

**RECHTSANWALT
HEINZ G. SCHULTZE**

FACHANWALT FÜR BAU –UND
ARCHITEKTENRECHT
FACHANWALT FÜR MIET- UND WEG-
RECHT



DKB
Deutsche Kreditbank AG



Dachverband deutscher Immobilienverwalter e.V.
Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e.V.

**Die Eigenbedarfskündigung –
Bedarf oder Täuschungsmanöver?**

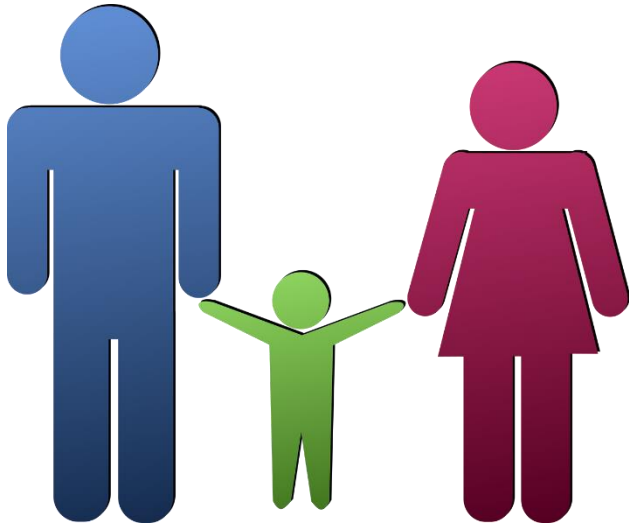


ÜBERBLICK

- 🏠 PRIVILEGIERTE BEDARFSPERSON
- 🏠 WOHNBEDARF UND BETRIEBSBEDARF
- 🏠 ÜBERHÖHTER WOHNBEDARF
- 🏠 KÜNDIGUNGSAUSSCHLUSS ALTERNATIVWOHNUNGEN
- 🏠 FEHLER BEIM ABSCHLUSS DES MIETVERTRAGES
- 🏠 VORGETÄUSCHTER EIGENBEDARF
- 🏠 HINWEISE FÜR DIE KÜNDIGUNG

Monitoringbericht Wohnen der Stadt Leipzig 2016/17

- 579.530 Einwohner (2016)
- 26.859 Wegzüge
- 40.052 Zuzüge
 - 2.200 Geflüchtete
 - Ca. 4.800 Aufnahme einer Ausbildung / Studium
 - Ca. 4.000 Umzug wegen erworbenem Wohneigentum
 - Summe: ca. 8.800 (2016)



PRIVILIGIERTE BEDARFSPERSONEN

■ § 573 BGB

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

(...)

1. (...)

2. Der Vermieter die Räume als Wohnung **für sich**, seine **Familienangehörigen** oder Angehörigen seines **Haushalts** benötigt

■ Familienangehörige

- BGH-Urteil vom 27.1.2010, VIII ZR 159/09, ZIV 2010, 2
- Personen, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht zustünde, § 383 ZPO, § 52 StPO
- Richterbelehrung: Sind Sie mit dem Zeugen verwandt oder verschwägert ?
 - Großeltern
 - Eltern
 - Kinder
 - Enkel
 - Geschwister
 - Ehegatte, Lebenspartner
 - Verlobter
 - Schwager/Schwägerin

- Eheleute, **Auch Getrenntlebende**
 - **Auch nach Scheidung**
- Lebenspartner
 - **/ Trennung bzw. Auflösung**
- Verlobte
- In gerade Linie verwandt oder verschwägert
- **In der Seitenlinie bis zum 3. Grad verwandt**
 - Geschwister
 - Onkel, Tante
 - Nichte Neffe (s.o., BGH-Urteil vom 27.1.2010)
- **In der Seitenlinie bis zum 2. Grad verschwägert**
 - Schwagerschaft auch bei Lebenspartnerschaft
 - Schwagerschaft besteht auch nach Beendigung der Ehe bzw. Lebenspartnerschaft fort
 - Eltern des Schwagers/Schwägerin
 - Kinder der Schwagers/Schwägerin
 - **Auch Stiefkinder aus 1. Ehe**
 - **Daher auch Stiefvater**
 - **Jeweils auch nach Beendigung der aktuellen Ehe**
 - **Geschwister des Schwagers / Schwägerin**

- **Entferntere Familienangehörige sind auch Familienangehörige**
 - Auch sie sind privilegierte Bedarfspersonen
 - Aber bei Ihnen verlangt BGH daneben eine enge sozial Beziehung zum Vermieter, BGH vom 27.1.2010, s.o.

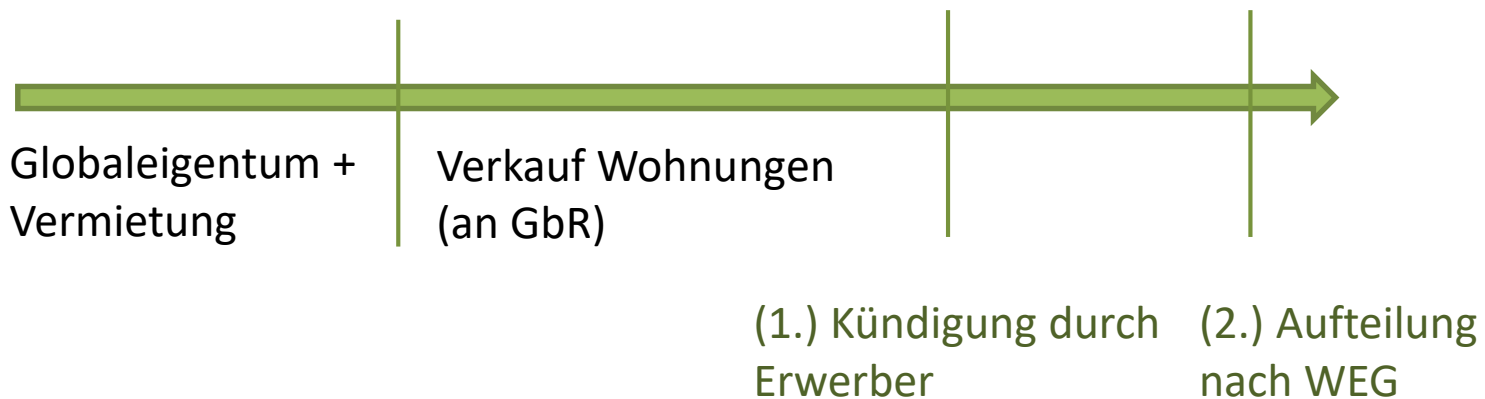
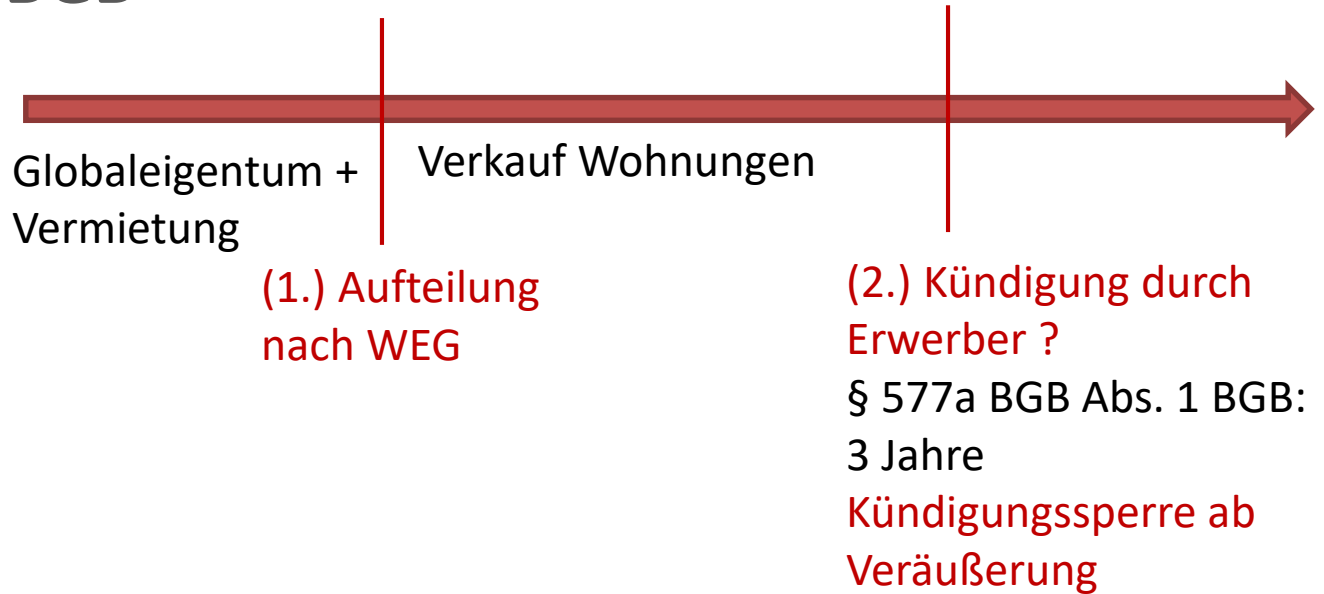
- **Haushaltsangehörige, z.B.**
 - Kinder des nichtehel. Lebenspartners
 - Pflegekräfte
 - Lebensabschnittsgefährte
 - so gut wie kein Rechtsprechung hierzu

■ Für sich (Vermieter selbst)

- Kapitalgesellschaften (AG, GmbH), juristische Personen (Verein),
- Personenhandelsgesellschaften (BGH Urteil vom 15.12.2010, VIII ZR 210/10, ZIV 2011, 6)
 - Sie können nicht wohnen
- Ausnahme: GbR
- BGH-Urteil vom 16.7.2009, VIII ZR 231/08, ZIV 2009, 47
 - „Münchener Modell“
 - Bauträger in München gründet GbR und nimmt Kaufinteressenten für Wohnung in GbR auf
 - 8 Gesellschafter
 - Gesellschaftszweck: Erwerb einer Immobilie zum Eigenbedarf
 - Kauf eines Mehrfamilienhauses
 - Gesellschafter erhalten „Sondernutzungsrecht“ an „ihrer“ Wohnung
 - Kündigung der Mietverhältnisse wegen Eigenbedarfs

■ Aushöhlung des Kündigungsschutzes von § 577a BGB

BGB



■ MietrechtsänderungsG (Seit 1.5.2013)

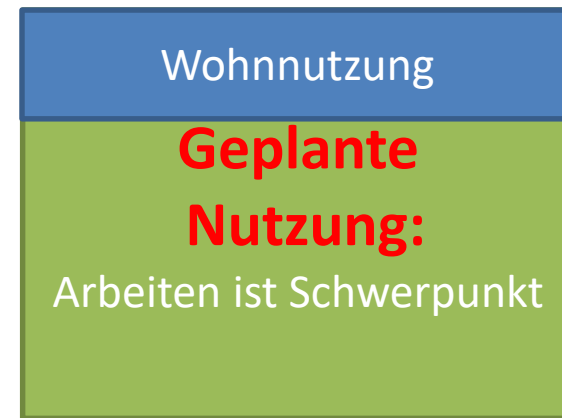
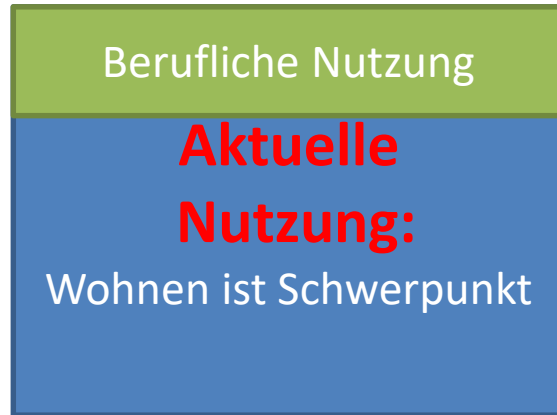


■ § 577a Abs. 1a, Abs. 2a BGB n.F.

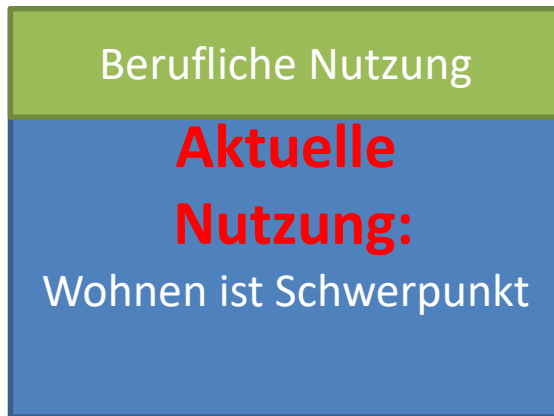
- Kündigungssperre nach § 577a Abs. 1 BGB greift auch, wenn VOR Kündigung an eine GbR verkauft wurde
- Kündigungssperre nach § 577a Abs. 1 BGB greift auch, wenn VOR Kündigung Recht im Sinne von § 567 BGB begründet wurde (z.B. Erbbaurecht)
- Fristbeginn: Mit Grundbucheintragung bzw. Eintragung Recht am Grundstück



WOHNBEDARF UND BETRIEBSBEDARF



- **Mischmietverhältnis**
 - Es genügt, dass sich Nutzungswunsch auf Wohnfläche bezieht (nur einheitliche Kündigung möglich)
 - BGH – Urteil vom 1.7.2015, VIII ZR 14/15 – ZIV 2015, 44
- Es genügt, dass sich Nutzungswunsch auch auf Wohnen bezieht
 - Geplante berufliche Nutzung darf überwiegen
 - Dann aber kein Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, sondern „berechtigtes Interesse“ i.S.v. § 573 Abs. 1 BGB
 - BGH-Beschluss vom 5.10.2005, VIII ZR 127/05
 - Interesse nach Art. 12 GG ist gleichwertig zu Eigennutzungsinteresse, Art. 14 GG
- **Rechtsprechung mit BGH-Urteil vom 29.3.2017, VIII ZR 45/16 – ZIV 2017, 18 aufgegeben**
 - Umfassende Abwägung der beiderseitigen Interessen



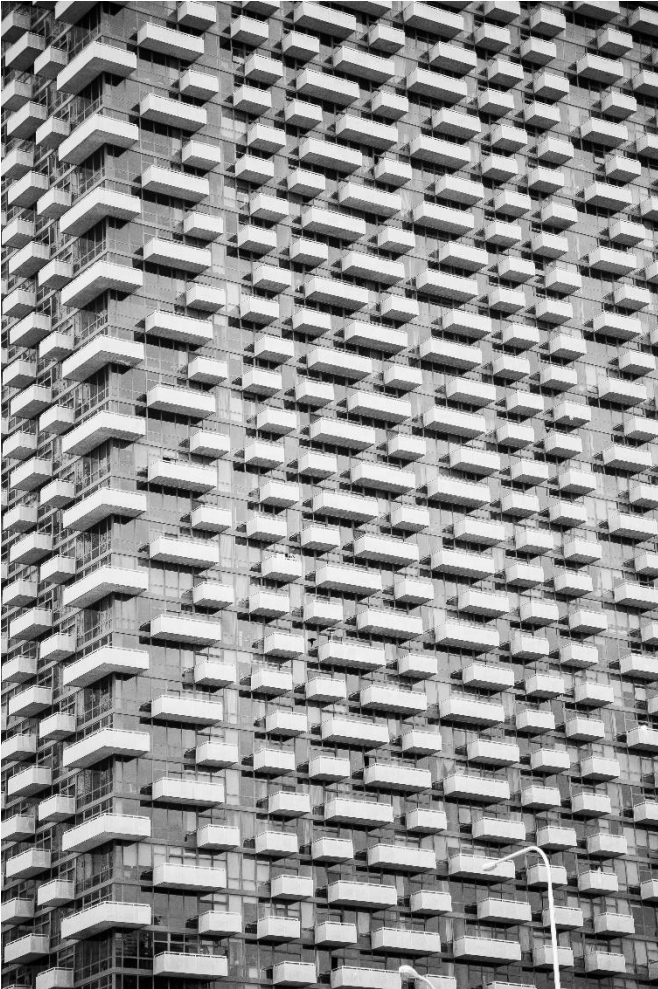
- Ein rein beruflicher Nutzungswunsch eröffnet keine Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung
 - BGH-Urteil vom 29.3.2017, VIII ZR 45/16 – ZIV 2017, 18
 - BGH-Urteil vom 26.9.2012, VIII ZR 330/11 – ZIV 2012, 70
- Ausnahme: Kirchlicher Eigenbedarf
 - BGH-Urteil vom 9.5.2012, VIII ZR 238/11 – ZIV 2012, 30
 - BGH: Eigentlich kein Eigenbedarf, aber Kündigung wegen berechtigtem Interesse nach § 573 Abs. 1 BGB

- **Konkrete und ernsthafte Nutzungsabsicht**
 - BGH-Urteil vom 23.9.2015, VIII ZR 297/14 – ZIV 2015, 59
 - Betagte VMin wohnt in EFH
 - VM eines MFA mit 15 Wohnungen
 - Eigenbedarfskündigung, um besser Enkelkinder im Hause betreuen zu können
 - VMin konnte auf gerichtliche Befragung nicht erläutern, warum sie gerade die ausgewählte Wohnung beziehen wolle
 - Es sei lebensfremd, dass ein betagter Mensch sich so wenig Gedanken über seinen späteren Lebensmittelpunkt macht
 - Eigennutzungswunsch sei noch nicht konkret;
 - Vorratskündigungen sind unzulässig



ÜBERHÖHTER WOHNBEDARF

- **Kein schematisches Größendenken**
 - **BGH-Urteil vom 4.2.2015, VIII ZR 154/14 – ZIV 2015, 18**
 - **Eigenbedarfskündigung für Sohn, der in KA Masterstudium aufnehmen will**
 - **Bezugswunsch: 136 m² zusammen mit Studienfreund**
 - **AG gibt Räumungsklage statt**
 - **LG ändert Urteil in Klageabweisung;**
 - **In der Rechtsprechung sei anerkannt: über 100m² für Studenten (Personen mit geringem Einkommen) ist unangemessener Wohnbedarf**
 - **BGH: Die zitierte Rechtsprechung ist fehlerhaft**
 - **Nicht Angemessenheit sondern Rechtsmissbräuchlichkeit**
 - **Z.B weit überhöhter Wohnbedarf? (TZ 15)**
 - **VM legt angemessenen Wohnbedarf fest, nicht Richter**
 - **Vielmehr umfassende Prüfung auf Rechtsmissbrauch**



KÜNDIGUNGSAUSSCHLUSS WEGEN ALTERNATIVER WOHNUNGEN

- **Vermieter mit mehreren Vermietungsobjekten**
 - Z.B. BGH-Urteil vom 13.10.2010, VIII ZR 78/10 – ZIV 2010, 64
 - VM muss Alternativwohnungen, die bis Ablauf Kü-Frist frei werden, dem Mieter anbieten
 - Alternativwohnung:
 - ähnlich groß/ ähnlich teuer
 - Gleiches Haus / Wohnanlage
- **Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung**
- **BGH-Urteil vom 14.12.2016, VIII ZR 232/15 – ZIV 2016, 76**
 - Verletzung Anbietspflicht macht Kündigung nicht unwirksam
 - Verletzung Anbietspflicht löst aber SEA aus

- **ABER: Rechtsmissbräuchliche = unwirksame Kündigung, wenn (Tz. 59):**
 - Gekündigte Wohnung Wohnbedarf VM nicht decken kann
 - VM Gleichwertige Alternativwohnung zur Verfügung hat
 - Weil: Kündigung wegen Eigenbedarfskündigung könnte vermieden werden
- **Gegenausnahme: Unbeachtlichkeit von Alternativwohnungen**
 - VM möchten Wohnung nicht wieder als Wohnung vermieten (sondern gewerblich)
 - BGH – Urteil vom 21.12.2011, VIII ZR 166/11
 - Alternativwohnung ist auch durch Eigenbedarf blockiert
- **Nachträglicher Wegfall des Eigenbedarfs**
 - Nach Ablauf der Kündigungsfrist unschädlich,
 - BVerfG Beschluss vom 18.4.2006, 1 BVR 31/09 – ZIV 2006, 45



FEHLER DES VERMIETERS BEIM ABSCHLUSS DES MIETVERTRAGS

- **Kündigungsausschluss wegen widersprüchlichem Verhalten**
 - BGH-Urteil vom 4.2.2015, VIII ZR 154/14 – ZIV 2015, 17
- VM war zurzeit der Vermietung bereits **entschlossen** Eigenbedarf anzumelden oder
- VM hat zurzeit der Vermietung **ernsthaft erwogen**, Eigenbedarf anzumelden
- **PLUS: Fehlender Hinweis** bei Vermietung
- Nicht genügend: die bloße Möglichkeit
- Vermieter hat keine Pflicht zur Bedarfsvorschau
 - Hier: Tochter beginnt zwei Jahre später Studium und will von Zuhause ausziehen
- Mieter ist nicht schutzlos; er kann Ausschluss Eigenbedarfskündigung vereinbaren
 - Vgl. auch BGH-Urteil vom 20.3.2013, VIII ZR 233/12 – ZIV 2013, 17

- **Ausschluss des Eigenbedarfskündigung möglich**
 - **Dauernder oder befristeter Ausschluss von über ein Jahr erfordert Schriftform, § 550 BGB**
 - **BGH-Urteil vom 4.4.2007, VIII ZR 223/06 – ZIV 2007, 26**
 - **Ausschluss ist auch gegenüber Rechtsnachfolger wirksam, § 566 BGB**
 - **BGH-Urteil vom 16.10.2013, VIII ZR 57/13 - ZIV 2013, 62**



HINWEISE ZUR KÜNDIGUNG

- **Eigenbedarfskündigung und Wohnungsverkauf**
 - Kann der Erwerber nach BNL aber vor Eigentumswechsel (GB-Eintrag) Eigenbedarfskündigung aussprechen?
 - AG Ahrensburg, Urteil vom 27.9.2012, 45 C 477/12
 - Geht nicht, weil Käufer nicht VM keinen Eigenbedarf hat und Käufer ≠ VM (§ 566 BGB)
 - Dto. Blank /Börstinghaus: Miete, 5. A. § 573, 41
 - **ABER:**
 - Mieterhöhung durch Ermächtigung vor Eigentumswechsel möglich
 - BGH-Urteil vom 19.3.2014, VIII ZR 203/13 – ZIV 2014, 13
 - Ordentliche Kündigung durch Ermächtigung möglich (Gewerbe)
 - BGH-Urteil vom 10.12.1997, XII ZR 119/96 NZM 1998, 146
 - Hier: (-), berechtigtes Interesse ist personenbezogen

- **Begründung der Eigenbedarfskündigung**
 - Orientiert sich an den Interessen MIETERS
 - Mieter
 - soll Klarheit über seine Rechtsposition bekommen und
 - soll dadurch in der Lage sein, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen veranlassen können
- **BGH-Urteil vom 6.7.2011, VIII ZR 317/10 – ZIV 2011, 44**
 - Für die Begründung genügt, dass die Kündigungsgründe so bezeichnet sind, dass sie identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden können
- **PLUS:**
 - Angabe der Person, für die Wohnung benötigt wird und
 - Darlegung des Interesses, das dieses Person an der Erlangung der Wohnung hat

- **Nutzung der Wohnung „für mich für eigene Wohnzwecke“ genügt nicht**
 - Vgl. LG Berlin, Urteil vom 15.11.2016, 67 –s 247/16, GE 2017, 50
- **Nutzung der Wohnung für die Tochter, die mit ihrem Lebensgefährten gemeinsamen Hausstand begründen will, genügt**
 - Vgl. BGH-Urteil vom 30.4.2013, VIII ZR 284/13 – ZIV 2014, 17
- **Angaben zu alternativen Räumlichkeiten + Begründung, warum diese nicht gewollt sind, sind nicht erforderlich**
 - Vgl. BGH-Urteil vom 15.3.2017, VIII ZR 270/15 – ZIV 2017, 20



VORGETÄUSCHTER EIGENBEDARF UND SCHADENSERSATZ

- **Schadensersatzes trotz Räumungsvergleich**
- **BGH-Urteil vom 10.6.2015, VIII ZR 99/14 – ZIV 2015, 45**
 - **Eigenbedarfskündigung**
 - **Räumungsklage**
 - **Räumungsvergleich**
 - **Es zieht eine fremde Familie ein**
 - **Schadensersatzklage über rund 25.000 €**
 - **Neue Wohnung ist teurer**
 - **Weg zur Arbeit mit Auto**
 - **Kosten Räumungsrechtsstreit**
 - **Umzugskosten**
 - **LG: Kein Schadensersatz wegen Räumungsvergleich**
 - **BGH: Wenn Eigenbedarf vorgetäuscht, dann SE nach § 280 Abs. 1 BGB**
 - **BGH: Räumungsvergleich beinhaltet keinen stillschweigenden SE-Verzicht**

- **Unterlassener Einzug ist Indiz für vorgetäuschten Eigenbedarf**
 - **BGH-Beschluss vom 10.10.2016, VIII ZR 300/15 – ZIV 2016, 79**
 - **Eigenbedarfskündigung, um pflegebedürftige Mutter aufzunehmen**
 - August 2012
 - **Mutter zieht nicht ein**
 - Mutter verstirbt November 2014
 - VM: Kein Umzug, weil sich Gesundheitszustand 2013 dramatisch verschlechtert hat

- **BGH-Urteil vom 10.10.2016:**
 - Mieter hat keinen Einblick in die näheren Umstände des Eigenbedarfs
 - Wird Eigenbedarf nicht realisiert, liegt Verdacht des Vortäuschens vor
 - VM muss substantiiert und plausibel („stimmig“) vortragen, warum Eigenbedarf entfallen ist
 - Es ist ein strenger Maßstab anzulegen
 - Hier: Warum ist Mutter nicht schon 2012 eingezogen
 - Vgl. auch BGH-Urteil vom 29.3.2017, VIII ZR 44/16 - ZIV 2016, 18

- **Verkaufsabsicht ist Indiz für vorgetäuschten Eigenbedarf**
 - VM hatte bereit vor Eigenbedarfskündigung Makler eingeschaltet
 - BGH-Urteil vom 10.5.2016, VIII ZR 214/15



UNZUMUTBARE HÄRTE

■ Senior vs. Jungfamilie

- **BGH-Urteil vom 15.3.2017, VIII ZR 270/15 – ZIV 2017, 19**
- **Eigenbedarfskündigung wegen wachsender Jungfamilie**
- **Widerspruch Mieterehepaar**
- **Ehemann (Jahrgang 1930) leide unter beginnender Demenz**
- **Umzug für ihn unzumutbar**
- **Alternative: Pflegeheim zusammen mit rüstiger Ehefrau (auch unzumutbar)**
- **AG und LG: Räumungsklage: +**
- **BGH: Mieter haben erhebliche Gründe vorgetragen**
- **Bei Bedarfspersonen ging es dagegen nur um Erhöhung des Wohnkomforts**
- **Zurückverweisung zur weiteren Sachaufklärung**
- **Hinweis auf § 308a ZPO (z.B. Verbleib gegen Erhöhung Mietzins)**



ZIV – ZEITSCHRIFT FÜR IMMOBILIENVERWALTUNGSRECHT

Kostenlos abonnieren unter:

ZIV@KANZLEI-SCHULTZE.DE



Vielen Dank für Ihr Interesse!