

Anzeige

# Wenn der Eigenbedarf nur vorgeschoben ist



Mieter fragen – Kurt Schindler, Vorsitzender des Mieterbundes Regensburg e.V. antwortet:



## Frage von Gerdi W. aus Wenzelbach:

Mein Vermieter hat mir die Wohnung gekündigt, weil er diese angeblich für einen Hausmeister benötigte. Nach meinem Auszug ist dann aber eine Familie eingezogen. Kann ich jetzt Schadenersatz von ihm verlangen?

## Kurt Schindler, Vorsitzender des Mieterbundes Regensburg:

Eine Kündigung wegen Eigenbedarf setzt stets voraus, dass der Eigenbedarf auch tatsächlich vorliegt. Der Vermieter ist dabei beweispflichtig.

Hieran stellt die Rechtsprechung strenge Anforderungen. Sogenannte betriebliche Gründe setzen voraus, dass die Mietwohnung für betriebliche Zwecke erforderlich ist. Dies stellte der Bundesgerichtshof (BGH) im März 2017 klar.

Ein solcher betrieblicher Grund kann beispielsweise

gegeben sein, wenn die bislang vermietete Wohnung für einen Hausmeister benötigt wird. Wenn dieser Bedarf aber nur vorgeschoben wird, liegt eine Pflichtwidrigkeit des Vermieters vor, der ihn zum Schadenersatz verpflichtet.

Der BGH entschied zu Gunsten eines Mieters, dass eine Pflichtwidrigkeit des Vermieters vorliegt, wenn er anscheinend eine beabsichtigte Vermietung an einen Hausmeister vortäuscht – zumindest, wenn der angebliche Eigenbedarf zum Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses gar nicht tatsächlich vorhanden ist.

In einem solchen Fall ist der Vermieter zum Leisten von Schadenersatz verpflichtet. Dazu gehört zudem auch die Erstattung der Umzugskosten (BGH, Urteil vom 29. März 2017, Aktenzeichen VIII ZR 44/16).