

Berlin, 20. März 2013

Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten:

Eigenbedarf schon nach drei Jahren möglich Bundesgerichtshof schwächt Mieterposition

(dmb) „Das Urteil ist für viele Mieter höchst problematisch. Es steht im Widerspruch zu früheren Entscheidungen des Bundesgerichtshofs. Mieter können sich bei Anmietung einer Wohnung oder eines Hauses nicht mehr darauf verlassen, eine bestimmte Mindestmietzeit wohnen bleiben zu können. Selbst eine mündliche Zusicherung, Eigenbedarf käme nicht in Betracht, sollen unbeachtlich sein“, kritisierte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, das heutige Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 233/12).

Der Bundesgerichtshof hatte entschieden, dass der Mieter eines Einfamilienhauses schon nach einer Mietzeit von drei Jahren wegen Eigenbedarfs gekündigt werden kann, mit der Begründung, das Haus werde für den Enkel und dessen Familie benötigt. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs spielt es keine Rolle, dass der Sohn des Vermieters bei der Anmietung geäußert hatte, Eigenbedarf komme nicht in Betracht. Entscheidend sei, dass beim Abschluss des Mietvertrages der Eigenbedarf nicht vorhersehbar gewesen sei. Der Enkel habe zwischenzeitlich seine Lebensplanung geändert und wolle jetzt mit seiner Familie das Haus selbst bewohnen.

Bisher ging der Bundesgerichtshof immer davon aus, dass eine Kündigung rechtsmissbräuchlich sein kann, wenn zwischen Mietvertragsabschluss und Kündigung weniger als 5 Jahre liegen (BGH VIII ZR 62/08). Der Vermieter darf danach die Kündigung nicht auf Gründe stützen, die schon vor Abschluss des Mietvertrages vorgelegen haben oder die er hätte vorhersehen können. Dabei ging es die Rechtsprechung bisher von einem Zeitraum von etwa 5 Jahren aus, die der Vermieter im Voraus überblicken muss.

Siebenkotten: „Konsequenz der jetzigen BGH-Entscheidung ist: Wer von einem privaten Vermieter ein Haus oder eine Wohnung anmietet, sitzt auf dem ‚Pulverfass‘. Vermieter können immer argumentieren, ihre Lebensplanung oder die ihrer Kinder bzw. Enkel habe sich im Laufe der Mietzeit geändert. Wer als Mieter sichergehen will, muss im Mietvertrag schriftlich vereinbaren, dass der Vermieter auf eine Eigenbedarfskündigung ganz oder zumindest für 5 Jahre verzichtet.“

+++