

Wann kann ein Vermieter Schadensersatz nach einer Eigenbedarfskündigung verlangen? – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Bremen (AG Bremen) vom 08.01.2021, 9 C 97/20

I.

Ein Wohnungsmietvertrag kann durch den Vermieter nur gekündigt werden, wenn er einen Kündigungsgrund vorweisen kann. Ein Kündigungsgrund kann Eigenbedarf sein. Die Entscheidung des AG Bremen beschäftigt sich mit der Frage, ob ein Vermieter Schadensersatz verlangen kann, wenn der Mieter sich zunächst gegen eine Eigenbedarfskündigung wehrt und während des folgenden Räumungsprozesses ohne Vorankündigung auszieht.

II.

Die Kläger hatten von dem Beklagten 2015 eine Wohnung gemietet. Sie leisteten eine Kautions in Höhe von rund EUR 2.000,00. 2017 kündigte der Beklagte wegen Eigenbedarfs zugunsten seiner Verwandten. Die Kläger akzeptierten die Kündigung zunächst nicht und der Beklagte erhob Räumungsklage. Die Kläger zogen noch vor der mündlichen Verhandlung in diesem Räumungsprozess aus.

Nunmehr verlangen die Kläger von dem Beklagten ihre Kautions plus Zinsen. Der Kläger hat mit einem Schadensersatzanspruch in Höhe von rund EUR 3.500,00 € aufgerechnet. Da die Kläger ohne Vorankündigung ausgezogen seien, habe er sein Mietverhältnis nicht rechtzeitig kündigen können, weshalb ihm ein Schaden in dieser Höhe entstanden sei.

Das AG Bremen hat den Beklagten zur Rückzahlung der Kautions nebst Zinsen verurteilt. Er habe keine aufrechenbaren Gegenansprüche. Der Beklagte habe weder die Kündigung vorgelegt, noch sei im Vorverfahren in dem Räumungsrechtsstreit rechtskräftig über die Wirksamkeit der Kündigung entschieden worden. Er habe auch keine Kostenentscheidung dieses Räumungsrechtsstreits vorgelegt. Schließlich sei zu berücksichtigen, dass der Beklagte sein eigenes Mietverhältnis bereits vor der Eigenbedarfskündigung abgeschlossen habe. Daher wäre die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzins kein Schaden welcher den Klägern zuzurechnen wäre.

III.

1.

Dass der Vermieter eine Eigenbedarfskündigung ausspricht, bedeutet noch lange nicht, dass der Mieter auch zum vorgesehenen Kündigungszeitpunkt auszieht. Der Mieter kann den Eigenbedarf bestreiten, er kann soziale Härtefallgründe vorbringen oder schlichtweg nicht ausziehen, weil er keinen Ersatzwohnraum findet. Für den Vermieter stellt sich die Frage, ob er ihm entstehende Schäden von dem Mieter ersetzt verlangen kann. Für den Mieter stellt sich umgekehrt die Frage ob er gegebenenfalls Schadensersatz leisten muss.

Eine Schadensersatzpflicht setzt eine Pflichtverletzung des Mieters voraus. Diese Pflichtverletzung ist gegeben, wenn die Eigenbedarfskündigung berechtigt ist und der Mieter gleichwohl nicht auszieht. Schon hier gab es im vorliegenden Verfahren für den beklagten Vermieter Probleme. Die Kläger zogen während des Räumungsrechtsstreites aus, sodass es zu keiner Entscheidung über den Räumungsanspruch kam. Weshalb der beklagte Vermieter die eigentlich in diesen Fällen regelmäßig erfolgende Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreites nicht eingeholt hat, bleibt offen. Er hat in dem jetzigen Prozess auch die Eigenbedarfskündigung nicht vorgelegt, weshalb das AG Bremen nicht darüber entschieden hat, ob die Eigenbedarfskündigung wirksam gewesen wäre. Aus den Gründen lassen sich aber Zweifel herauslesen, da die Eigenbedarfskündigung zugunsten von Verwandten des Beklagten ausgesprochen wurde, dann aber der Beklagte selbst eingezogen ist.

2.

Hat der Mieter seine Pflichten verletzt, muss dies schuldhaft erfolgt sein. Hieran kann es fehlen, wenn der Mieter die Rechtmäßigkeit der Eigenbedarfskündigung berechtigt in Zweifel ziehen durfte. Dies kann etwa der Fall sein, wenn der Eigenbedarf zweifelhaft war und sich erst nach einer aufwändigen Beweisaufnahme bestätigte.

3.

Schließlich muss zwischen der schuldhaften Pflichtverletzung des Mieters und dem Schaden des Vermieters eine kausale Beziehung bestehen. Der Schaden muss durch die Pflichtverletzung ausgelöst worden sein. Dies kann der Fall sein, wenn der Mieter nach einer offensichtlich berechtigten Eigenbedarfskündigung nicht auszieht, der Vermieter die Wohnung selbst bewohnen will und stattdessen in ein Hotel ziehen muss. Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter seinen Mietvertrag unstreitig vor dem Ausspruch der Eigenbedarfskündigung abgeschlossen. Die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses ist daher nicht durch den Nichtauszug der Kläger ausgelöst worden.

4.

a)

Das AG Bremen ist in der Entscheidung nicht weiter darauf eingegangen, dass die Eigenbedarfskündigung zugunsten von Verwandten des Beklagten ausgesprochen wurde, der Beklagte dann aber selbst einzog. Dies gibt aber Anlass auf eine große Gefahr bei Eigenbedarfskündigungen hinzuweisen:

Die Eigenbedarfskündigung muss für eine ganz bestimmte Person ausgesprochen werden. Es ist unzulässig Personen auszutauschen.

Beispiel: 1. Vermieter V hat zwei Töchter. V kündigt seinem Mieter M wegen Eigenbedarfs für seine Tochter T1. Noch während der laufenden Kündigungsfrist entscheidet sich T1 in eine andere Stadt zu ziehen. V teilt dies mit und erklärt er halte aber an der Eigenbedarfskündigung fest, es ziehe aber nunmehr seine Tochter T2 ein.

2. Wie in Beispiel 1, nur teilt V in der Kündigungserklärung mit, dass entweder T1 oder T2 einziehen sollen.

In dem Beispiel 1 kann V zwar – unterstellt, dass auch in der Person von T2 eine Eigenbedarfskündigung begründet wäre – eine neue Eigenbedarfskündigung aussprechen. Für diese laufen dann aber neue Fristen und bei der ersten Eigenbedarfskündigung kann die berechtigte Person nicht ausgetauscht werden. In Beispiel 2 ist die Kündigung von vornherein unwirksam, da sich für M nicht überprüfen lässt, wer von den beiden einziehen soll und ob der Eigenbedarf tatsächlich vorliegt.

b)

Durch den Bundesgerichtshof ist geklärt, dass eine Vermutung dahingehend besteht, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war, wenn nicht die Person einzieht, zu deren Gunsten der Eigenbedarf ausgesprochen worden ist.

Beispiel: V kündigt M wegen Eigenbedarfs und gibt an, dass sein Sohn S einziehen soll. M zieht rechtzeitig aus und stellte nachträglich fest, dass S nicht in der Wohnung lebt, sondern ein Dritter.

In dem Beispiel wird zunächst vermutet, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war. V muss detailliert nachweisen, warum statt des S ein Dritter eingezogen ist. Gelingt dem Vermieter dieser Nachweis nicht, steht M ein Schadensersatzanspruch zu.

IV.

Zieht der Mieter nach einer Eigenbedarfskündigung nicht fristgerecht aus, kann sich ein Schadensersatzanspruch für den Vermieter ergeben. Dies setzt aber eine schuldhaftige Pflichtverletzung des Mieters und einen hierdurch kausal ausgelösten Schaden voraus. Ob im Einzelfall diese Voraussetzungen gegeben sind bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

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.