



Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.
- Die clevere Alternative für Berlin und Brandenburg -

Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.

Beratungsbüro:
Bürgerbüro Falkenhagener Feld
Westerwaldstraße 9
13589 Berlin

Pressemitteilung 35/2017

Postanschrift:
AMV - Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.
Bayernring 27 a
12101 Berlin

Tel: 030 / 68 83 74 92
Handy: 0170 / 237 17 90

Mail: information.amv@gmail.com

www.mieter-verbraucherschutz.berlin

Bundesgerichtshof stärkt erneut Mieterrechte bei Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs

Der Bundesgerichtshof (BGH - VIII ZR 44/16, Urteil vom 29.03.2017) mahnt eine sorgfältige Prüfung in Fällen möglicherweise vorgetäuschten Vermieterbedarfs an und legt dem Vermieter eine besondere Darlegungslast auf.

Der Kläger hatte im Jahr 2008 vom Rechtsvorgänger des Beklagten eine 4-Zimmer-Wohnung in Koblenz gemietet; die monatliche Miete betrug zuletzt 523,09 € brutto. Der Beklagte kündigte das Mietverhältnis im Jahr 2010 mit der - vom Kläger durchgängig bestrittenen - Begründung, die Wohnung werde für einen neuen Hausmeister benötigt.

Nach einer Räumungsklage des Beklagten schlossen die Parteien im Vorprozess am 14. Juni 2011 einen Vergleich, in dem sich der Kläger verpflichtete, die Wohnung bis spätestens Ende 2011 zu räumen. Im Anschluss an den am 31. Oktober 2011 erfolgten Auszug des Klägers zog allerdings nicht der angekündigte neue Hausmeister, sondern eine - nicht mit Hausmeisterdiensten betraute - Familie in die Wohnung ein.

Im vorliegenden Prozess begehrt der Kläger wegen des seiner Auffassung nach nur vorgetäuschten Bedarfs unter anderem Ersatz der Umzugskosten sowie der Mehrkosten, die ihm durch die höhere Miete für die neue Wohnung entstehen.

Vorstand: 1. Vorsitzender RA Uwe Piper, 2. Vorsitzender Ass. jur. Marcel Eupen

Vereinsregister: Amtsgericht Charlottenburg - VR 33611 B

Gerichtsstand: Amtsgericht Spandau, Finanzamt für Körperschaften I, St.-Nr. 27/660/64338

Bankverbindung: Postbank Berlin, IBAN: DE05100100100850579106, BIC: PBNKDEFF

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat das Berufungsurteil nur insoweit bestätigt, als darin hinsichtlich einer einzelnen, nicht ausreichend substantiierten Schadensposition zum Nachteil des Klägers entschieden worden ist. Im Übrigen hat der Bundesgerichtshof das Berufungsurteil ein weiteres Mal aufgehoben und die Sache wiederum an eine andere (dritte) Kammer des Landgerichts zurückverwiesen, damit die erforderlichen Feststellungen unter Beachtung seiner Rechtsauffassung getroffen werden. Dabei hat er die besondere Bedeutung hervorgehoben, die der vollständigen und sorgfältigen Würdigung des Prozessstoffes und des Ergebnisses der Beweisaufnahme durch die Gerichte gerade in Fällen zukommt, in denen ein Vermieter seinen zur Grundlage der Kündigung gemachten Bedarf an der Wohnung nach dem Auszug des Mieters nicht realisiert.

Durch eine schuldhafte unberechtigte Kündigung - insbesondere im Falle des Vortäuschens eines in Wahrheit nicht bestehenden Selbstnutzungswillens - kann sich ein Vermieter Schadensersatzpflichtig machen, wenn der Mieter daraufhin auszieht und infolgedessen Vermögensseinbußen erleidet. Dabei trifft den Vermieter nach der Rechtsprechung des Senats (vgl. zuletzt Senatsbeschluss vom 11. Oktober 2016 - VIII ZR 300/15, NZM 2017, 23 Rn. 15) in Fällen, in denen er den zur Grundlage der Kündigung gemachten Bedarf nach dem Auszug des Mieters nicht realisiert, eine besondere ("sekundäre") Darlegungslast zum nachträglichen Wegfall des Bedarfs. Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht um, liegt nämlich der Verdacht nahe, dass der Bedarf nur vorge-schoben gewesen ist. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel ("stimmig") darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorge-brachte Bedarf nachträglich entfallen sein soll.

Diesen strengen Anforderungen ist der Beklagte hier nicht gerecht geworden. Bei einer tatsächlich bestehenden Bedarfslage wäre zu erwarten gewesen, dass er mit dem neuen Hausmeister jedenfalls nach Abschluss des Räumungsvergleichs im Juni 2011 alsbald einen Mietvertrag abschließen oder sich zumindest über den voraussichtlichen Mietbeginn und die genaue Miethöhe verständigen würde. Hierzu hat der Beklagte jedoch nichts vorgetragen, sondern ausgeführt, der Hausmeister habe sich erst in der ersten Novemberwoche "überlegt" und ihm mitgeteilt, dass die im dritten Obergeschoss liegende Wohnung wegen seiner - seit längerem andauernden - Kniebeschwerden für ihn ungeeignet sei und er sie deshalb nunmehr doch nicht anmieten wolle. Diese Darstellung erscheint jedoch nicht plausibel und kaum nachvollziehbar. Kommt der Vermieter seiner besonderen Darlegungslast in derartigen Fällen nicht nach, ist die ihm vorgeworfene Pflichtverletzung - hier das Vortäuschen eines nicht bestehenden Bedarfs an der Wohnung - als unstrittig zu behandeln.

Außerdem hat es das Berufungsgericht versäumt, sich mit unter Beweis gestellten Einwänden des Klägers gegen die Glaubhaftigkeit der Zeugenaussage auseinander zu setzen. Auch weiterem unter Beweis gestellten Vortrag des Klägers, der den vom Beklagten geltend gemachten Bedarf gerade an der streitgegenständlichen Wohnung in Frage stellte, ist das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft nicht nachgegangen.

Kommentar des AMV:

„Der AMV - Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e. V. begrüßt die heutige Entscheidung des Bundesgerichtshofs als konsequente Weiterentwicklung seines Urteils vom 10.06.2015 - VIII ZR 99/14 -, indem er zum einen ausgesprochen hatte, dass Mieter Anspruch auf Schadensersatz haben, wenn ihr Vermieter bei der Kündigung den Eigenbedarf nur vorgetäuscht hat und zum anderen, dass dieser Schadensersatzanspruch in der Regel auch dann besteht, wenn Mieter und Vermieter im Zuge des Rechtsstreits einen sogenannten Räumungsvergleich geschlossen haben“, kommentierte der 1. Vorsitzende des AMV, RA Uwe Piper. „Setzt sich ein Vermieter, indem er nach dem Auszug des Mieters den in der Kündigung behaupteten Eigenbedarf nicht umsetzt, dem Verdacht aus, dass der Bedarf nur vorgetäuscht war, so ist es folgerichtig, ihm die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass der Bedarf nachträglich entfallen ist, aufzuerlegen“, meint Piper. „Gelingt ihm dieser Beweis nicht, wird es zu Recht teuer für ihn. Er muss im Wege des Schadensersatzes die Kosten des Räumungsrechtsstreits tragen und vom Mieter aufgewandte Umzugs- und Maklerkosten sowie eine etwaige Mietdifferenz, weil die neue Wohnung mehr Miete kostet, erstatten“, führt Piper aus.

Berlin, den 29.03.2017

Ass. Marcel Eupen, Pressesprecher des AMV