WEGNEWS
FEBRUAR 2016

HEMRICH

››› Mietrecht ‹‹‹ von RA Rüdiger Fritsch

Vorgetäuschter Eigenbedarf und Räumungsvergleich

Der Vermieter ist im Falle der Vortäuschung von Eigenbedarf – wie auch sonst bei einer schuldhaften (materiell) unberechtigten Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses – dem Mieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet. Ob ein Räumungsvergleich den Zurechnungszusammenhang zwischen der Vortäuschung einer Eigenbedarfssituation und dem später vom Mieter geltend gemachten Schaden unterbricht, ist im Wege der Auslegung des Vergleichs und unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.

BGH, Urt. v. 10.06.2015 – VIII ZR 99/14

Der Fall:

Der klagende Mieter M hatte von Vermieter V eine Vier-Zimmer-Wohnung angemietet. Der später beklagte V kündigte das Mietverhältnis mit der von M bestrittenen Begründung, die Wohnung werde für den neuen Hausmeister des Vermieters, Herrn D, benötigt.
M und V schlossen in der zweiten Instanz auf Vorschlag des Berufungsgerichts einen Räumungsvergleich, in dem sich M verpflichtete, die Wohnung zu räumen sowie die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des Vergleichs zu tragen.
Nach dem Auszug des M zog nicht der angekündigte neue Hausmeister D, sondern die Familie F in die Wohnung ein. Nachdem dies dem M bekannt wird, verklagt er den Vermieter V auf Schadensersatz, u. a. wegen der Umzugskosten, der Mehrkosten, die ihm durch die höhere Miete für die neue Wohnung entstehen, sowie wegen der übernommenen Kosten des Räumungsprozesses.

Das Problem:

Sowohl das Amts-, als auch das Landgericht wiesen die Klage des M mit der Begründung ab, dieser habe sich schließlich mit V über die Räumung der gekündigten Wohnung in einem gerichtlich protokollierten Vergleich geeinigt. M habe den Vergleich ablehnen und den Prozess fortführen können. Wäre in diesem Fall später offenbar geworden, dass der Eigenbedarf des V nur vorgetäuscht war, stünden dem M entsprechende Schadensersatzansprüche gegen den V natürlich zu; durch den Abschluss des Vergleichs sei aber der Zurechnungszusammenhang zwischen dem M entstandenen Schaden und der Täuschung des V unterbrochen worden.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH gibt der Revision des Mieters statt. Ob ein Räumungsvergleich den Zurechnungszusammenhang zwischen der Vortäuschung einer Eigenbedarfssituation und dem später vom Mieter geltend gemachten Schaden unterbricht, ist im Einzelfall danach zu beurteilen, ob die Parteien durch gegenseitiges Nachgeben auch den Streit darüber beilegen wollten, ob die Eigenbedarfslage des Vermieters bestand oder nur vorgetäuscht war. Nur dann, wenn mit dem Vergleich auch etwaige Ansprüche des Mieters wegen eines nur vorgetäuschten Bedarfs abgegolten werden sollten, fehlt es an dem erforderlichen Zurechnungszusammenhang. An das Vorliegen des Willens des Mieters, auf etwaige Ansprüche gegen den Vermieter wegen eines nur vorgetäuschten Eigenbedarfs zu verzichten, sind allerdings strenge Anforderungen zu stellen; der Verzichtswille muss unmissverständlich sein. Es bedarf also regelmäßig bedeutsamer Umstände, die auf einen solchen Verzichtswillen schließen lassen. Solche Umstände können bei einem Räumungsvergleich etwa darin liegen, dass sich der Vermieter zu substantiellen Gegenleistungen, wie etwa einer namhaften Abstandszahlung, verpflichtet.

Praxis-Tipp:

Aus der Entscheidung des BGH sind zwei Grundsätze abzuleiten:
Einigt sich der gekündigte Mieter, der das Vorliegen des Eigenbedarfs nicht bestritt, mit dem Vermieter auf die Räumung der Wohnung, so ist ein Wille zum Verzicht auf Schadensersatz für den Fall der Vortäuschung des Eigenbedarfs regelmäßig nicht anzunehmen.
Einigt sich hingegen der gekündigte Mieter, der das Vorliegen des Eigenbedarfs bestritten hat, mit dem Vermieter auf die Räumung der Wohnung, so kann auch dann ein Wille zum Verzicht auf Schadensersatz für den Fall der Vortäuschung des Eigenbedarfs regelmäßig kaum angenommen werden, es sei denn, der Mieter ließ sich seinen Einwand „teuer abkaufen“, etwa durch Räumungsfristen und eine beträchtliche Abstandszahlung. ■

Fachautor:

Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauträgerrecht