

Pressemitteilung



Erweiterung der Eigenbedarfsregelung

Bundesgerichtshof stärkt die Rechte der Vermieter

Recklinghausen, März 2010 – Der Bundesgerichtshof hat den Kündigungsgrund „Eigenbedarf“ erweitert und ermöglicht den Vermietern zukünftig eine stärkere Position. Demnach dürfen diese auch zu Gunsten von entfernteren Verwandten, wie zum Beispiel Nichten und Neffen, eine Eigenbedarfskündigung aussprechen (BGH VIII ZR 159/09).

Wenn Vermieter ihren Mietern aufgrund von Eigenbedarf kündigen wollen, musste bislang ein besonders enger Kontakt zwischen Vermieter und dem Verwandten bestehen, so dass es gerechtfertigt war, diesem Angehörigen die Wohnung oder das Haus zur Verfügung zu stellen. „Nun hat der BGH den Kreis derer, zu dessen Gunsten der Eigenbedarf vollzogen werden darf, erweitert“ erklärt Claus O. Deese, Geschäftsführer des Mieterschutzbund e.V. „Die Wahrscheinlichkeit, dass Vermieter zukünftig öfter wegen des Eigenbedarfs kündigen werden, steigt damit. Bislang war das nur möglich, wenn der Vermieter die Wohnung für sich selbst oder zum Beispiel für einen engen Familienangehörigen zu Wohnzwecken benötigt hat“. Als Familienangehörige galten bisher Eltern oder Kinder des Vermieters, Enkel oder Geschwister bzw. Stiefkinder. Nun gehören unter anderem auch Nichten und Neffen dazu.

Begründung des BGH

Zum Hintergrund: Eine Seniorin hat ihre Eigentumswohnung vermietet, da sie selbst in eine Seniorenresidenz gezogen war. Per notariellem Vertrag hat die verwitwete und kinderlose Dame das Eigentum an der Wohnung schenkungsweise auf ihre Nichte übertragen. Die Vertragschließenden vereinbarten zur Sicherung dieser Verpflichtung die Eintragung einer Reallast im Grundbuch und erklärten, dass die Nichte "beabsichtigt, in nächster Zukunft in die hier übertragene Eigentumswohnung zu ziehen, so dass es ihr räumlich möglich wird, die vorstehende Pflegeverpflichtung

Pressemitteilung



persönlich zu erfüllen". Der Vertrag wurde im Grundbuch vollzogen. Die mehrfach ausgesprochenen fristlosen und ordentlichen Kündigungen gegenüber den Mietern waren zunächst von unteren Instanzen abgewiesen worden. „Denn je weitläufiger der Grad der Verwandtschaft oder Schwägerschaft ist, umso enger muss die über die bloße Tatsache der Verwandtschaft oder Schwägerschaft hinausgehende persönliche oder soziale Bindung zwischen dem Vermieter und dem Angehörigen im konkreten Einzelfall sein, um eine Kündigung wegen des Wohnbedarfs eines Angehörigen zu rechtfertigen“ (OLG Braunschweig). Der BGH hat nun der Klage der Vermieterin stattgegeben.

„Mit seinem aktuellen Urteil hat der Bundesgerichtshof nun festgelegt, dass Nichten und Neffen des Vermieters als Kinder der Geschwister immer noch eng verwandt mit dem Vermieter sind und somit nicht zu den weitläufigen Verwandten gehören. Damit hat sich die Rechtsposition der Mieter eindeutig verschlechtert“ fasst Claus O. Deese das Urteil zusammen.

2.860 Wörter (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat rund 18.500 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Herne und Bottrop.

Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR
Alte Volksparkstraße 24
22525 Hamburg
T: 040/429 347 090
F: 040/429 347 091
E: info@pr-affairs.de