



## PROSEMINARARBEIT ZUM ZIVILRECHT: DIE ENTSCHEIDUNG DES BGH VOM 4. FEBRUAR 2015 (Az. VIII ZR 154/14) NEBST KRITISCHER STELLUNGNAHME

**FLORIAN MERKER\***

### A. EINLEITUNG

Der Kündigungsschutz ist heutzutage eine tragende Säule des sozialen Mietrechts. Dieser Schutz gilt nicht uneingeschränkt. Abgesehen von den Fällen, in denen der Mieter Vertragspflichten verletzt, bildet der Eigenbedarf des Vermieters den wichtigsten Beendigungs- und Befristungsgrund.<sup>1</sup> Jedoch sind Kündigungen, die sich auf solche Gründe stützen, nicht ausnahmslos wirksam und beenden ein Mietverhältnis zwangsläufig.

"Ein Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB [ist anzunehmen], wenn der Vermieter den künftigen Bedarf bei vorausschauender Planung hätte in Erwägung ziehen müssen."<sup>2</sup> So urteilte die Berufungskammer des LG Mannheim und legte damit einem Vermieter die Pflicht auf, bei Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags, eine vorausschauende Prüfung über das

künftige Entstehen eines Eigenbedarfs anzustellen (sog. *Bedarfsvorschau*).

Mieter und Vermieter verfolgen unterschiedliche Ziele. Während es dem Vermieter darauf ankommt, frei über sein Eigentum bes*Timmen* zu können, will der Mieter Sicherheit und die Gewissheit, dass er eine Wohnung für eine längere Zeit bewohnen kann ohne eine Kündigung wegen Eigenbedarfs fürchten zu müssen. Um den gegenläufigen Interessen gerecht zu werden, müssen die Eigentumspositionen der Parteien in Einklang gebracht werden.<sup>3</sup> Dabei ist zu prüfen, ob sich der Vermieter bei einer Eigenbedarfskündigung auf vernünftige Gründe beruft. Die Anforderungen an die Vorhersehbarkeit des Eigenbedarfs unterscheiden sich in der Rechtsprechung der Instanzen und der Literatur im Einzelnen. Der BGH hat sich nun dahingehend eindeutig positioniert, sodass sich diese unterschiedlichen Betrachtungsweisen künftig auflösen sollten.<sup>4</sup>

Die Auseinandersetzung mit der jüngeren Judikatur zum Thema Eigenbedarfskündigung offenbart die Tendenz der Rechtsprechungslinie des BGH. Mit jedem Urteil dehnt dieser die in § 573 II Nr. 2 BGB enthaltene Privilegierung des Vermieters aus. Anstatt einer umfassenden Würdigung der

\* Vorliegende Arbeit entstand als Proseminararbeit am Institut für deutsches und internationales Zivilprozessrecht sowie Konfliktmanagement der Juristischen Fakultät der Universität Bonn bei Prof. Dr. Moritz Brinkmann, LL.M. (McGill) und Johannes Richter. Sie wurde statt einer Punktzahl mit der Bewertung einer klar überdurchschnittlichen Arbeit (vollbefriedigend und besser) gewürdigt.

<sup>1</sup> Häublein, Martin, Eigenbedarf und eigenbedarfsähnliche Kündigungsgründe, WuM 2014, 635.

<sup>2</sup> LG Mannheim, Urteil vom 17.04.2014 – 4 S 93/13.

<sup>3</sup> BVerfGE 89, 1 = NJW 1993, 2035.

<sup>4</sup> Timme, Michael, Kündigung – Die Vorhersehbarkeit eines zukünftigen Eigenbedarfs für den Vermieter, MDR 2015, 489 (490).

Mieter- und Vermieterinteressen, genügt es den Gerichten mittlerweile, dass der Vermieter vernünftige Gründe vorbringt, die seinen Eigenbedarf nachvollziehbar erscheinen lassen.<sup>5</sup>

Diese Seminararbeit setzt sich mit dem Urteil des BGH vom 4.2.2015 (VIII ZR 154/14) auseinander. Zunächst wird allgemein auf rechtsmissbräuchliches Verhalten bei Eigenbedarfskündigungen eingegangen.

Im Hauptteil erfolgt die Analyse der BGH-Entscheidung, Kernproblem, mit welchem sich der BGH zu befassen hatte, war die bislang höchstrichterlich nicht geklärte Frage, ob der Vermieter bei Abschluss eines unbefristeten Wohnraummietvertrags zu einer vorausschauenden Prüfung über das künftige Entstehen eines Eigenbedarfs verpflichtet ist.<sup>6</sup> Anschließend wird die Reaktion der Literaten auf das BGH-Urteil betrachtet und sich mit deren Auffassungen kritisch auseinandergesetzt.

Am Ende werden die Ergebnisse und die Argumentation des BGH in einem Fazit zusammengefasst und die Meinung des Autors dargestellt.

## B. RECHTSMISSBRAUCH BEI KÜNDIGUNG WEGEN EIGENBEDARFS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG EINER MÖGLICHEN PFLICHT ZUR BEDARFSVORSCHAU

### I. Rechtsmissbrauch bei Eigenbedarfskündigungen im Allgemeinen

Das Eigentum an Wohnräumen wirft immer wieder Probleme auf, als dass dem Interesse des Vermieters an einer Selbstnutzung und dem durch Art. 14 I GG geschützten und garantierten Besitzrecht des Mieters Rechnung getragen werden muss. Eine Eigenbedarfskündigung ist deshalb sowohl auf Ernsthaftigkeit als auch auf Rechtsmissbrauch zu überprüfen; nicht hingegen auf Angemessenheit.<sup>7</sup> Für die Beurteilung, ob sich eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters als rechtsmissbräuchlich darstellt, kommt es maßgeblich auf die Abwägung der beiderseitigen Interessen anhand objektiver Kriterien unter Würdigung der konkreten Umstände des Einzelfalls an.<sup>8</sup>

<sup>5</sup> Häublein, WuM 2014, 635 (641).

<sup>6</sup> Blum, Roger, Besprechung zur Entscheidung des BGH vom 4.2.2015 (VIII ZR 154/14, NJW 2015, 1087) – Zur Rechtsmissbräuchlichkeit einer Eigenbedarfskündigung, NJ 2015, 342 (343).

<sup>7</sup> BGH NJW 2015, 1590 (Rz. 19).

<sup>8</sup> Forkert, Jens, Eigenbedarfskündigung von Wohnungsmietverhältnissen in Mehrparteienwohnbäuden und die Behandlung in der

Eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters kann unter Umständen gegen das Gebot von Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstoßen. In diesem Fall ist die Kündigung als rechtsmissbräuchlich zurückzuweisen. Hierfür sind verschiedene Fallgruppen anerkannt.

### 1. Wegfall des Eigenbedarfs nach Ausspruch der Kündigung

Grundsätzlich wird eine Kündigung nach Wegfall des Eigenbedarfskündigungsgrundes nicht allein deswegen unwirksam. Der Vermieter ist jedoch nach dem Gebot von Treu und Glauben dazu verpflichtet, den Mieter auf die neue Sachlage hinzuweisen und sich zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bereit zu erklären.<sup>9</sup> Dieser Umstand ändert nichts daran, dass an die Stelle des weggefallenen Kündigungsgrundes ein anderer Grund treten kann, welcher eine wirksame Kündigung begründet.<sup>10</sup>

### 2. Freistehende bzw. freiwerdende Alternativwohnung

Rechtsmissbräuchlich ist eine Eigenbedarfskündigung ferner, wenn nach Ausspruch der Kündigung eine andere gleichwertige Wohnung des Vermieters frei geworden ist oder feststeht, dass eine solche frei wird.<sup>11</sup> Gleichwertigkeit liegt dann vor, wenn der Eigenbedarf des Vermieters auch mit der Alternativwohnung ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden kann. Sollte sie den Vermieter nicht ausreichend befriedigen, so ist er nach dem Gebot von Treu und Glauben verpflichtet, dem Mieter die frei gewordene oder frei werdende Wohnung anzubieten.<sup>12</sup>

### 3. Bestehen bzw. Vorhersehbarkeit des Eigenbedarfs bei Abschluss des Mietvertrags

Ein Vermieter verhält sich widersprüchlich, wenn er die Kündigung wegen Eigenbedarfs mit Tatsachen begründet, die bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorlagen und er den Mieter nicht darauf hingewiesen hatte.<sup>13</sup> Dieses widersprüchliche Verhalten ist rechtsmissbräuchlich, da er Wohnraum auf

Räumungsklage, NJ 2015, 221 (224).

<sup>9</sup> Herberger, Maximilian/Martinek, Michael/Rüßmann, Helmut/Weth, Stephan/Mössner, Gregor, juris Praxiskommentar BGB, Band 2: Schuldrecht, 7. Auflage 2014, Stand: 24.8.2015, § 573 (Rn. 119 f.).

<sup>10</sup> Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Mössner, jurisPK-BGB, § 573 (Rn. 218 ff.).

<sup>11</sup> Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Mössner, jurisPK-BGB, § 573 (Rn. 122 ff.).

<sup>12</sup> Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Mössner, jurisPK-BGB, § 573 (Rn. 126).

<sup>13</sup> Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Mössner, jurisPK-BGB, § 573 (Rn. 133 f.).

unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, die Wohnung alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen. Dem Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet, dürfen die entstehenden Belastungen eines Umzuges keinesfalls zugemutet werden, wenn er nicht vom Vermieter aufgeklärt wurde. Für den Mieter ist es von entscheidender Bedeutung, ob er eine Wohnung überhaupt beziehen will und damit das Risiko eines Umzugs nach verhältnismäßig kurzer Mietdauer eingehen will.<sup>14</sup>

#### 4. Geltendmachung eines weit überhöhten Wohnbedarfs

Darüber hinaus kann sich die Geltendmachung eines weit überhöhten Wohnbedarfs als Rechtsmissbrauch gestalten.<sup>15</sup> Jedoch fehlt es hierfür regelmäßig bereits an einem vernünftigen und nachvollziehbaren Eigenbedarfskündigungsgrund, weshalb die Anwendung von § 242 BGB abzulehnen ist. Die Geltendmachung eines weit überhöhten Wohnbedarfs erfüllt demnach schon nicht die Voraussetzungen des § 573 II Nr. 2 BGB.<sup>16</sup>

Abgesehen von den soeben genannten Fallgruppen kommt nach dem Urteil des BGH vom 4.2.2015 (VIII ZR 154/14) ein widersprüchliches Verhalten des Vermieters auch dann in Betracht, wenn der Vermieter anlässlich des Vertragsschlusses von sich aus oder auf konkrete Nachfragen des Mieters vorsätzlich unrichtige Angaben über den derzeitigen Stand ihm bekannter, für die Entscheidung einer Eigenbedarfssituation maßgebender Tatsachen macht.<sup>17</sup>

## II. Pflicht des Vermieters zur Bedarfsvorschau vor Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages?

Im folgenden Abschnitt wird auf den Gang des Verfahrens und insbesondere auf das Urteil des BGH vom 4.2.2015 (VIII ZR 154/14) eingegangen. Im Mittelpunkt steht das juristische Kernproblem der Entscheidung. Der BGH musste sich mit der Frage auseinandersetzen, ob der Vermieter zu einer Bedarfsvorschau vor Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags verpflichtet ist.

<sup>14</sup> BGH NJW 2009, 1139.

<sup>15</sup> BVerfG NJW 1989, 970 ff.

<sup>16</sup> Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Mössner, jurisPK-BGB, § 573 (Rn. 136).

<sup>17</sup> Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Mössner, jurisPK-BGB, § 573 (Rn. 134.2).

### 1. LG Mannheim: Pflicht zur Bedarfsvorschau

Das AG Mannheim als Ausgangsinstanz entschied am 24.7.2013<sup>18</sup>, dass der Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages einer Kündigung wegen Eigenbedarfs nicht entgegensteht, wenn zu diesem Zeitpunkt ein Entschluss des Vermieters über einen möglichen Eigenbedarf noch keine konkrete Form angenommen hat. Nachdem das Gericht der Räumungsklage des Vermieters stattgab, legte der Mieter beim LG Mannheim Berufung ein. Die Berufungskammer hob das Urteil der Vorinstanz auf und wies die Klage des Vermieters ab.<sup>19</sup>

Widersprüchliches Verhalten als Verstoß gegen § 242 BGB wird bereits dann angenommen, wenn der Vermieter bei Vertragsschluss eines unbefristeten Mietverhältnisses entweder entschlossen war oder zumindest erwogen hat, die Wohnung alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen.<sup>20</sup> Ohne entsprechende Aufklärung sind die Belastungen für Mieter, die mit einem Umzug einhergehen, regelmäßig unzumutbar.<sup>21</sup> Für die Annahme rechtsmissbräuchlichen Verhaltens genügen hingegen schon konkrete Anhaltspunkte bei Vertragsschluss, die Aufschluss darüber geben, dass das Mietverhältnis nur von kurzer Dauer sein wird.<sup>22</sup>

Ein Verhalten verstößt nach Ansicht des Berufungsgerichts und der herrschenden Meinung schon dann gegen das Gebot von Treu und Glauben, wenn der Vermieter den künftigen Eigenbedarf bei vorausschauender Planung hätte in Erwägung ziehen müssen.<sup>23</sup> Der Vermieter ist demnach zu einer vorausschauenden Prüfung über das künftige Entstehen eines Eigenbedarfs vor Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags verpflichtet. Diese Auffassung entspricht einer in der Instanzrechtsprechung und der Literatur weit verbreiteten Meinung, wobei in Anlehnung an § 564c II 1 Nr. 1 BGB a.F. auf

<sup>18</sup> AG Mannheim, Urteil vom 24.07.2013 – 10 C 213/13.

<sup>19</sup> LG Mannheim, Urteil vom 17.04.2014 – 4 S 93/13.

<sup>20</sup> BVerfGE 79, 292 (308); BGH NJW 2009, 1139 (Rz. 17); BGH NJW 2013, 1596 (Rz. 12).

<sup>21</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 9).

<sup>22</sup> BVerfG ZMR 1993, 363.

<sup>23</sup> LG Berlin NZM 2010, 433; Schmidt-Futterer, Wolfgang/Blank, Hubert, Mietrecht, 12., neu bearbeitete Auflage 2015, § 573 (Rn. 138); Säcker, Franz Jürgen/Riexecker, Roland/Häublein, Martin, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 3: Schuldrecht Besonderer Teil I: §§ 433-610 BGB, 6. Auflage 2012, § 573 (Rn. 79); Von Staudinger, Julius/Rolfs, Christian, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse: §§ 562-580a BGB, 15., aktualisierte Auflage 2014, § 573 (Rn. 113); Gramlich, Bernhard, Mietrecht, 13., neu bearbeitete Auflage 2015, § 573 (II.4.); Bamberger, Heinz Georg/Roth, Herbert/Hannappel, Sonja, Beck'scher Online-Kommentar, Stand: 1.8.2015, § 573 (Rn. 66).

einen Bedarfszeitraum von fünf Jahren abgestellt wird.<sup>24</sup>

Dieser Pflicht kam der Vermieter nicht nach. Die Gründe für die Eigenbedarfskündigung waren nach Ansicht des LG Mannheim bereits bei Vertragsabschluss vorhersehbar. Die Eigenbedarfskündigung ist folglich rechtsmissbräuchlich und unwirksam.

## 2. BGH: Keine Pflicht zur Bedarfsvorschau

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Vermieters hatte Erfolg und führte zur Aufhebung der Entscheidung des LG Mannheim. Nach Ansicht des BGH ist die Eigenbedarfskündigung nicht wegen Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB) unwirksam.<sup>25</sup>

Eine Eigenbedarfskündigung ist nur dann wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam, wenn sich der Vermieter zu seinem eigenen früheren Verhalten in Widerspruch setzt. Es liegt ein rechtsmissbräuchliches Verhalten vor, wenn der Vermieter einen unbefristeten Mietvertrag abschließt, obwohl er bereits entschlossen ist oder erwägt, den Wohnraum alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen.<sup>26</sup> Dies muss vor dem Hintergrund gelten, dass für den Mieter ein sich abzeichnender Eigenbedarf bei der Entscheidung der Anmietung einer Wohnung maßgeblich ist.

Rechtsmissbrauch liegt allerdings entgegen der Auffassung der Berufungsinstanz nicht vor, wenn der Vermieter bei vorausschauender Planung nur aufgrund hinreichend konkreter Anhaltspunkte eine Eigenbedarfssituation hätte in Erwägung ziehen müssen und den Mieter anschließend nicht darüber unaufgefordert unterrichtet.<sup>27</sup>

### a.

Zwar verpflichtet eine weit verbreitete Meinung den Vermieter zur vorausschauenden Prüfung über das künftige Entstehen eines Eigenbedarfs vor Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags.<sup>28</sup> Danach rechtfertigt letztlich bereits die fahrlässige Fehleinschätzung die Annahme des Rechtsmissbrauchs.<sup>29</sup> Es ist nicht

erforderlich, dass der Vermieter den vorhersehbaren Eigenbedarf tatsächlich in Erwägung gezogen hat.<sup>30</sup>

### b.

Eine andere Meinung lässt den Vorwurf der fahrlässigen Fehleinschätzung nicht genügen und verlangt darüber hinausgehend für die Annahme des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens das Vorliegen eines subjektiven Elements. Nur wenn der Vermieter absichtlich den künftigen Eigenbedarf fehlerhaft einschätzt, soll Rechtsmissbrauch vorliegen.<sup>31</sup>

### c.

Nach Auffassung des BGH ist die zweite Meinung vorzugswürdig. Der Tatbestand des widersprüchlichen Verhaltens ist auf besondere Missbrauchsfälle beschränkt. Die erste Ansicht, welche fahrlässige Fehleinschätzung ausreichen lässt, verkennt dies und ersetzt den Tatbestand durch allgemeine Billigkeitserwägungen. Hierbei missachtet sie die von Art. 14 I GG geprägte Rechtsstellung des Vermieters bei dem Entschluss, wegen Eigenbedarfs zu kündigen. Zudem wählt sie einen unzutreffenden Ausgangspunkt für die maßgebliche Beurteilung im Rahmen von § 242 BGB, nämlich ob sich der Vermieter mit seiner Kündigung zu seinem früheren Verhalten in Widerspruch setzt und ob dadurch ein für den Mieter geltender Vertrauenstatbestand geschaffen wird.<sup>32</sup>

Widersprüchliches Verhalten (*venire contra factum proprium*) ist erst dann rechtsmissbräuchlich, wenn für den anderen Teil ein Vertrauenstatbestand geschaffen wurde oder wenn andere besondere Umstände die Rechtsausübung als treuwidrig erscheinen lassen.<sup>33</sup> Letztendlich handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung anhand der konkreten Umstände. Ein Verschulden ist dafür aber nicht

<sup>24</sup> Näher dazu unter B. II. 2.

<sup>25</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 16).

<sup>26</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 17); BGH NJW 2009, 1139 (Rn. 16 f.); BGH NJW 2013, 1596 (Rn. 12); BGH WuM 2010, 512 (Rn. 3); zutreffend bereits LG Mannheim, Urteil vom 17.04.2014 – 4 S 93/13.

<sup>27</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 18); BGH NJW 2009, 1139 (Rn. 16 f.); BGH WuM 2010, 512 (Rn. 3).

<sup>28</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 19).

<sup>29</sup> LG Hamburg NJW-RR 1994, 465 (466); LG Gießen WuM 1996, 416 (417); LG Berlin NJW-RR 1998, 1093; LG Lüneburg ZMR 2012, 357; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, § 573 (Rn. 138); Bamberger/Roth/Hannappel, BeckOK/BGB, § 573 (Rn. 67); Lütkenkirchen, Klaus, Mietrecht, 2., neu bearbeitete Auflage 2015, § 573 (Rn. 79 ff.); Sternel, Friedemann, Mietrecht aktuell, 4., völlig überarbeitete

und erweiterte Auflage 2009, 1409 ff.; Bub, Wolf-Rüdiger/Treier, Gerhard/Grapentin, Ulrich, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4., überarbeitete Auflage 2014, IV (Rn. 145 f.); Köhler, Wolfgang/Kossmann, Ralph/Meyer-Abich, Matthias, Handbuch der Wohnraummiete, 7., neu bearbeitete Auflage 2014, § 117 (Rn. 21).

<sup>30</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 20 f.).

<sup>31</sup> LG Münster NJW-RR 1990, 1354 (1355); LG Mannheim DWW 1990, 309; LG Köln WuM 1992, 542 (543); LG Berlin GE 1990, 255; LG Berlin GE 1990, 493; Soergel, Theodor/Heintzmann, Walther, Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Band 8: Schuldrecht 6: §§ 535-610 BGB, 13. Auflage 2007, § 573 (Rn. 37); Sonnenschein, Jürgen, NJW 1993, 161 (168); Staudinger/Rolfs, BGB, § 573 (Rn. 116); Emmerich, Volker/Sonnenschein, Jürgen/Haug, André, Miete, 11. Auflage 2014, § 573 (Rn. 53).

<sup>32</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 23).

<sup>33</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 24); BGH NJW 1997, 3377 (unter II 4 b); BGHZ 162, 175 (181) = NJW 2005, 1354 (1356); BGH NJW-RR 2013, 757 (Rn. 12); BGH NJW 2014, 2723 (Rn. 33).

zwingend erforderlich.<sup>34</sup> Es bleibt festzuhalten, dass in Fällen, in denen ein Vermieter einen unbefristeten Mietvertrag wegen eines nach Vertragsabschluss entstandenen Eigenbedarfs kündigt, kein Rechtsmissbrauch darstellt, wenn das künftige Entstehen des Eigenbedarfs zwar im Rahmen einer Bedarfsvorschau zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorhersehbar war, aber der Vermieter weder entschlossen war noch ernsthaft erwogen hat, die Wohnung alsbald selbst nutzen zu wollen.<sup>35</sup> Auch begründet der Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags regelmäßig kein schutzwürdiges Vertrauen des Mieters dahingehend.

Entscheidend ist somit nicht, ob das Entstehen einer Eigenbedarfssituation für den Vermieter vorhersehbar war, sondern welcher Aussagegehalt seinem Verhalten bei Vertragsabschluss beigemessen werden darf. Bei verständiger und objektiver Betrachtung (§§ 133, 157 BGB) kann das Schweigen des Vermieters über den Stand und die mögliche Entwicklung seiner familiären und persönlichen Verhältnisse bei Vertragsabschluss nicht den Rückschluss zulassen, dass eine Bedarfsvorschau angestellt wurde. Lässt man diese Vermutung zu, so würde verkannt werden, dass nicht allein das Vorliegen objektiver Umstände zum Entstehen von Eigenbedarf führt, sondern vielmehr der innere Entschluss eines Vermieters, den Wohnraum selbst nutzen zu wollen.<sup>36</sup>

Außerdem übersieht diese Meinung, dass der Entschluss des Vermieters, Eigenbedarf geltend zu machen, einen Teil der durch Art. 14 I GG garantierten Verfügungsbefugnis darstellt.<sup>37</sup> Verlangt man vom Vermieter eine sich auf bis zu fünf Jahre erstreckende Bedarfsvorschau, so missachtet man seine verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentumsfreiheit, wonach jeder grundsätzlich über die Verwendung seines Eigentums innerhalb der gesetzlichen Grenzen frei bestimmen kann.<sup>38</sup>

In diese Richtung argumentiert auch das Bundesverfassungsgericht. Rechtsmissbrauch begrenzt sich auf die Fälle, in denen der Vermieter in Kenntnis oder in Erwartung der bei Vertragsabschluss nicht offenbaren, aber später geltend gemachten Eigenbedarfssituation einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen hat. Vielmehr hätte er auch einen befristeten Mietvertrag abschließen können, § 575 I 1 Nr. 1 BGB.<sup>39</sup> In solchen Fällen muss der

Vermieter den Mieter ungefragt über die beabsichtigte oder zumindest in Betracht gezogene zeitlich begrenzte Mietdauer aufklären, um den Vorwurf des Rechtsmissbrauchs abzuwenden.

Rechtsmissbrauch wegen widersprüchlichen Verhaltens liegt auch dann vor, wenn der Vermieter hinsichtlich eines künftigen Vertragsschlusses von sich aus oder auf Nachfragen des Mieters vorsätzlich unrichtige Angaben über den derzeitigen Stand ihm bekannter, für die Beurteilung einer Eigenbedarfssituation maßgeblicher Tatsachen macht.<sup>40</sup> Jedoch genügen fahrlässige Falschangaben zu solchen Tatsachen oder (schuldhafte oder schuldlose) Fehleinschätzungen über die mögliche Entwicklung der Eigenbedarfssituation dagegen nicht.<sup>41</sup> Aus § 573 II Nr. 2 BGB folgt für den Vermieter auch nicht die Pflicht, Erkundigungen bei den privilegierten Personen einzuholen. Das Verhalten des Vermieters rechtfertigt auch nicht den Vorwurf des Rechtsmissbrauchs.<sup>42</sup> Allein der Umstand einen unbefristeten Mietvertrag abzuschließen, begründet keinen Vertrauenstatbestand dahingehend, dass das Mietverhältnis von längerer Dauer sein wird.<sup>43</sup> Dagegen spricht schon die gesetzliche Kündigungsfrist des § 573c I 1 BGB, die regelmäßig nur drei Monate beträgt.<sup>44</sup>

Zur Vermeidung solcher Probleme trifft den Vermieter nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts und des BGH nur eine Obliegenheit zur Aufklärung des Mieters.<sup>45</sup> Eine allgemeine Aufklärungspflicht, ob eine Bedarfsvorschau angestellt wurde, verstößt gegen die Eigentumsfreiheit aus Art. 14 I GG, wonach jedem Eigentümer das Recht zusteht, seine Lebensplanung weitgehend frei zu gestalten.<sup>46</sup> Eine solche Aufklärungspflicht leitet sich auch nicht aus § 241 II BGB oder aus § 242 BGB ab. Für einen Vermieter sind die Veränderungen seiner Lebensumstände und Lebensplanung bzw. der seiner Familienangehörigen regelmäßig nicht im Vorhinein absehbar bzw. beeinflussbar.<sup>47</sup> Somit besteht keine rechtliche Basis für eine allgemeine Aufklärungspflicht des Vermieters bei lediglich vorhersehbarem Eigenbedarf. Folglich kann das Schweigen des Vermieters weder

<sup>34</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 25); BGH WM 1968, 876 (unter 3 c); BGHZ 64, 5 (9) = NJW 1975, 827; BGH NJW 2009, 1343 (Rn. 41).

<sup>35</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 27).

<sup>36</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 29 f.).

<sup>37</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 31 f.).

<sup>38</sup> *Soergel/Heintzmann*, BGB, § 573 (Rn. 37).

<sup>39</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 36 f.); BVerfGE 79, 292 (308 ff.) = NJW 1989, 970; BVerfG NJW-RR 1993, 1357 (1358); BVerfG NJW 1992, 3032 (3033).

<sup>40</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 38); BGH NJW 2013, 1596 (Rn. 14).

<sup>41</sup> LG Köln WuM 1992, 542 (543); LG Münster NJW-RR 1990, 1354 (1355); *Soergel/Heintzmann*, BGB, § 573 (Rn. 37).

<sup>42</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 39).

<sup>43</sup> *Staudinger/Rolfs*, BGB, § 573 (Rn. 116); *Emmerich/Sommerschein/Haug*, *Miete*, § 573 (Rn. 53).

<sup>44</sup> Solange das Mietverhältnis nicht länger als fünf Jahre angedauert hat, § 573c I 2 BGB.

<sup>45</sup> Zutreffend LG Münster NJW-RR 1990, 1354.

<sup>46</sup> *Soergel/Heintzmann*, BGB, § 573 (Rn. 37); BVerfG NJW-RR 1993, 1357 (1358); BVerfG NJW 1993, 2166 (2167); BVerfG NZM 1999, 659 (660).

<sup>47</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 43).

widersprüchliches Verhalten noch Rechtsmissbrauch darstellen. Ebenfalls scheidet ein Schadenersatzanspruch des Mieters gegen den Vermieter gemäß §§ 280 I, 311 II, 241 II BGB aus.<sup>48</sup> Der Mieter ist demgegenüber auch nicht schutzlos. Vielmehr können die Parteien bei Vertragsschluss die ordentliche Kündigung beidseitig für einen Zeitraum von bis zu vier Jahren ausschließen oder einen einseitigen Ausschluss der Eigenbedarfskündigung vereinbaren, um das Risiko zu minimieren.<sup>49</sup>

Im Ergebnis ist der Vermieter unabhängig davon, ob Eigenbedarf vorhersehbar war oder das Entstehen wahrscheinlich erschien, nicht dazu verpflichtet, eine Bedarfsvorschau anzustellen und den Mieter über das Ergebnis zu unterrichten.<sup>50</sup>

### III. Reaktion der Literatur auf das Urteil des BGH

Das Urteil hat für großes Aufsehen gesorgt. Es ist für die Praxis von erheblicher Bedeutung, indem es die Kündigung wegen Eigenbedarfs nur ausnahmsweise als rechtsmissbräuchlich zurückweist und de facto die Position des Vermieters deutlich stärkt.<sup>51</sup> Der BGH hat mit diesem Urteil die ungeklärte Frage nach einer Pflicht des Vermieters zur Bedarfsvorschau abgelehnt. Begrüßenswert sind die Ausführungen des BGH zu den Voraussetzungen eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens bei Kündigung wegen Eigenbedarfs.

Das Urteil stößt vor allem bei Mietern und Mieterschutzverbänden auf Kritik.<sup>52</sup> Danach führt das Urteil nicht zu Rechtssicherheit und ist in der Praxis kaum zu gebrauchen, da letztlich der gesetzliche Kündigungsschutz bei Kündigungen wegen Eigenbedarfs unterlaufen wird. Diese Auffassung

verkennt hingegen, dass nicht der gesetzliche Kündigungsschutz des Mieters ausgehöhlt, sondern der Kündigungsschutz infolge einer nicht zu rechtfertigenden Bedarfsvorschau zuungunsten des Vermieters ausgedehnt wird.<sup>53</sup> Durch eine solche Belastung des Vermieters, die regelmäßig nicht mit Sicherheit zu beantworten ist, würde dieser das Risiko, nicht über sein Eigentum frei verfügen zu können, einseitig tragen. Nach Ansicht des Schrifttums widerspricht dies nicht zuletzt den Wertungen des Grundgesetzes aus Art. 14 I GG.

Unter Berücksichtigung der drei jüngst ergangenen Entscheidungen des BGH zum Thema Eigenbedarfskündigung<sup>54</sup> und früheren Urteilen des BGH zu diesem Thema scheint sich die Verteidigung des Mieters gegen eine Eigenbedarfskündigung immer weiter einzuschränken.<sup>55</sup> Einwände des Mieters bzgl. der Formerfordernisse einer Kündigung nach § 573 III BGB sind mittlerweile nicht mehr vielversprechend. Auch in materiell-rechtlicher Sicht wird man regelmäßig den Bedarfsgrund des Vermieters nicht widerlegen können, es sei denn, dass ein solcher Grund lediglich vorgeschoben wird und somit keinen Schutz verdient.<sup>56</sup>

Zwar muss der Vermieter weiterhin beweisen, wann und aufgrund welcher Umstände der Eigenbedarf eingetreten ist. Diesem Nachweis wird der Vermieter aber bereits dann gerecht, wenn er sich darauf beruft, bei Vertragsabschluss keine Gedanken über einen möglichen anstehenden Eigenbedarf gemacht zu haben.<sup>57</sup> Ob letztlich einer Räumungsklage des Vermieters stattgegeben wird, stellt eine Einzelfallentscheidung dar.<sup>58</sup> Der VIII. Zivilsenat des BGH hat mit den jüngsten Entscheidungen das Eigenbedarfskündigungsrecht weit von sich weggewiesen und in die Einzelfallwirklichkeit der Instanzgerichte gestellt.<sup>59</sup> Durch das Urteil wird einmal mehr deutlich, dass die Annahme von Rechtsmissbrauch im Falle einer Eigenbedarfskündigung allerdings die Ausnahme bleiben soll.

### C. FAZIT

Ein Vermieter handelt rechtsmissbräuchlich, wenn er eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er bereits bei Vertragsabschluss entschlossen ist bzw. ernsthaft erwägt, die Wohnung alsbald

<sup>48</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 44); andere Ansicht: *Schmidt-Futterer/Blank*, Mietrecht, § 573 (Rn. 139); *Bamberger/Roth/Hannappel*, BeckOK/BGB, § 573 (Rn. 66 f.).

<sup>49</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 46); BGH NJW 2009, 1139 (Rn. 16 f.); BGH NJW 2013, 1596 (Rn. 12); BGH NZM 2014, 235 (Rn. 12); BGH NJW 2013, 2820 (Rn. 17).

<sup>50</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 54).

<sup>51</sup> *Emmerich*, Volker, Besprechung zur Entscheidung des BGH vom 4.2.2015 (VIII ZR 154/14, NJW 2015, 1087) – Schuldrecht BT: Kündigung der Mietwohnung wegen Eigenbedarfs, JuS 2015, 649 (651); *Blum*, Roger, Besprechung zur Entscheidung des BGH vom 4.2.2015 (VIII ZR 154/14, NJW 2015, 1087) – Zur Rechtsmissbräuchlichkeit einer Eigenbedarfskündigung, NJ 2015, 342 (344); *Theesfeld*, Claudia, Die Rechtsprechung des BGH zum Mietrecht in den Jahren 2014/2015, NJ 2015, 265 (270); *Timme*, Michael, Kündigung – Die Vorhersehbarkeit eines zukünftigen Eigenbedarfs für den Vermieter, MDR 2015, 489; *Bub*, Wolf-Rüdiger/Bernhard, Nicola, Besprechung zur Entscheidung des BGH vom 4.2.2015 (VIII ZR 154/14, NJW 2015, 1087) – BGH: Rechtsmissbräuchliche Eigenbedarfskündigung, FD-MietR 2015, 367315.

<sup>52</sup> *Blum*, NJ 2015, 342 (344).

<sup>53</sup> *Blum*, NJ 2015, 342 (345).

<sup>54</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087; BGH NJW 2015, 1590; BGH NJW 2015, 2324.

<sup>55</sup> *Fleindl*, Hubert, Eigenbedarfsstreit – Mandat und Prozessführung, NJW 2015, 2315.

<sup>56</sup> BGH NJW 2015, 2324.

<sup>57</sup> *Theesfeld*, NJ 2015, 265 (270).

<sup>58</sup> *Milger*, Karin, Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs, NZM 2014, 769 (779).

<sup>59</sup> *Fleindl*, NJW 2015, 2315 (2318).

selbst nutzen zu wollen.<sup>60</sup> Gleiches gilt für den Fall, dass der Vermieter vorsätzlich unrichtige Angaben über die für das Entstehen von Eigenbedarf entscheidenden Tatsachen macht.

Ein widersprüchliches Verhalten ist nur dann zu bejahen, wenn der Vermieter durch den vorbehaltlosen Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags einen Vertrauenstatbestand geschaffen hat. Schweigt der Vermieter bei Vertragsabschluss über das künftige Entstehen von Eigenbedarf, so kann dem Verhalten objektiv betrachtet nur entnommen werden, dass dieser bislang keinen Entschluss gefasst hat oder diesen ernsthaft in Erwägung zieht.<sup>61</sup> Eine andere Auslegung seines Verhaltens stellt ein Verstoß gegen Art. 14 I GG dar.

Sollte sich ein Vermieter dennoch bereits dazu entschlossen haben, so besteht für den Vermieter die Möglichkeit einen befristeten Mietvertrag abzuschließen, § 575 I 1 Nr. 1 BGB. Voraussetzung für einen wirksamen Vertragsschluss ist, dass der Vermieter den Wohnraum nach Ablauf der Mietzeit für sich, seine Familien- oder Haushaltsangehörigen nutzen will. Die endgültige Entscheidung muss noch nicht bei Vertragsschluss feststehen. Ausreichend ist schon eine entsprechende ernsthafte Absicht bzw. ein ernsthaftes Erwägen.<sup>62</sup> Allerdings trifft den Vermieter vor Abschluss eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit eine gesetzliche Aufklärungspflicht, § 575 I 1, 2. HS BGB. Ein Vertrauenstatbestand wird darüber hinaus nicht begründet.<sup>63</sup>

Die Gegenansicht stützt sich indes nicht unmittelbar auf § 242 BGB, sondern spricht dem Mieter einen Anspruch aus §§ 280 I, 311 II, 241 II BGB wegen unterlassener Aufklärungspflicht zu, welcher die Unwirksamkeit der Kündigung zur Folge hat.<sup>64</sup> Aus dem BGB lässt sich jedoch keine allgemeine Aufklärungspflicht des Vermieters herleiten. Damit kann dieses Verhalten auch keinen Schadensersatzanspruch des Mieters aus §§ 280 I, 311 II, 241 II BGB begründen.

Auch der Verweis des BGH auf den Kündigungsausschluss ist zwar dem Grunde nach richtig, jedoch bei bereits bestehendem Mietvertrag keine wirkliche Hilfe für den Mieter.<sup>65</sup> Der Hinweis des BGH scheint eher praxisfremd.

Der Entscheidung des BGH ist im Ergebnis zuzustimmen. Seine Argumentation ist schlüssig und nachvollziehbar. Es besteht demnach grundsätzlich für den Vermieter keine Pflicht bei Abschluss eines Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit eine in die Zukunft gewandte Bedarfsvorschau anzustellen. Würde man dem Vermieter eine allgemeine Auskunftspflicht und eine solche über Jahre hinweg in der Zukunft liegenden Pflicht auferlegen, so unterläuft man nicht zuletzt die von Art. 14 I GG garantierte und geschützte Eigentumsfreiheit. Zur Befugnis des Vermieters, welche sich aus dem Eigentumsgrundrecht herleitet, gehört auch die Entscheidung darüber, von welchem Zeitpunkt an ein Wohnbedarf Anlass für eine Eigenbedarfskündigung geben kann.<sup>66</sup> Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass der Wunsch, eine Wohnung selbst nutzen zu wollen, sich nicht generell ausschließt oder an objektiven Kriterien messen lässt.<sup>67</sup> Die Gerichte sind dazu verpflichtet, den Entschluss des Vermieters, ein Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu kündigen, zu respektieren. Gleiches gilt für die Ansicht des Vermieters, wieviel Wohnraum er als angemessen anerkennt. Somit steht den Gerichten zwar die Prüfung des Rechtsmissbrauchs offen, jedoch nicht hinsichtlich der Angemessenheit.<sup>68</sup>

Bei der Annahme von Eigenbedarf sind die Gerichte heutzutage verhältnismäßig großzügig, da der Wunsch des Eigentümers grundsätzlich respektiert werden muss, sofern der Vermieter sein Verlangen auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe stützt.<sup>69</sup> Ein Verstoß gegen das Gebot von Treu und Glauben (§ 242 BGB) soll die Ausnahme bleiben. Eine Eigenbedarfskündigung ist deshalb nur unter den besonderen Voraussetzungen wegen widersprüchlichen Verhaltens unwirksam.

Das Urteil steigert die Rechtssicherheit im Mietrecht und wird die unterschiedliche Kasuistik der Instanzgerichte auflösen. Die Entscheidung kann man je nach Standpunkt des Vermieters bzw. des Mieters entweder begrüßen oder kritisch betrachten.



<sup>60</sup> BGH WuM 2010, 512 (Rz. 3); BGH WuM 2010, 575 (Rz. 2); BGH NZM 2013, 419 (Rz. 12).

<sup>61</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 34 f.).

<sup>62</sup> BGH NJW 2007, 2177 (Rn. 24); BVerfGE 79, 292 (308) = NJW 1989, 970; Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Mössner, jurisPK-BGB, § 573 (Rn. 134.1); § 575 (Rn. 11.1).

<sup>63</sup> Emmerich, JuS 2015, 649 (650).

<sup>64</sup> Blank, Hubert, Der Wegfall des Eigenbedarfs nach Ablauf der Kündigungsfrist, NJW 2006, 739 f.

<sup>65</sup> Timme, MDR 2015, 489 (490); Theesfeld, NJ 2015, 265 (270).

<sup>66</sup> Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Mössner, jurisPK-BGB, § 573 (Rn. 134.1).

<sup>67</sup> BGHZ 204, 145 = NJW 2015, 1087 (Rz. 31); Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Mössner, jurisPK-BGB, § 573 (Rn. 108.1, 109.2).

<sup>68</sup> BGH NJW 2015, 1590 (Rz. 19).

<sup>69</sup> BVerfGE 89, 1 (8 ff.) = NJW 1993, 2035; BVerfGE 89, 237 (241 f.) = NJW 1994, 308; BGHZ 103, 91 (99 f.) = NJW 1988, 904; BGH NJW 2005, 2395; BGH NJW 2015, 1590; Emmerich, JuS 2015, 649 (650).