



Kann man einen 87-jährigen Mieter einfach vor die Tür setzen? Zumindest nicht ohne gründliche Prüfung der drohenden Folgen, sagt ein Urteil. Foto: dpa

Letzte Hoffnung für gekündigte Mieter

JUSTIZ Der Bundesgerichtshof stärkt mit einem Urteil besonders schutzwürdigen Mietern den Rücken, die sich gegen eine Kündigung wegen Eigenbedarfs wehren.

Woran entzündet sich der aktuelle Konflikt?

Es ist einer dieser Fälle, in denen das persönliche Gerechtigkeitsgefühl so recht zu keinem Ergebnis kommt. Eine Vermieter-Familie mit zwei kleinen Kindern findet ihre Wohnung im ersten Stock zu beengt. Damit sie sich das Eigenheim nach ihren Bedürfnissen umgestalten kann, sollen die Mieter im Erdgeschoss nach 20 Jahren ausziehen. Aber das Ehepaar weigert sich. Die Frau, mit 78 selbst noch rüstig, begründet das mit der schlechten Gesundheit ihres 87-jährigen Mannes. Ein Wohnungswechsel würde dessen beginnende Demenz absehbar verschärfen, sagt sie. Realistischerweise komme für ihn nur noch der Umzug ins Altersheim infrage. Dort habe sie aber nichts zu suchen. Komme es hart auf hart, bleibe ihr nur, trotzdem mitzuziehen – oder mit ihrem Mann nicht länger zusammenzuleben.

Welche Regeln gelten für solche Interessenskonflikte?

Grundsätzlich sind Mieter davor geschützt, dass ihnen einfach so die Kündigung in den Briefkasten flattert. Ein legitimer Kündigungsgrund ist allerdings Eigenbedarf: Ändern sich die Lebensumstände des Vermieters, soll es

ihm offenstehen, seine eigenen vier Wände selbst zu beziehen oder dort etwa das erwachsene Kind oder die verwitwete Mutter unterzubringen. Eigenbedarf darf nicht vorgetäuscht sein, um missliebige Mieter loszuwerden. In dem Streit vor dem Bundesgerichtshof (BGH) haben die Gerichte der Vorinstanzen keine Zweifel daran gehabt, dass es der Familie ernst ist mit ihren Ausbau-Absichten. In solchen Fällen bleibt den Mietern eine letzte Hoffnung – die Sozialklausel.

Was hat es mit dieser Sozialklausel auf sich?

In Paragraph 574 des Bürgerlichen Gesetzbuchs steht, dass ein Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann, wenn das Ende „eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtferti-

gen ist“. Das kann der Fall sein, wenn „zu zumutbaren Bedingungen“ keine neue Wohnung zu finden ist, wie es im Gesetz heißt. Eine besondere Härte kann aber beispielsweise auch vorliegen, wenn jemand schon sehr lange in der Wohnung lebt, die Mieterin bald ein Kind erwartet oder eine wichtige Prüfung bevorsteht. Schwere Krankheit, hohes Alter oder andere körperliche Einschränkungen können ebenfalls Gründe sein. Der Verlust von Bekannten oder ein Schulwechsel sind nicht gravierend genug.

Was passiert, wenn so eine „Härte“ vorliegt?

Landet der Streit vor dem Richter, kann dieser anordnen, dass das Mietverhältnis weiter zu bestehen hat. In manchen Fällen – wie bei einer Schwangerschaft oder vor einem Examen – wird das nur einen Aufschub

bedeuten, denn die Hinderungsgründe gelten nur für den Moment. Damit einem alten oder dauerhaft kranken Mieter der Umzug erspart bleibt, kann das Mietverhältnis aber auch auf unbestimmte Zeit verlängert werden. „Für den Eigentümer ist das immer schwierig“, sagt Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin von Haus & Grund Deutschland. Denn auch er habe ein Interesse, seine Räumlichkeiten zu nutzen.

Wie hat der BGH jetzt geurteilt?

Der Senat hatte zu wenig Fakten an der Hand, um den Streit selbst zu entscheiden. „Wie beengt ist das denn?“, fragte etwa die Vorsitzende Richterin Karin Milger in der Verhandlung. Ist die Situation für die Familie unzumutbar? Oder geht es nur um mehr Komfort? Das alles blieb unklar, denn einen Ortstermin hat es bisher nicht gegeben. Die Seite der Vermieter wiederum beklagt, es sei nie zweifelsfrei festgestellt worden, wie krank der Mann tatsächlich ist. Trotzdem hatte das zuständige Landgericht die Räumung angeordnet. So geht es nicht, stellt der BGH klar. Wenn die Gesundheit oder gar ein Leben in Gefahr sei, brauche es besondere Sorgfalt. Die Gerichte müssen sich also ein genaues Bild machen – speziell von den Folgen ihrer Entscheidung.

Wie geht es jetzt für die alten Eheleute weiter?

Das Landgericht muss sich mit dem Streit noch einmal intensiver beschäftigen. Bis zur Entscheidung können sie auf jeden Fall bleiben. (dpa)

WAS BEI DER KÜNDIGUNG BEACHTET WERDEN MUSS

- **Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs** ist für viele Mieter ein Schock. „Sie sollten aber nicht den Kopf in den Sand stecken“, rät Wibke Werner vom Berliner Mieterverein. Denn damit so eine Kündigung überhaupt wirksam ist, muss sie einige Formalien erfüllen. Die Kündigung muss etwa in Schriftform erfolgen – das Schreiben muss handschriftlich unterschrieben und nachweisbar zugestellt worden sein.
- **„Außerdem muss der Eigenbedarf hinreichend begründet werden“**, erklärt Werner. Das heißt: Im Kündigungsschreiben muss konkret benannt werden, für wen die Räumlichkeiten benötigt werden.

- **Grundsätzlich darf der Vermieter** für sich selbst oder nahe Verwandte wie Kinder, Eltern, Enkel, Großeltern, Geschwister, Nichten und Neffen, Partner, Ehegatten oder Schwiegereltern Eigenbedarf anmelden.
- **Der Vermieter muss sich auch** an die Kündigungsfristen halten: Drei Monate sind es bei einer Mietdauer bis zu fünf Jahren. Nach fünf und acht Jahren verlängert sich die Frist um je drei Monate.
- **Kann im Nachhinein** ein vorgetäuschter Eigenbedarf rechtlich nachgewiesen werden, muss der Vermieter Schadenersatz zahlen. Der Mieter kann dann Kosten für Umzug, Maklergebühren oder eine erhöhte Miete geltend machen. (dpa)