

BGH: Eigenbedarfskündigung erfordert keine „Bedarfsvorschau“

Konfliktträchtig sind Eigenbedarfskündigungen oftmals, wenn sich der Eigenbedarf bereits relativ kurze Zeit nach Begründung eines Wohnraummietverhältnisses herausstellt. Regelmäßig können Mieter davon ausgehen, dass bei Abschluss eines unbefristeten Wohnraummietverhältnisses, ihnen diese Wohnung für einen längerfristigen Zeitraum zur Verfügung steht. Nach einer weit verbreiteten Auffassung haben Vermieter daher bei Abschluss eines Mietvertrages eine so genannte „Bedarfsvorschau“ durchzuführen und in diesem Rahmen zu prüfen, ob ein Eigenbedarf persönlich und aus dem familiären Umfeld in nächster Zeit eintreten könnte. Es wird in diesem Zusammenhang die Auffassung vertreten, eine solche „Bedarfsvorschau“ müsse sich auf einen Zeitraum von bis zu fünf Jahre erstrecken. Dieser Auffassung hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 4. Februar 2015 (Az: VIII ZR 154/14) eine klare Absage erteilt. Grundsätzlich sei mit dem Angebot zum Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages nicht der Erklärungsinhalt verbunden, der Vermieter habe alle möglichen Entwicklungen in seinem familiären und persönlichen Umfeld umfassend geprüft. Ob die Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich sei, müsse in diesem Zusammenhang unter Würdigung aller verständiger und objektiver Kriterien beurteilt werden. Hierbei kommt es nicht allein auf die Darstellung des Vermieters an, sondern auf die Würdigung der Gesamtumstände. Die Tatsache, dass eine „Bedarfsvorschau“ nach dieser BGH-Entscheidung nicht erforderlich ist, stellt den Mieter nicht schutzlos. Soweit dieser ein Interesse an einer bestimmten Dauer des Mietverhältnisses hat, besteht die Möglichkeit einen beiderseitigen Ausschluss der ordentlichen Kündigung oder auch einen einseitigen Ausschluss einer Eigenbedarfskündigung zu vereinbaren.