung verwurzelt. Zwar ist es zutreffend, dass ein Dauerschuldverhältnis auch aus einem wichtigen Grunde gekündigt werden kann, der nicht exemplarisch im Gesetz enthalten ist.

Die Voraussetzungen hierfür hat das OLG Karlsruhe in seiner Rechtsentscheidung aus dem Jahre 1981 näher umrissen.

Der vorliegende wichtige Grund muss so bedeutend sein, dass das anzuerkennende Interesse des Vermieters den Mieter am Vertrag festzuhalten gegenüber dem wichtigen Grund (des Mieters) deutlich geringer ist.

In diesem Falle hat der Mieter zumindest einen zuverlässigen Nachmieter zu benennen, da dann ja dem Vermieter regelmäßig kein wesentlicher Nachteil durch die Entlassung des ursprünglichen Mieters entsteht.

Es muss aber immer ein wichtiger Grund vorliegen. Bei der Definition, was ein wichtiger Grund ist, sind die Instanzengerichte aber nicht sehr großzügig. Häufig wird aber der Arbeitsplatzwechsel zu einer entfernteren Stadt als wichtiger Grund anerkannt; auch wenn sich die Familie innerhalb kurzer Zeit erheblich vergrößert kann dies einen wichtigen Grund darstellen. Etwas anderes gilt selbstverständlich dann, wenn die Vertragsparteien für verschiedene Lebenssachverhalte im Mietvertrag vereinbart haben, dass der Mieter in diesen Fällen aus dem Vertragsverhältnis entlassen wird. Solche Vereinbarungen werden nicht selten mit Wohngemeinschaften geschlossen.

Der Aufsatz wurde für den Mannheimer Anwaltsverein zur Veröffentlichung im Mannheimer Morgen erstellt.

Stand 4/1999