

VIII ZR 154/14 - Kündigung wegen Eigenbedarf für eigene Kinder

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, unter welchen Umständen eine auf den [Eigenbedarf](#) heranwachsender Kinder gestützte Eigenbedarfskündigung unter dem Gesichtspunkt des Rechtsmissbrauchs unwirksam ist.

Die Beklagte bewohnt aufgrund eines mit dem Kläger am 14. April 2011 abgeschlossenen, unbefristeten Mietvertrags eine Zweizimmerwohnung in Mannheim. Mit Schreiben vom 28. Februar 2013 kündigte der Kläger das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31. Mai 2013. Er führte an, seine 20 Jahre alte Tochter, die nach ihrem im Juni 2012 abgelegten Abitur ein Jahr in Australien verbracht habe, werde am 18. Juli 2013 nach Deutschland zurückkehren, danach eine Arbeitsstelle in Frankfurt/Main antreten und ein berufsbegleitendes Studium in Mannheim aufnehmen. Sie wolle nach ihrer Rückkehr eine eigene abgeschlossene [Wohnung](#) beziehen. Vor ihrem Auslandsaufenthalt habe sie ein Zimmer bei ihren Eltern bewohnt. Die Beklagte widersprach der Kündigung, weil der [Eigenbedarf](#) für den Kläger bei Abschluss des Mietvertrags vorhersehbar gewesen sei.

Der daraufhin vom Kläger erhobenen Räumungsklage hat das [Amtsgericht](#) stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage mit der Begründung abgewiesen, die Eigenbedarfskündigung sei jedenfalls wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam. Für die Annahme rechtsmissbräuchlichen Verhaltens reiche es bereits aus, wenn bei [Vertragsschluss](#) hinreichend konkrete Anhaltspunkte dafür vorlägen, dass das Mietverhältnis nur von kurzer Dauer sein werde. Das sei hier der Fall. Wenngleich sich die Tochter des Klägers bei Abschluss des Mietvertrags noch keine konkreten Vorstellungen über einen Auszug aus dem elterlichen Heim gemacht haben möge, hätte der Kläger bei verständiger Betrachtung den [Eigenbedarf](#) voraussehen können und müssen.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision hatte Erfolg und führte zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die auf § [573 Abs. 2 Nr. 2 BGB](#) gestützte Kündigung hier nicht wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam ist. Zwar liegt nach gefestigter höchstrichterlicher Rechtsprechung ein widersprüchliches rechtsmissbräuchliches Verhalten vor, wenn der [Vermieter](#) Wohnraum auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, ihn alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen. Er darf in diesen Fällen dem [Mieter](#), der mit einer längeren Mietdauer rechnet, die mit jedem Umzug verbundenen Belastungen dann nicht zumuten, wenn er ihn über die [Absicht](#) oder zumindest die Aussicht begrenzter Mietdauer nicht aufklärt.

Kein Rechtsmissbrauch liegt dagegen vor, wenn das künftige Entstehen eines Eigenbedarfs für den [Vermieter](#) zwar im Rahmen einer – von Teilen der Instanzrechtsprechung [erforderlich](#) gehaltenen – "Bedarfsvorschau" erkennbar gewesen wäre, der [Vermieter](#) aber bei Mietvertragsabschluss weder entschlossen gewesen ist, alsbald [Eigenbedarf](#) geltend zu machen, noch ein solches Vorgehen erwogen, also ernsthaft in Betracht gezogen hat. Denn bei verständiger und objektiver Betrachtung bringt ein [Vermieter](#) dadurch, dass er dem [Mieter](#) einen unbefristeten Mietvertrag anbietet und nicht von sich aus Angaben über den Stand und die mögliche Entwicklung seiner familiären und persönlichen Verhältnisse (etwa Heranwachsen von Kindern, drohende Trennung von Familienangehörigen, Erkrankung, berufliche Veränderungen) macht, regelmäßig nicht zum Ausdruck, dass er die Möglichkeit eines alsbaldigen

Eigenbedarfs unaufgefordert geprüft hat und nach derzeitigem Erkenntnisstand ausschließen kann. Würde vom [Vermieter](#) bei Abschluss eines Mietvertrags eine solche – sich nach einer verbreiteten Auffassung auf bis zu fünf Jahre erstreckende - Lebensplanung verlangt werden, würde dessen verfassungsrechtlich verbürgte Freiheit missachtet, über die Verwendung seines Eigentums innerhalb der gesetzlichen Grenzen frei zu [bestimmen](#).

Für die – in erster Linie dem Tatrichter obliegende - Beurteilung, ob der [Vermieter](#) entschlossen war, alsbald [Eigenbedarf](#) geltend zu machen oder ein solches Vorgehen ernsthaft in Betracht gezogen hat, darf allerdings nicht allein auf seine Darstellung abgestellt werden. Vielmehr kommt es auf eine Würdigung der Gesamtumstände an. Dabei kann auch auf objektive (äußere) Umstände zurückgegriffen werden, sofern diese tragfähige Anhaltspunkte für den Kenntnisstand des [Vermieters](#) bilden.

Dass den [Vermieter](#) keine [Verpflichtung](#) zu einer "Bedarfsvorschau" trifft, stellt den [Mieter](#) nicht schutzlos. Will er das Risiko künftiger Entwicklungen nicht auf sich nehmen, kann er für einen gewissen Zeitraum einen beiderseitigen Ausschluss der ordentlichen Kündigung oder einen einseitigen Ausschluss der Eigenbedarfskündigung vereinbaren.

Der Rechtsstreit ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit die erforderlichen Feststellungen zu dem – von der Beklagten bestrittenen - Vorliegen einer Eigenbedarfssituation und zu den von ihr geltend gemachten Härtegründen (§ [574 BGB](#)) getroffen werden können.

Urteil vom 4. Februar 2015 - [VIII ZR 154/14](#) - PM BGH 16/15