

Bei einer Eigenbedarfskündigung müssen die Belange von Vermieter und Mieter umfassend abgewogen werden – Anmerkung zu Urteil des BGH vom 22.05.2019, VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17

I.

Will der Vermieter dem Mieter kündigen, muss er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses haben. Ein berechtigtes Interesse ist der sogenannte Eigenbedarf. Der Vermieter muss die Räume als Wohnung für sich selber, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigen. Ist ein Kündigungsgrund für den Vermieter gegeben, kann der Mieter mit einem sog. Widerspruch aus sozialen Gründen eine Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen, gegebenenfalls auch auf unbestimmte Zeit. Der BGH hat sich nunmehr in zwei Entscheidungen mit diesem Widerspruch aus sozialen Gründen beschäftigt.

II

In beiden Fällen hatten die Vermieter eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen. Die Mieter hatten sich jeweils mit einem Widerspruch aus sozialen Gründen gewehrt. Es wurde darauf abgestellt, dass aufgrund des hohen Alters eine gesundheitliche Verschlechterung drohe, wenn die Wohnung verlassen werden müsse. In einem der beiden Fälle wurde ein Attest vorgelegt, dass ein erzwungener Umzug bei einem der Mieter zu einer erheblichen Verschlechterung seines Gesundheitszustandes führen würde. Gutachten zu den gesundheitlichen Konsequenzen eines erzwungenen Umzuges wurde in keinem der beiden Fälle von den Gerichten eingeholt.

Der BGH hat in beiden Fällen die Sache an das Berufungsgericht zurückgegeben. Er hat den Berufungsgerichten vorgegeben, dass eine umfassende Sachverhaltsaufklärung, sowie eine besonders sorgfältige Abwägung der beiderseitigen Interessen notwendig sei. Der BGH betonte, allgemeine Fallgruppen könnten nicht gebildet werden. Insbesondere sei alleine hohes Alter kein ausreichender Härtefall. Allerdings hat der BGH auch betont, wenn der Mieter eine zu besorgende Verschlechterung seines Gesundheitszustandes durch ärztliches Attest belegt habe, seien die Gerichte von Amts wegen verpflichtet, ein Sachverständigengutachten einzuholen.

III.

Die Entscheidung des BGH verdeutlicht wie wichtig für Mieter es ist, nach Erhalt einer Eigenbedarfskündigung sobald wie möglich „Munition“ für ein gegebenenfalls durchzuführendes Räumungsverfahren zu sammeln. Der BGH betont in der Entscheidung, dass bei Vorlage eines substantiierten Attestes über zu erwartende negative gesundheitliche Folgen die Gerichte verpflichtet seien, Gutachten einzuholen. Dies setzt allerdings voraus, dass nicht nur ein oberflächliches Attest vorgelegt wird, sondern ein Attest das entsprechend in die Tiefe geht. Solche Atteste sind nicht von heute auf morgen zu bekommen, sodass hier keine Zeit verloren werden sollte. Da gerichtliche Gutachten aber nicht billig sind und – sollte der Vermieter mit seiner Klage obsiegen – der Mieter diese Kosten tragen muss, ist der Abschluss einer Rechtsschutzversicherung dringend anzuraten. Nicht selten musste der Unterzeichner feststellen, dass ein eigentlich durchzuführender Rechtsbehelf nicht ergriffen werden konnte, weil die finanziellen Mittel für ein Gutachten nicht vorhanden waren. Zwar besteht die Möglichkeit Prozesskostenhilfe zu beantragen, allerdings die Rechtsschutzversicherung die bessere Absicherung.

IV.

Vermieter können Eigenbedarfskündigungen aussprechen, wenn sie den Wohnraum für sich selber oder einen der im Bürgerlichen Gesetzbuch genannten Personenkreise benötigen. Ist ein solcher Eigenbedarf gegeben, kann der Mieter bei Vorliegen sozialer Härtefallgründe gegebenenfalls eine Verlängerung des eigentlich gekündigten Mietverhältnisses verlangen. Wird ein aussagekräftiges

Attest über die zu erwartenden gesundheitlichen Folgen eines erzwungenen Wohnungswechsels vorgelegt, werden die Gerichte zukünftig nicht umhinkommen, ein Sachverständigengutachten einzuholen.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.