

Schadensersatzpflicht des Vermieters nach unberechtigter Eigenbedarfskündigung

von Rechtsanwalt Martin Spatz, München

Der BGH hat sich in seinen Entscheidungen vom 27.01.2010, Az. VIII ZR 159/09 (Eigenbedarf für Nichten und Neffen) und vom 16.07.2009, Az. VIII ZR 231/08 (Eigenbedarf für Gesellschafter einer BGB-Gesellschaft) mit der Frage befasst, welcher Personenkreis berechtigt ist, Eigenbedarf geltend zu machen. Eigenbedarf setzt aber zusätzlich voraus, dass diese Personen die Räume als Wohnung auch „benötigen“. Und hier unterschätzen manche Vermieter die Brisanz dieses Erfordernisses und wiegen sich in dem (Irr-)Glauben, dass sich die Angelegenheit mit dem Auszug des Mieters infolge der behaupteten Eigennutzung erledigt habe.

In der Entscheidung vom 16.12.2009, Az. VIII ZR 313/08, fordert der BGH, dass der Vermieter den Selbstnutzungswunsch „ernsthaft“ beabsichtigen muss. In entschiedenen Fall war Vermieter eine BGB-Gesellschaft, die für einen ihrer Gesellschafter Eigenbedarf geltend gemacht hatte. Der Mieter zog daraufhin aus der Wohnung aus. Der Gesellschafter zog aber nicht ein. Die BGB-Gesellschaft baute vielmehr die Wohnung um und verkaufte diese nach ca. 14 Monaten nach dem Auszug des Mieters. Ein Vorgehen, das sich für den Vermieter teuer gerächt hat.

Der BGH hält fest, dass ein Vermieter, der schuldhaft eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausspricht, der in Wahrheit nicht besteht, dem Mieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet ist. Bestätigt wurde die durch das Berufungsgericht erfolgte Verurteilung des Vermieters

- zur Erstattung der vom Mieter aufgewendeten **Maklerkosten** für die Suche nach einer neuen Wohnung sowie
- zum **Ersatz der Mietdifferenz** zwischen der ursprünglichen und der für die neue Wohnung zu zahlenden Nettomiete, und zwar bezogen auf einen Gesamtzeitraum von 42 Monaten; im vorliegenden Fall war dies bei einer Mietdifferenz von € 517,00 immerhin ein vom Vermieter zu ersetzender Betrag von € 21.714,00.

Das Berufungsgericht hatte den Vermieter zudem verurteilt, dem Mieter wieder den Besitz an den Mieträumen zu den ursprünglichen Bedingungen des Mietvertrages einzuräumen und dies, obwohl die Wohnung bereits verkauft war. Der BGH hat diese Verurteilung insofern aufgehoben und an das Berufungsgericht zurückverwiesen, da erst noch geklärt werden müsse, ob die Wiedereinräumung des Besitzes nach Verkauf der Wohnung überhaupt noch möglich ist; anderenfalls wäre auch hier ein Anspruch des Mieters auf Geldentschädigung nach § 251 Abs. 1 BGB gegeben.

In der untergerichtlichen Rechtsprechung werden als ersatzfähige Schäden im jeweiligen Einzelfall auch Umzugskosten, Kosten für eine Neueinrichtung der Wohnung sowie eine Entschädigung für den Zeitaufwand des Mieters für das Ein- und Auspacken, etwaige doppelt gezahlte Mieten und sogar Ersatz für Detektivkosten zuerkannt. Auch ein Schmerzensgeldanspruch des Mieters ist denkbar.

Es ist also dringend davor zu warnen, beim Ausspruch einer Kündigung von Wohnraum mit dem Kündigungsgrund „Eigenbedarf“ leichtfertig umzugehen. Dies zeigt auch der Fall, dem die Entscheidung des BGH vom 08.04.2009, Az. VIII ZR 231/07, zugrundelag, in welcher der Vermieter offensichtlich „versuchsweise“ einfach eine Kündigung in die Welt gesetzt hatte und diese mit Eigenbedarf begründete. Es sollte wohl nur „getestet“ werden, wie der Mieter

reagiert, denn der Eigenbedarf war relativ vage beschrieben. Es wurde dann tatsächlich eine Mietaufhebungsvereinbarung mit dem Mieter geschlossen und der Mieter ist im Vertrauen auf den bestehenden Eigenbedarf des Vermieters auch ausgezogen. Nachträglich stellte sich dann heraus, dass der Vermieter zu keinem Zeitpunkt die Absicht zur Eigennutzung hatte. Dementsprechend hat der BGH entschieden, dass der Mieter auch in diesem Fall Schadensersatz und/oder Wiedereinräumung des Besitzes vom Vermieter verlangen kann.



Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

www.immorecht-anwalt.de

info@raspatz.de

Dietlindenstr. 15, 80802 München

Tel. 089 442398 74