

# BGH: Keine „Vorratskündigung“ im Eigenbedarfsrecht

Mietrecht & Wohnungseigentumsrecht

## **Zusammenfassung:**

Um Eigenbedarf geltend machen zu können, muss der Vermieter dem Gericht deutlich machen, dass er bereits konkrete Pläne hat, umzuziehen. Dabei muss er darlegen können, aus welchen Gründen er umziehen möchte und warum er gerade in die Wohnung ziehen möchte, für die er Eigenbedarf geltend macht. Andernfalls handelt es sich bei der Eigenbedarfskündigung um eine unzulässige Vorratskündigung (BGH Urteil vom 23.09.2015 – VIII ZR 297/14).

## **Ausführliche Darstellung:**

### *Sachverhalt*

Der Vermieter kündigte einer Partei, die in dem vollständig ihm gehörenden Mehrfamilienhaus zur Miete wohnte, wegen Eigenbedarfs. In demselben Haus wohnte auch die Tochter des Vermieters mit ihrem Ehemann und zwei Töchtern. Der Vermieter gab in der Kündigung an, dass er selbst in die Wohnung einziehen wolle, um näher bei seiner Tochter und den Enkelinnen leben zu können. Einen Monat, bevor der Vermieter den Mietern kündigte, wurde eine andere, gleich große Wohnung im selben Haus neu vermietet. Der Vermieter bot diese Wohnung aber nicht den später gekündigten Mietern als Alternative an.

Die Mieter hielten die Kündigung für rechtsmissbräuchlich und unwirksam und klagten gegen diese.

### *Entscheidung*

Der Vermieter macht seinen Eigenbedarf nicht glaubhaft, wenn er nicht aussagen kann, aus welchen Gründen er genau die Wohnung ausgewählt hat, deren Mieter er eine Kündigung schickte. Kündigt der Vermieter, bevor sich seine Umzugspläne ausreichend konkretisiert haben, liegt eine unzulässige Vorratskündigung vor (BGH Urteil vom 23.09.2015 – VIII ZR 297/14).

### *Begründung*

Der BGH stellte zunächst fest, dass es bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ausreicht, die Person anzugeben, die in die Wohnung einziehen möchte. Außerdem muss das Interesse, das diese Person an der Wohnung hat, genannt werden. Für den betroffenen Mieter sei es nämlich wichtig, den Kündigungsgrund dem Kündigungsschreiben entnehmen zu können. Dadurch kann er sich über seine rechtliche Position informieren und sich dann möglicherweise gegen die Kündigung wehren. Insoweit hielt der BGH das Kündigungsschreiben in diesem Fall für rechtswirksam.

Auch die vorangegangene Neuvermietung einer anderen Wohnung im selben Haus ändert nichts an der Zulässigkeit. Der Vermieter musste diese Wohnung auch nicht den gekündigten Mietern anbieten. Die zwischenzeitlich frei gewordene Wohnung wurde bereits einen Monat vor der Kündigung neu vermietet. Das Gericht hat entschieden, dass der Vermieter die Kündigung zu diesem Zeitpunkt noch nicht zwangsläufig plante und die Wohnung daher auch noch nicht als Alternative anbieten musste.

Allerdings hatte der BGH Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Umzugswunsches des Vermieters. Dieser hatte sich in den vorinstanzlichen Verhandlungen eher zurückhaltend und „zaghafte“ zu seinem angeblich vorliegenden Eigenbedarf geäußert. Daher kam der BGH zu dem Schluss,

dass eine sogenannte unzulässige Vorratskündigung vorliegen würde. Eine Vorratskündigung ist dann gegeben, wenn man rein vorsorglich kündigt, ohne dass der Kündigungsgrund schon vorliegt. Der Vermieter konnte nicht nachdrücklich genug deutlich machen, warum er gerade in diese Wohnung ziehen möchte und inwiefern sich seine Umzugspläne bereits konkretisiert haben. Zieht man um, sei das jedoch ein so wichtiger Lebensschritt, dass man sich darüber umfassend Gedanken macht und diese dann auch vor Gericht schildern könne. Dabei soll sich nicht das Gericht Gedanken über mögliche Motive machen müssen. Der Vermieter muss deutlich machen können, wann er umziehen möchte, wohin er genau ziehen möchte und vor allem aus welchen Gründen er das tut. Schließlich müsse die Aussage glaubhaft wirken und das tut sie nur dann, wenn der Vermieter, der mehrere Wohnungen zur Auswahl hat, sich darüber Gedanken macht, welche Wohnung nach Größe, Lage und Zuschnitt für seine eigenen Zwecke am besten geeignet ist. Hat er dies noch nicht getan, liegt ein Eigenbedarf (noch) nicht vor.

**Joachim König, Rechtsanwalt** und *Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*,

**Anna Juliane Rieper**, Rechtsreferendarin