

Vorgetäuschter Eigenbedarf: Schadensersatz bei formal unwirksamer Kündigung Bundesgerichtshof entscheidet zugunsten der Mieter

Recklinghausen, Mai 2009 – Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Mieter bei vorgetäushtem Eigenbedarfsanspruch Recht auf Schadensersatz haben. Dies gilt auch dann, wenn aufgrund der Kündigung ein Mietaufhebungsvertrag geschlossen wurde. Obwohl die Kündigung eigentlich von vornherein unwirksam gewesen wäre, hat der Mieter laut BGH keine Veranlassung gehabt, die Angaben des Vermieters anzuzweifeln, da dieser ihm den Eigenbedarf schlüssig dargestellt hat.

Vorgetäuschter Eigenbedarf

„Eigenbedarf“ – flattert dem Mieter eine Kündigung mit diesem Betreff ins Haus, sind die Tage in der Wohnung oftmals gezählt. Der Vermieter meldet eigene Ansprüche an und hat somit das Recht, dem Mieter das Vertragsverhältnis aufzukündigen. „Das ist allerdings nur dann möglich, wenn die Wohnung tatsächlich vom Vermieter selbst oder einer ihm nahestehenden Person bezogen wird. Dieses muss im Kündigungsschreiben angegeben und nachvollziehbar dargelegt werden“ erklärt Claus O. Deese vom Mieterschutzbund e.V. „Eine Eigenbedarfskündigung muss schriftlich erfolgen und begründet werden. In der Begründung muss der konkrete Sachverhalt wiedergegeben werden, auf den der Vermieter seinen Eigenbedarf stützt“ so der Experte. Der Eigenbedarf muss aber nach dem Auszug des Mieters auch erfüllt werden. Hier setzt das aktuelle Urteil des Bundesverfassungsgerichts an: Dieses hatte darüber zu entscheiden, ob der Mieter nach dem Auszug aus einer Mietwohnung unter anderem Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs auch dann geltend machen kann, wenn die Kündigung des Vermieters aus formalen Gründen unwirksam gewesen ist und im Vorfeld der Vertragsaufhebung eine Mietaufhebungsvereinbarung getroffen wurde. In dem zu verhandelnden Fall hatte eine Mieterin, die seit über 30 Jahren in ihrer Wohnung gelebt hat, geklagt.

Aufgrund einer Vereinbarung vom Oktober 2002 zog die Klägerin aus der Wohnung aus, nachdem die Vermieter mehrfach das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs gekündigt sowie eine Räumungsklage und Schadenersatzforderungen bei nicht rechtzeitiger Räumung angedroht hatten. Nach dem Auszug entdeckte die ehemalige Mieterin, dass die Eigentümer das Haus zum Verkauf angeboten hatten und doch nicht selbst in die Wohnung eingezogen waren. Sie nahm daher an, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben war. Sie verklagte den Vermieter, allerdings ist die Klage sowohl in erster als auch in zweiter Instanz abgewiesen worden. Vor dem Bundesgerichtshof führte die Revision nun zum Erfolg.

Urteil zugunsten der Klägerin

In seinem Urteil erklärt der Bundesgerichtshof: „Der Schadensersatzanspruch des Mieters wird auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass sich der Mieter mit dem Vermieter auf eine einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses geeinigt hat, obwohl er (der Mieter) zu diesem Zeitpunkt mangels ordnungsgemäß begründeter Kündigungserklärungen – noch – nicht zur Räumung des Mietobjekts verpflichtet war. Entscheidend ist nicht, ob der Mieter bereits zur Räumung verpflichtet ist, sondern allein, ob er das Räumungsverlangen materiell für berechtigt halten durfte, weil er keinen Anlass hat, an der Richtigkeit der Angaben des Vermieters zu dem geltend gemachten Eigenbedarf zu zweifeln“.

Claus O. Deese fasst zusammen: „Die ehemalige Mieterin hatte also in gutem Glauben angenommen, dass der Vermieter tatsächlich willens war, selber in die Wohnung zu ziehen und hat auf seinen Druck hin einen Mietaufhebungsvertrag abgeschlossen. Den Eigenbedarf hätte er in seiner Kündigung erläutern müssen. Obwohl dies nicht geschehen ist, hat die Mieterin die Wohnung geräumt, weil sie davon ausging, dazu verpflichtet zu sein. Aufgrund des fälschlicherweise angeführten Eigenbedarfs ist es nun möglich, einen Schadensersatzanspruch geltend zu machen“.

3.866 Zeichen

Pressemitteilung



Der Mieterschutzbund e.V. vertritt rund 16.500 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Herne und Bottrop.

Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR

Alte Volksparkstraße 24

22525 Hamburg

T: 040/429 347 090

F: 040/429 347 091

E: info@pr-affairs.de