WEGNEWS
AUGUST 2019

HEMRICH

›› Mietrecht ‹‹ von Dr. Olaf Riecke [0225]

Abwägung beim Härtefall; Fortsetzung des wegen Eigenbedarfs gekündigten Mietverhältnisses

Maßgeblicher Zeitpunkt für die nach wirksamem Widerspruch des Mieters gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB vorzunehmende Abwägung der wechselseitigen Interessen von Vermieter und Mieter sowie der sich anschließenden Beurteilung, ob, beziehungsweise für welchen Zeitraum das durch wirksame ordentliche Kündigung nach § 573 BGB beendete Mietverhältnis nach § 574a BGB fortzusetzen ist, ist der Schluss der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz.

BGH, Urteil vom 22.05.2019
Az. VIII ZR 167/17

Der Fall:
Mit Vertrag vom 10.10.2006 mieteten die beiden Mieter das Anwesen. Neben diesen wohnen in dem Haus in G. der volljährige Sohn und der im Jahr 1960 geborene Bruder. Dieser leidet an Schizophrenie, sowie durch Alkoholmissbrauch verursachte Verhaltensstörungen, Inkontinenz und Demenz. Ihm ist die Pflegestufe 2 zuerkannt worden. Seine Alltagskompetenz ist in erhöhtem Maße eingeschränkt. Infolgedessen benötigt er Hilfe bei alltäglichen Verrichtungen, wobei eine Abwehrhaltung bei der Grundpflege besteht und verbal aggressives Verhalten auftritt. Die Pflege erfolgt durch die Mieter.

Die Vermieterin zog im Juni 2015 zu ihrem damaligen Lebensgefährten in eine Dreizimmerwohnung, die in der wenige Kilometer von G. entfernten Gemeinde Sch. gelegen ist.

Mit Anwaltsschreiben vom 2.9.2015 und vom 30.9.2015 wurde das Mietverhältnis zum 31.5.2016 bzw. zum 30.6.2016 jeweils wegen Eigenbedarfs gekündigt. Die zu betreuende Großmutter ist am 24.2.2017 verstorben.

Das Problem:
Wird der formell korrekt geltend gemachte Eigenbedarf ernsthaft verfolgt? Welche Bedeutung hat es, wenn nach Zugang der Kündigungen die zu betreuende Person verstirbt?

Die Entscheidung des BGH:
Der Wunsch in die Doppelhaushälfte einzuziehen, um ihre in der Nähe wohnende, betagte Großmutter besser unterstützen bzw. pflegen zu können, ist ein vernünftiger und nachvollziehbarer Grund für die Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB.

Das Instanzgericht hat auch die Indizien, die mieterseits gegen die Ernsthaftigkeit des Eigennutzungswunsches vorgebracht wurden, zu würdigen.
Wird dann eine Härte festgestellt, dürften die Voraussetzungen für eine Fortsetzung des Mietverhältnisses vorliegen und sich lediglich im Rahmen einer Ermessenentscheidung die Frage stellen, für welchen Zeitraum eine solche Fortsetzung anzuordnen wäre.

Denn mit Rücksicht darauf, dass der maßgebliche Zeitpunkt für die Abwägung der Interessen im Rahmen des § 574 BGB die letzte Verhandlung in den Tatsacheninstanzen ist (vgl. BGH, Urteil vom 22.05.2019, VIII ZR 180/18), müsste sich das Interesse der Mieter durchsetzen, weil das in der Kündigung angegebene Nutzungsinteresse der Kläger angesichts des Versterbens der Großmutter entfallen ist.
Soweit die Vermieterin im Laufe des Verfahrens geltend gemacht hat, sie wolle mit ihrem jetzigen Ehemann in die Doppelhaushälfte einziehen, weil die bisher genutzte Dreizimmerwohnung zu klein für ihre Bedürfnisse sei, wird das keine Berücksichtigung finden können, weil dieses Interesse in den beiden Kündigungsschreiben nicht angegeben war.

Bei diesem neuen Wunsch handelt es sich um einen im Kern anderen Kündigungsgrund als das in dem Kündigungsschreiben angegebene Interesse zur Unterstützung der betagten Großmutter. Es dürfte sich zudem auch nicht um einen erst nachträglich entstandenen Grund handeln.

Praxis-Tipp:
Weil nach § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB nur die Kündigungsgründe berücksichtigt werden, die in der Kündigung angegeben sind; andere Gründe dagegen nur, wenn sie nachträglich entstanden sind (§ 573 Abs. 3 Satz 2 BGB), sollte bei kumulativ vorliegenden Kündigungsgründen die Kündigung auf alle Gründe gestützt werden, aber dies nur sofern sie miteinander vereinbar sind. ■

Fachautor:

Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht