

Kündigung wegen Eigenbedarf: Wer bestimmt den „angemessenen Wohnbedarf“ der Bedarfsperson, wieviel Quadratmeter, wieviel Zimmer dürfen es sein?

BGH, Urteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14¹

Die Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs des Vermieters (oder eine privilegierten Person) gemäß § 573 Abs.2 Nr. 2 BGB ist für den Mieter erfahrungsgemäß besonders problematisch, weil er sie durch sein eigenes Verhalten praktisch nicht beeinflussen kann und die neuere Rechtsprechung des BGH hier zunehmend die grundrechtlich geschützte Stellung des Vermieters als Eigentümer (Art. 14 GG) in den Vordergrund rückt. Zuletzt hatte der BGH die Kündigung in einem Fall für begründet erklärt, in dem die Tochter des Vermieters, die bislang allein eine 80-m²-Wohnung bewohnte, künftig mit ihrem Lebensgefährten zusammen leben und hierfür die vermietete, etwa 160 m² große Wohnung nutzen wollte.² In der rechtlichen Auseinandersetzung ging es damals nur darum, ob etwa der Vermieter bei der Begründung des Eigennutzungswunsches seiner Tochter den Namen des Lebensgefährten angeben müsste – was der BGH verneint hat. Der angemessene Wohnbedarf spielte merkwürdigerweise nicht einmal am Rande eine Rolle, und mit keinem Wort hat der BGH damals die Frage erwähnt, ob nicht etwa die 80 m² Wohnfläche für ein junges Paar ausreichend und die Nutzung der 160-m²-Wohnung vielleicht doch etwas überzogen sei.

Schon in jenem Urteil war „zwischen den Zeilen“ zu lesen, dass der BGH bei der Frage, ob und in welchem Umfang der geltend gemachte Wohnbedarf der „Eigenbedarfsperson“ vom Gericht überprüft werden darf, einen recht großzügigen Maßstab anlegt. Diese Annahme hat der VIII. Senat nunmehr in einer Grundsatzentscheidung vom 4. März 2015 bestätigt und eingehend begründet.

Der Fall:

Es geht um eine 125 m² oder 136 m² - die Wohnfläche ist zwischen den Parteien streitig – große Vierzimmerwohnung in Karlsruhe, die seit September 2000 vermietet ist. Im Oktober 2012 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis zum 31. Juni 2013 mit der Begründung, sein damals 22 Jahre alter Sohn – Student der Elektrotechnik an der Dualen Hochschule Karlsruhe – wolle einen eigenen Hausstand gründen und die Wohnung zusammen mit einem langjährigen Freund nutzen. In der elterlichen Wohnung stehe ihm nur sein Kinderzimmer zur Verfügung, das für seinen Raumbedarf nicht ausreiche, da er im Rahmen des Studiums auch praktische Arbeiten zu erledigen habe; dafür habe er bisher andere Räume genutzt, was bereits zu Spannungen mit den Eltern geführt habe. Voraussichtlich Ende 2013 werde

¹ Grundeigentum 2015, 585 = DWW 2015, 133 = WuM 2015, 304 = NJW 2015, 1590 = NZM 2015, 378; zur Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ vorgesehen.

² Urteil vom 30. April 2014 - VIII ZR 284/13, Grundeigentum 2014, 866 = NJW 2014, 2102 = WuM 2014, 423 = NZM 2014, 466

der Sohn sein jetziges Studium abschließen und im Anschluss daran ein zweijähriges Masterstudium an der Fachhochschule Karlsruhe belegen.

Das Amtsgericht hatte der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hatte sie abgewiesen³. Zur Begründung hat es vor allem ausgeführt, nach der Rechtsprechung sei eine Wohnungsgröße ab 100 m² für einen alleinstehenden Studenten regelmäßig als unangemessen anzusehen. Daran ändere auch nichts die Absicht des Sohnes, eine Wohngemeinschaft mit einem langjährigen Freund zu begründen. Im Rahmen der gebotenen Interessenabwägung sei ein erhöhter Eigenbedarf nur anzuerkennen, wenn es um die Bildung einer stabilen und auf Dauer angelegten Lebensbeziehung gehe. Überdies sei auch der Nutzungswunsch des Sohnes selbst nicht auf Dauer angelegt, da er sein Studium voraussichtlich im September 2015 abschließen werde, der geltend gemachte Bedarf also nur noch für rund eineinhalb Jahre⁴ bestehen werde.

Die Revision hat das Landgericht nicht zugelassen; dies hat der BGH wegen der Grundsatzbedeutung der Sache nachgeholt.

Die Entscheidung:

Mit deutlichen Worten kritisiert der BGH das Urteil des Landgerichts, das sowohl die verfassungsrechtlichen Vorgaben als auch den „einfachrechtlichen“ Gehalt des § 573 Abs.2 Nr.2 BGB missachtet bzw. unzureichend erfasst habe.

1) Autonome Bemessung des Wohnbedarfs durch den Vermieter

Nach der Rechtsprechung des BVerfG, auf die sich der BGH hier beruft, haben die Fachgerichte den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung selbst (oder durch einen nahen Angehörigen) zu nutzen, grundsätzlich zu respektieren; dasselbe gilt für die Frage, welchen Wohnbedarf der Vermieter in einem solchen Fall als angemessen ansieht. Grenzen sind den Vorstellungen des Vermieters nur insoweit gezogen, als er vernünftige und nachvollziehbare Gründe darlegen muss und ein Rechtsmissbrauch (mit der Folge der Unwirksamkeit der Kündigung) vorliegt, wenn der geltend gemachte Wohnbedarf *weit überhöht* ist oder in einer anderen freien Wohnung des Vermieters ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden kann. Und schließlich hat das Gericht auf Grund der sog. Sozialklausel des § 574 BGB das – ebenfalls durch Art. 14 Abs.1 GG geschützte – Bestandsinteresse gegen den Eigennutzungswunsch des Vermieters abzuwägen. Dabei kommt es jeweils auf die Umstände des konkreten Einzelfalls an, der pauschale Ansatz einer bestimmten Größenordnung für eine bestimmte Anzahl von Personen ist unzulässig.

³ Urteil vom 9. Mai 2014 – 9 S 39/14, nicht veröffentlicht

⁴ gerechnet ab dem Zeitpunkt der Entscheidung des LG (Mai 2014)

2) *Keine festen Grenzen für die Bemessung des Wohnbedarfs (Wohnfläche, Nutzungsdauer, Zahl und Art der Mitbewohner)*

Nach diesen Grundsätzen akzeptiert der BGH die Auffassung des LG (und der ganz überwiegenden Instanzrechtsprechung), für eine alleinstehende Person, insbesondere einen Studenten, sei ein Wohnbedarf von 100 m² (oder mehr) unangemessen, nicht. *Rechtsmissbräuchlich* sei nicht bereits der überhöhte, sondern *erst der „weit überhöhte“ Wohnbedarf*.⁵ Insoweit könnten „viele weitere Faktoren“ eine Rolle spielen, wie etwa besondere Bedürfnisse der Bedarfsperson, ihre Lebensplanung oder ihre persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse. Im entschiedenen Fall komme etwa das *Erfordernis eines besonderen Arbeitszimmers* in Betracht.

Unberechtigt ist nach Auffassung des BGH auch die Einschränkung des Kreises von möglichen Mitbewohnern, die das Berufungsgericht nur dann berücksichtigen will, wenn es sich um eine stabile und auf Dauer angelegte Lebensbeziehung handelt. Dies ist, so der BGH, mit dem Recht des Vermieters, eigenverantwortlich die Bedarfssituation der Bedarfsperson zu beurteilen, nicht zu vereinbaren.

Auch den Einwand des Landgerichts, angesichts der absehbaren relativ kurzen Nutzungsdauer (von noch eineinhalb Jahren) sei ein berechtigtes Interesse des Vermieters zu verneinen, lässt der BGH nicht gelten. Eine *feste Zeitgrenze* lehnt er ab. Im Einzelfall könne auch ein Zeitraum von weniger als einem Jahr anzuerkennen sein. Im Übrigen habe das LG hierbei rechtsfehlerhaft lediglich die Zeitspanne von seiner Entscheidung (im Mai 2014) bis zum voraussichtlichen Abschluss des Studiums des Sohnes des Vermieters berücksichtigt; auszugehen sei jedoch vom Zeitpunkt der Kündigung.⁶

Für die erneute Prüfung des geltend gemachten Eigenbedarfs anhand der vorgegebenen Maßstäbe hat der BGH das Verfahren an eine andere Kammer des Landgerichts zurückverwiesen.

Auswirkungen für die Praxis:

Für private Vermieter und deren Mieter ist das Urteil von erheblicher praktischer Bedeutung. Vor dem Hintergrund der eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters haben Fälle der Eigenbedarfskündigung, wenn der Eindruck nicht täuscht, in der jüngeren Vergangenheit erheblich zugenommen. Die vorliegende Entscheidung, die eine gerichtliche Überprüfung des geltend gemachten Eigenbedarfs nochmals stark einschränkt, dürfte diese Entwicklung zusätzlich verstärken. Mit Argumenten gegen die Berechtigung der Kündigung werden sich Mieter, ihre Anwälte oder die Mietvereine in Zukunft noch schwerer tun, und die

⁵ aaO RNr. 18, 19

⁶ aaO RNr. 35

Versuchung auf der Vermieterseite, mit einer solchen Kündigung „unbequeme“ Mieter loszuwerden, wird zunehmen. Abgerundet wird diese Einschätzung durch den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 23. April 2014⁷, mit dem das Verfassungsgericht sogar die nur sporadische Nutzung einer Wohnung für gelegentliche Wochenendbesuche als Eigenbedarf i.S.d. § 573 Abs.2 Nr. 2 BGB anerkannt hat.

Feste Maßstäbe, sei es hinsichtlich der Wohnungsgröße, der voraussichtlichen Nutzungsdauer, der Zahl der künftigen Bewohner u.ä., haben für die Praxis – auch für die Gerichte – den Vorteil einer gewissen Rechtssicherheit und Vorhersehbarkeit einer Entscheidung. Dass es sich dabei stets nur um Orientierungsgrößen für den Regelfall handeln kann und im Einzelfall Ausnahmen auf Grund besonderer Umstände möglich sein müssen, ist selbstverständlich. Auch dieser Orientierungsmöglichkeit ist jedoch mit dem weiten Rahmen, den das BGH-Urteil vom 4. März 2015 gezogen hat, weitestgehend der Boden entzogen – jedenfalls in rechtlicher Hinsicht. Angreifbar werden diese Kündigungen wohl nur noch in Bezug auf die tatsächlichen Grundlagen sein, etwa hinsichtlich der Ernsthaftigkeit einer ins Auge gefassten Lebenspartnerschaft.⁸

⁷ 1 BvR 2851/13, Grundeigentum 2014, 733 = WuM 2014, 399 = NJW 2014, 2417 = NZM 2014, 624 = ZMR 2015, 278

⁸ vgl. dazu BGH, Urteil vom 30. April 2014 - VIII ZR 284/13, Grundeigentum 2014, 866 = NJW 2014, 2102 = WuM 2014, 423 = NZM 2014, 466