

Eigenbedarfskündigung: Darf sich der Vermieter auf den Wohnbedarf seines Schwagers berufen?

Der Wohnbedarf eines Schwagers berechtigt den Vermieter zumindest dann zur Kündigung wegen Eigenbedarfs, wenn ein besonders enger Kontakt zwischen ihm und dem Schwager besteht.

BGH, Beschl. v. 3.3.2009 – VIII ZR 247/08 – www.bundesgerichtshof.de

Der Fall: Seit 1990 lebt die Mieterin mit ihrer Tochter in einer Mietwohnung. Im selben Haus wohnt die Vermieterin mit ihrer Familie. Nach rd. 16 Jahren, im Juli 2006, kündigt die Vermieterin dieses Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs: Sie wolle die Wohnung ihrem Schwager und dessen Ehefrau samt deren beiden minderjährigen Kindern zur Verfügung stellen. Zwischen ihrer eigenen Familie und derjenigen des Schwagers bestehe ein besonders enger Kontakt. Deshalb wünschten die Familien ein Wohnen in größerer Nähe.

Die Mieterin protestiert. Die Räumungsklage der Vermieterin ist erst- und zweitinstanzlich erfolgreich. Die Mieterin legt Revision ein. Bald darauf zieht sie aus. Die Vermieterin erklärt daraufhin den Rechtsstreit mit Zustimmung der Mieterin für erledigt. Die Parteien stellen Kostenanträge.

§ 573 BGB Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt [...]

§ 91a ZPO Kosten bei Erledigung der Hauptsache

(1) Haben die Parteien in der mündlichen Verhandlung oder durch Einreichung eines Schriftsatzes oder zu Protokoll der Geschäftsstelle den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt, so entscheidet das Gericht über die Kosten unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen durch Beschluss. [...]

Hintergrund „Familienangehörige“: Was „Familienangehörige“ i.S.v. § 573 Abs. 2 Ziff. 2 BGB sind, ist umstritten. Unstreitig gehören nah verwandte Familienangehörige dazu. Bei diesen ist der Eigenbedarf unproblematisch, vgl. *BGH*, 9.7.2003 – VIII ZR 311/02 betr. Kinder, Ehegatte und Geschwister.

Problematisch ist die Situation bei entfernteren Verwandten. Hier kommt eine schutzwürdige Bedarfssituation nur dann in Frage, wenn Vermieter den Angehörigen „rechtlich oder moralisch“ verpflichtet ist, vgl. Schmidt-Futterer (*Blank*), *Mietrecht*, 9. Aufl. 2007, § 573 Rdn. 52. Beispiele: *Cousin und Cousine*, vgl. *OLG Braunschweig*, 1.11.1993 – 1 W 26/93 – *NJW-RR* 1994, 597; *Neffe und Nichte*, vgl. *LG Wiesbaden*, 26.2.1991 – 8 S 490/90 – *WuM* 1991, 491; *Onkel*, vgl. *AG Dortmund*, 6.7.1993 – 123 C 4951/93 – *WuM* 1993, 615.

Hintergrund Schwager: Ob Schwager oder Schwägerin als Familienangehörige gelten, ist streitig:

- „enger“ Familienangehöriger: *LG Freiburg*, 1.9.1992 – 3 S 93/92 – *WuM* 1993, 126;
- kein enger Familienangehöriger: *OLG Oldenburg*, 16.12.1992 – 5 UH 1/92 – *WuM* 1993, 386; *LG Frankfurt*, 21.12.2004 – 2-11 S 175/04 – *NJOZ* 2005, 3197; *MüKo-BGB (Häublein)*, 5. Aufl. 2008, § 573 Rdn. 78.

Die Begründung: Der BGH beschließt, dass nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands die Mieterin die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat, § 91a ZPO. Denn diese wäre im Rechtsstreit voraussichtlich unterlegen.

Das Berufungsgericht sei zutreffend davon ausgegangen, dass der Wohnbedarf eines Schwagers den Eigenbedarf „zumindest dann begründen kann, wenn ein besonders enger Kontakt besteht.“ (Verweis u.a. auf *LG Frankfurt*, a.a.O.; *MüKo (Häublein)*, a.a.O.) „Einen solch engen Kontakt hat das Berufungsgericht nach persönlicher Anhörung der Parteien in tatrichterlicher Würdigung rechtsfehlerfrei bejaht.“

Kommentar „enger Kontakt“: Leider ist nicht zu erfahren, wie aus der persönlichen Anhörung der Parteien (also Mieterin und Vermieterin) Berufungsgericht und BGH zu der Überzeugung kamen, Vermieterin und Schwager hätten einen besonders engen Kontakt.

Praxishinweis „rechtliche oder sittliche Verpflichtung“: Der BGH fordert zwar für den Eigenbedarf lediglich den „besonders engen Kontakt“ zwischen Vermieter und Schwager; die von Rechtsprechung und Literatur außerdem geforderte „rechtliche oder sittliche Verpflichtung“ lässt er außen vor. Da es sich bei der Entscheidung nur um einen Kostenbeschluss handelt, darf man daraus wohl noch nicht schließen, dass diese zusätzliche Voraussetzung – rechtliche oder sittliche Pflicht – obsolet geworden ist. Der kündigungswillige Vermieter sollte daher auch künftig eine rechtliche oder sittliche Pflicht darlegen – wie auch immer eine solche aussehen mag.



RAin FAin MuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de