

BGH-Urteile zur Eigenbedarfskündigung: Erkrankte Mieter dürfen wohnen bleiben / „Berechtigtes Interesse“ bei Eigenbedarf ist eingeschränkt

Recklinghausen, April 2017 – Der Bundesgerichtshof (BGH) hat innerhalb kurzer Zeit zwei mieterfreundliche Urteile zum Thema Eigenbedarf gefällt: Schwerkranke Mieter haben das Recht, sich bei einer Eigenbedarfskündigung des Vermieters auf die Sozialklausel zu berufen. Im zweiten Urteil ging es um die Beschränkung des „berechtigten Interesses“.

Das Thema „Eigenbedarf“ ist immer wieder Thema an deutschen Gerichten. Waren es bislang die Mieter, die hier nur selten eine Chance hatten, in ihrer Wohnung zu bleiben, wendet sich das Blatt langsam. „Der BGH hat zwei mieterfreundliche Urteile in Bezug auf eine Eigenbedarfs-Kündigung gefällt“ freut sich Claus O. Deese vom Mieterschutzbund e.V. Im ersten Fall forderte der Vermieter den 87-jährigen Mieter, welcher mit seiner Ehefrau seit 20 Jahren in der Wohnung lebt, auf, die Wohnung zu räumen. Folgiemietler sollte der Sohn des Vermieters mit seiner Familie werden. Das ältere Ehepaar wehrte sich gegen die Kündigung, da ein Umzug für den schwerkranken Ehemann nicht mehr zumutbar sei. Das zuständige Landgericht urteilte zunächst zugunsten des Vermieters. „Nun hat der Bundesgerichtshof in seinem aktuellen Urteil anders entschieden“ so Claus O. Deese. „Der BGH befand, dass die Sozialklausel vom Landgericht nicht ausreichend gewürdigt wurde und der Fall erneut und sorgfältiger geprüft werden muss“.

Sozialklausel

Die Sozialklausel (Paragraf 574 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) stellt das Gegenstück zur Kündigungsbefugnis des Vermieters dar. Mit ihr hat der Mieter die Möglichkeit, eine Kündigung zu widerrufen, wenn diese für ihn eine besondere Härte bedeuten würde. Neben dem hohen Alter und schweren Erkrankungen können unter anderem Wohnungsersatzmangel oder Schwangerschaft Härtegründe sein. „Können sich Mieter und Vermieter im Falle einer Kündigung seitens des Vermieters nicht einigen, so entscheidet das Gericht“ erklärt Deese. „Ist der Härtegrund des Mieters schwerwiegender als das Vermieterinteresse an der Beendigung des Mietverhältnisses, so kann das Mietverhältnis befristet oder sogar unbefristet fortgesetzt werden.“

Endgültige Entscheidung noch offen

Der Mieterschutzbund begrüßt die Entscheidung des BGH. „Es ist erfreulich, dass der BGH den gesetzlich normierten Sozial- und Härteklauseln auch wieder einen Stellenwert zuweist und nicht nur als Formalie ansieht“ erklärt Claus O. Deese. Das Verfahren ist an das Landgericht Baden-Baden zurück verwiesen worden, um die Sozial- und Härtegründe angemessen zu werten.

Berechtigtes Interesse

Im zweiten Fall entschied der BGH ebenfalls zugunsten eines Mieters (BGH VIII ZR 45/16): Der Vermieter hat die Wohnung wegen Eigenbedarf gekündigt. „Als Grund gab er an, dass er seine im gleichen Haus befindlichen Gewerberäume aufgrund Platzmangels ausweiten wollte“ erklärt Claus O. Deese. Doch der BGH entschied, dass hier kein „berechtigtes Interesse“ für eine Kündigung vorliegt. Die Einrichtung eines Aktenzimmers sei kein Grund, den Kündigungsschutz des Mieters zu ignorieren.

In der Vergangenheit hat der Bundesgerichtshof allerdings oftmals anders entschieden und dem Vermieter Recht gegeben, wenn es darum ging, eine Mietwohnung zukünftig für die eigenen beruflichen Zwecke zu nutzen. Hier war es bislang möglich, lediglich das „berechtigte Interesse“ anzuführen und der Mieter musste die Wohnung verlassen. „Wir sehen hier eine positive Entwicklung“ so Deese. Da das ‚berechtigtes Interesse‘ bislang nicht genau definiert war, konnten viele Vermieter ihren Wunsch nach Eigenbedarf oftmals problemlos durchsetzen. Dieses Vorgehen wird mit dem aktuellen Urteil beschränkt. Zukünftig muss genauer abgewogen werden, ob das Kündigungsinteresse des Vermieters den Rechten der Mieter überlegen ist.“

Ines Axen / 3.888 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Pressemitteilung



Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 33.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Herne und Wuppertal.

PRaffairs, die Agentur für Kommunikation, Medien und Marken, berät überwiegend Unternehmen mit den Schwerpunkten Nahrungs- und Genussmittel, Wohnen/Leben/Reisen sowie Medizin & Gesundheit. Die Agentur ist spezialisiert auf klassische PR-Instrumente, Medienentwicklung und Online-Relations.

Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR

Ines Axen

Alte Volksparkstraße 24, 22525 Hamburg

T: 040/429 347 090

F: 040/429 347 091

W: www.pr-affairs.de

E: ines.axen@pr-affairs.de