

Rechte der Vermieter gestärkt

GUNZENHAUSEN – Ein Vermieter kann Eigenbedarf an der vermieteten Wohnung reklamieren, wenn er diese für sich selbst, für Familienangehörige oder für Angehörige seines Haushalts benötigt. Der Vermieter benötigt die Wohnung, wenn er beabsichtigt, dort selbst einzuziehen oder einer vom Gesetz privilegierten Person die Wohnung zu überlassen und wenn er hierfür vernünftige Gründe hat.

Umstritten, so Fachanwalt für Miet- und wohnungseigentumsrecht Christian Zimmermann der Kanzlei „meyerhuber rechtsanwälte partnerschaft“, war bisher, unter welchen Voraussetzungen eine Eigenbedarfskündigung treuwidrig sein kann, wenn der Vermieter den Wohnraum auf unbestimmte Zeit vermietet und innerhalb der ersten Jahre – nach einer verbreiteten Auffassung bis zu fünf Jahre – wegen Eigenbedarf kündigt.

„Der Bundesgerichtshof hat hierzu entschieden, dass kein Rechtsmissbrauch wegen vorhersehbarem Eigenbedarf vorliegt, wenn das künftige Entstehen eines Eigenbedarfs für den Vermieter zwar im Rahmen einer Bedarfsvorschau erkennbar gewesen wäre, der Vermieter aber bei Vertragsabschluss weder entschlossen gewesen ist, alsbald Eigenbedarf geltend zu machen noch ein solches Vorgehen erwogen, also ernsthaft in Betracht gezogen hat“, so Zimmermann.

Dadurch, dass der Vermieter dem Mieter einen unbefristeten Mietvertrag anbietet, bringe er nicht zum Ausdruck, dass er die Möglichkeit eines alsbaldigen Eigenbedarfs unaufgefordert geprüft habe und nach derzeitigem Erkenntnisstand ausschließen könne. Die bisher verbreitete Auffassung, wonach vom Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrags eine Lebensplanung verlangt wird bis zu fünf Jahre, würde die verfassungsrechtlich verfügte Freiheit des Vermieters, über die Verwendung seines Eigentums innerhalb der gesetzlichen Grenzen frei zu bestimmen, missachten.

Dass den Vermieter keine Verpflichtung zu einer Bedarfsvorschau treffe, stelle den Mieter nicht schutzlos. Wolle der Mieter das Risiko künftiger Entwicklungen nicht auf sich nehmen, so der Anwalt der Kanzlei „meyerhuber rechtsanwälte partnerschaft“, könne er für einen gewissen Zeitraum einen beiderseitigen Ausschluss der ordentlichen Kündigung oder einen einseitigen Ausschluss der Eigenbedarfskündigung vereinbaren.

Wochenanzeiger, 16. Februar 2015