

Eigenbedarf: Wer trägt der Darlegungs- und Beweislast in der Schadensersatzklage des Mieters wegen angeblich unberechtigter Eigenbedarfskündigung?

Verlangen Mieter Schadensersatz wegen einer angeblich unberechtigter Eigenbedarfskündigung, so tragen sie für die tatsächlichen Voraussetzungen die Darlegungs- und Beweislast. Dem Vermieter steht es aufgrund seines durch Artikel 14 Abs. 1 GG geschützten Eigentumsrechtes frei, die Wohnung nach seinen Vorstellungen umzugestalten. Ob der Eigentümer die von ihm für notwendig erachteten Arbeiten beschleunigt durchführt oder sich die Arbeiten - etwa aufgrund begrenzter finanzieller Mittel oder wegen der Vornahme von Eigenleistung – über einen längeren Zeitraum erstrecken, berührt die Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung nicht.

BGH Urteil vom 18.05.2005 - Az. VIII ZR 368/03 - = NJW ??

Der Fall: Im Dezember 1998 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis zum 31.12.1999 und begründete dies damit, er wolle in die größere, hellere und trockenere Erdgeschosswohnung einziehen. Nach rechtzeitigem Auszug der Mieter sanierte der Vermieter - vorwiegend in Eigenarbeit - die Erdgeschosswohnung bis zum Sommer 2002 und vermietete diese dann zu einem deutlich höheren Mietzins. Anfang 2002 hatte der Vermieter geheiratet und lebt mit seiner Ehefrau in der durch zwischenzeitlichen Umbau vergrößerte Souterrainwohnung, die nun eine größere Fläche als die Erdgeschosswohnung aufwies. Der Vermieter trägt im Rechtsstreit vor, weder Heirat noch der Umbau der Souterrainwohnung sei zum Kündigungszeitpunkt vorhersehbar gewesen. Die Mieter verlangen Schadensersatz unter anderem, weil sie für die neu angemietete Wohnung einen spürbar höheren Mietzins zu zahlen haben. Beide Instanzengerichte verurteilten den Vermieter zu Schadensersatzzahlungen, mit allerdings zum Teil deutlich abweichenden Begründungen.

Die Entscheidung: Der BGH hebt die Berufungsentscheidung auf und verweist die Sache zur weiteren Verhandlung und Entscheidung zurück.

Die Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagte sei den Klägern zu Schadensersatz verpflichtet weil er den Mietvertrag unter Angaben von unzutreffenden Gründen gekündigt habe, hielt der rechtlichen Nachprüfung nicht Stand.

Es sei unzutreffend, bereits aus der Dauer der vom Beklagten vorgenommenen Sanierung der Wohnung von ca. 2 1/2 Jahren zu schließen, dass die Kündigung "verfrüht" und deswegen unzulässig gewesen sei. Eine Vorratskündigung läge nach dem Vorbringen des Beklagten nicht vor. Er habe seinen Eigenbedarf auf einen gegenwärtigen Nutzungswunsch gestützt. Aufgrund des Eigentumsrechtes nach Artikel 14 GG könne er sich auch - etwa aufgrund begrenzter finanzieller Mittel oder wegen der Vornahme von Eigenleistungen - über einen längeren Zeitraum erstrecken.

Auch sei die Auffassung des Berufungsgerichtes, der Beklagte trage für das Vorbringen seines ursprünglichen Selbstnutzungswillens die Darlegungs- und Beweislast, nicht zutreffend. (Die Beweislast für auf innere Tatsachen bezogene Voraussetzungen einer Rechtsfolge würde auch im Rahmen anderer materieller Vorschriften des Bürgerlichen Rechtes der Partei auferlegt, die daraus eine ihr günstige Rechtsfolge herleite (z.B. Arglist § 123 BGB; subjektive Voraussetzungen des § 138 BGB) jedenfalls seien im vorliegenden Fall auch die Voraussetzungen für einen Beweis des ersten Anscheins nicht erfüllt.)

Kommentar: Mit der wohl herrschenden Meinung bestätigte der BGH den Grundsatz, dass derjenige, der aus einer ihm günstigen Norm Rechte herleitet, deren tatsächlichen Voraussetzungen darzulegen und zu beweisen hat. Die zum Teil von den Instanzengerichten aufgestellten Voraussetzungen, dass der Vermieter grundsätzlich zeitnah den Nutzungswunsch umzusetzen habe bzw. schon bei der Kündigung der Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung feststehen müsse, sind nach der Auffassung des BGH nicht gerechtfertigt. Der Mieter ist demgegenüber nicht schutzlos gestellt. Nach ständiger Rechtsprechung, die einer verfassungsrechtlichen Überprüfung Stand hielt, muss der Vermieter stimmige Tatsachen auf hohem Niveau vortragen, warum der Eigenbedarfsgrund erst nach dem Auszug der Mieter weggefallen ist. Nicht selten scheitert der Vermieter an dieser Anforderung.

D2/D17891