

Eigenbedarf auch gegenüber 80-jähriger Sozialhilfeempfängerin trotz fester Verwurzelung und 30-jährigen Mietverhältnisses durchsetzbar

Ein geltend gemachter, auf nachvollziehbaren Gründen beruhender Eigenbedarf kann die Kündigung eines Mietverhältnisses auch dann rechtfertigen, wenn die Mieterin sozial schlecht gestellt ist.

AG München, Urteil vom 26.07.2018 – 433 C 19586/17, Volltext: IMRRS 2019, 0842 = BeckRS 2018, 45658

BGB §§ 125 f., 545, 573 ff.

Problem/Sachverhalt

Der in Augsburg wohnende und arbeitende Vermieter begehrt die Räumung seiner Zwei-Zimmer-Wohnung in München. Diese wird seit mehr als 30 Jahren vom 80-jährigen Mieter und Sozialhilfeempfänger bewohnt. Im Dezember 2016 hat der Vermieter form- und fristgerecht das Mietverhältnis zum 30.09.2017 wegen Eigenbedarfs gekündigt, der Fortsetzung des Mietverhältnisses widersprochen und den Mieter auf § 574 ff. BGB hingewiesen. Am 31.07.2017 hat der Mieter durch seine Rechtsanwälte per Fax und per Einschreiben Widerspruch eingelegt. Die Härtegründe werden (erst) mit Schreiben vom 27.09.2017 erklärt. Der Vermieter tritt am 01.10.2018 eine neue Arbeitsstelle in München an. Die Kündigung wird mit dem Umzug nach München begründet. Der Mieter führt diverse Härtegründe an.

Entscheidung

Das Amtsgericht verurteilt den Mieter antragsgemäß, da das Mietverhältnis wirksam zum 30.09.2017 beendet wurde. Die Kündigung ist formell wirksam und ausreichend begründet, da der Vermieter den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann (sog. Kerntatsachen). Ferner gehört der Vermieter zum privilegierten Personenkreis (vgl. § 573 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BGB). Das sich aus dem ernsthaften Nutzungsentschluss ergebende **vorrangige Erlangungsinteresse** geht dem generellen Bestandsinteresse des Mieters vor (vgl. BGH, IMR 2017, 306). Auch hat der Mieter den Widerspruch nicht form- und fristgerecht erklärt. Dieser ist am 31.07.2017 per Telefax versandt und am selben Tag in die Post gegeben worden. Der **Versand per Fax ist formnichtig** (vgl. § 574b Abs. 1 Satz 1, §§ 126, 125 Satz 1 BGB), weil ein Telefax nur eine Kopie der Urkunde darstellt und nicht das das Schriftformerfordernis erfüllende Original. Das am sel-

ben Tag ausgefertigte und per Post versandte Original kann bereits denklogisch nicht am selben Tag zugestellt worden sein. Eine Verlängerung der Widerspruchsfrist scheidet ebenfalls aus, da der Vermieter im Kündigungsschreiben auf die Möglichkeiten des Widerspruchs (§§ 574 ff. BGB) hingewiesen hat. Ferner hat dieser einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB) widersprochen.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist in der Sache „hart“, da hier eine umfangreiche und vollständige Abwägung der Härtegründe des Mieters mit dem Interesse des Vermieters nicht stattgefunden hat und aufgrund des verspäteten Widerspruchs auch nicht stattfinden musste. Ein Verschulden des beauftragten Rechtsanwalts des Mieters dürfte zu prüfen sein. Im Lichte der aktuellen BGH-Rechtsprechung (IMR 2019, 309, und Urteil vom 22.05.2019 – VIII ZR 167/17, IMRRS 2019, 0707) dürfte bei form- und fristgerechtem Widerspruch eine Einzelfallabwägung erforderlich sein. Die Entscheidung bleibt dann dem Tatrichter vorbehalten. Selbiges war hier nicht angezeigt.

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe

Anm. d. Red.: Das Urteil ist nach Rücknahme der Berufung seit 13.12.2018 rechtskräftig.

imr-online-Links:

IMR 2019, 310: BGH – Grundsatzentscheidung des BGH zur Anwendung der Sozialklausel: Hohes Alter, lange Wohnzeit und altersbedingte Krankheit als Härtegrund

IMR 2019, 179: LG Berlin – Lebensalter der Mieter kann Eigenbedarfskündigung entgegenstehen!

IMR 2017, 315: AG Pforzheim – Alter und Krankheit schützen vor Eigenbedarfskündigung!