



Voraussetzungen des Rechtsmissbrauchs bei Eigenbedarfskündigung

Voraussetzungen des Rechtsmissbrauchs bei Eigenbedarfskündigung

Über die Wirksamkeit von Kündigungen bei Mietverträgen wird häufig gestritten. In diesem Fall hatte der BGH sich damit zu befassen, welche Voraussetzungen gegeben sein müssen, damit eine Eigenbedarfskündigung als rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren ist. Hier hat der BGH entschieden, dass der Vermieter, der eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, sie alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen, sich mit einer später hierauf gestützten Eigenbedarfskündigung zu seinem früheren Verhalten in Widerspruch setzt, wenn er den Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet, bei Vertragsabschluss nicht über die Aussicht einer begrenzten Mietdauer aufklärt. Die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung ist in diesen Fällen wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam.

Dem Urteil des BGH (Urt. v. 4.02.2015 – VIII ZR 154/14, abrufbar unter www.bundesgerichtshof.de = NJW 2015, 1087 = BeckRS 2015, 04337 [beck-online]) lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die B bewohnt aufgrund eines mit dem K am 14.04.2011 abgeschlossenen Mietvertrags eine Zweizimmerwohnung in M. . Das zum 1.05.2011 begründete Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.

Mit Schreiben vom 28. Februar 2013 kündigte der K das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31.05.2013. Als Grund für die Kündigung führte er an, seine 20 Jahre alte Tochter, die nach ihrem Abitur einen Auslandsaufenthalt angestrebt habe und sich derzeit in Australien befinde, werde am 18.06.2013 nach Deutschland zurückkehren und danach eine Arbeitsstelle bei dem Unternehmen W. in F. antreten sowie ein berufsbegleitendes Studium an der Berufsakademie in M. aufnehmen. Sie sei deswegen an den K mit dem Wunsch herangetreten, eine eigene abgeschlossene Wohnung zu beziehen. Vor ihrem Auslandsaufenthalt habe sie ein Zimmer bei ihren Eltern bewohnt.

Die Tochter des K hatte im Juni 2012 ihr Abitur abgelegt und ab Ende August 2012 einen einjährigen Auslandsaufenthalt angetreten.

Die B widersprach der Kündigung mit – dem K am selben Tag zugegangenem – Schreiben vom 27.03.2013. Sie hat unter anderem geltend gemacht, die ausgesprochene Kündigung sei deswegen rechtsmissbräuchlich, weil der Eigenbedarf für den K bei Abschluss des Mietvertrags vorhersehbar gewesen sei.

Ist die Kündigung des Mietvertrags wirksam?

Falllösung

Fraglich ist, ob K den Mietvertrag mit B wirksam gekündigt hat.

Hier handelt es sich um ein Wohnraummietverhältnis, sodass gemäß § 549 Abs. 1 BGB die §§ 549- 577a BGB zu beachten sind.

I. Schriftform (§ 568 Abs. 1 BGB)

Hier hat der K dem B mit einem Schreiben vom 28. Februar 2013 gekündigt, sodass die Schriftform gemäß § 568 Abs. 1 BGB eingehalten wurde.

II. Voraussetzungen der ordentlichen Kündigung (§ 573 BGB)

Da es sich um ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit handelt, müssen die Voraussetzungen des § 573 BGB für eine ordentliche Kündigung gegeben sein.

Hiernach darf der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 Abs. 1 S. 1 BGB).

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses ist unter anderem dann gegeben, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Hier möchte die Tochter des K nach ihrem Auslandsaufenthalt nach M. in dessen Wohnung ziehen um einer Ausbildung und einem berufsbegleitenden Studium im Umkreis von M. nachzugehen.

Somit ist grundsätzlich ein berechtigtes Interesse des K für die Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gegeben.

III. Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung wegen Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB)

Fraglich ist aber, ob die Eigenbedarfskündigung wegen Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB) unwirksam ist. Grundsätzlich kann eine Eigenbedarfskündigung wegen Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB) unwirksam sein, wenn sich der Vermieter mit seinem Ausspruch zu seinem eigenen Verhalten in Widerspruch setzt.

Streitig ist aber, inwieweit der Vermieter den Eigenbedarf konkret in Erwägung gezogen haben muss, damit Rechtsmissbrauch bejaht werden kann.

1. Eine Ansicht: Bloße Möglichkeit von Eigenbedarf reicht aus

Eine Ansicht geht davon aus, dass die bloße Möglichkeit von Eigenbedarf zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags, die der Vermieter angesichts seiner familiären Umstände bei vorausschauender Planung hätte in Betracht ziehen müssen, zur Bejahung von Rechtsmissbrauch ausreicht (LG Wuppertal, WuM 1991, 691 f.; LG Hamburg, NJW-RR 1993, 80; NJW-RR 1994, 465, 466).

2. Andere Ansicht: Konkrete (greifbare) Anhaltspunkte für einen künftigen Eintritt eines Eigenbedarfs müssen vorliegen

Eine andere Ansicht vertritt einen restriktiveren Standpunkt. Hiernach ist Rechtsmissbrauch nur dann gegeben, wenn bei Abschluss des Mietvertrags konkrete (greifbare) Anhaltspunkte für einen künftigen Eintritt eines Eigenbedarfs vorlagen, aufgrund derer der Vermieter einen solchen bei vorausschauender Planung hätte in Erwägung ziehen müssen (LG Ravensburg, WuM 2003, 332; AG Bremen, Urteil vom 4. Februar 2004 - 23 C 0363/03, juris Rn. 16).

Die beiden ersten Auffassungen haben gemeinsam, dass bereits eine fahrlässige Fehleinschätzung den Vorwurf des Rechtsmissbrauchs rechtfertigen soll, Es ist hiernach vielmehr nicht erforderlich, dass der Vermieter den vorhersehbaren Eigenbedarf tatsächlich in Erwägung gezogen habe (LG Berlin, NZM 1998, 433, 434; LG Hamburg, NJW-RR 1994, 465, 466).

Nach der ersten und zweiten Ansicht wäre wohl die Rechtsmissbräuchlichkeit zu bejahen. Hier war durchaus möglich und vorhersehbar, dass die 20 jährige Tochter, nach der Rückkehr nicht mehr in das elterliche Anwesen einziehen möchte und ihre neugewonnene Freiheit nicht mehr einbüßen möchte und daher auf eine Wohnung des Vaters zurückgreifen möchte. Diese Entwicklung hätte der K auch in Betracht ziehen müssen.

3. Weitere Ansicht: "Absicht" ("Entschlossenheit") oder (ernsthafte) "Erwägen" erforderlich

Eine dritte Ansicht geht davon aus, dass ein widersprüchliches Verhalten des Vermieters nicht bereits dann gegeben ist, wenn der Vermieter das Entstehen eines künftigen Eigenbedarfs (als bloße Möglichkeit oder aufgrund konkreter Anhaltspunkte) hätte vorhersehen können oder müssen, sondern verlangt hierfür das Vorliegen eines über die Fahrlässigkeit hinausgehenden subjektiven Elements, nämlich die "Absicht" (das "Entschlossenheit"), den Wohnraum einer baldigen Eigennutzung zuzuführen, oder zumindest das (ernsthafte) "Erwägen" einer solchen Nutzung (LG Oldenburg, WuM 1998, 316; LG Münster, NJW-RR 1990, 1354, 1355).

Der dritten Ansicht folgend wäre wohl ein Rechtsmissbrauch abzulehnen. Dem Sachverhalt sind keine Hinweise zu entnehmen, dass der K die Absicht hat, dass die Tochter in die Wohnung des derzeitigen Mieters B einzieht. Auch dafür, dass dies K bei Mietvertragsschluss ernsthaft erwogen hat, ist nichts ersichtlich.

Da die beiden ersteren und die Letztere zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen, bedarf es eines Streitentscheids.

4. Streitentscheid

Der BGH hat sich nun letzterer Ansicht mit folgender Begründung angeschlossen:

„[...] Die Stimmen in der Instanzrechtsprechung und in der Literatur, die dem Vermieter in unterschiedlichen Ausprägungen die Verpflichtung auferlegen, eine "Bedarfsvorschau" anzustellen, und ihm ein rechtsmissbräuchliches Verhalten schon dann anlasten, wenn er einen sich mehr oder minder abzeichnenden künftigen Eigenbedarf nicht in Betracht zieht, verkennen den auf Missbrauchsfälle beschränkten Charakter des widersprüchlichen Verhaltens und ersetzen diesen von der höchstrichterlichen Rechtsprechung seit langem ausgeformten Tatbestand durch allgemeine Billigkeitserwägungen. Dabei berücksichtigen sie zum einen nicht hinreichend die von Art. 14 Abs. 1 GG geprägte Rechtsstellung des Vermieters bei der Festlegung eines Eigenbedarfs und wählen zum anderen einen unzutreffenden Ausgangspunkt für die im Rahmen des § 242 BGB anzustellende Beurteilung, ob sich der Vermieter mit seinem späteren Vorgehen in Widerspruch zu seinem früheren Verhalten setzt und ob dieses einen Vertrauenstatbestand geschaffen hat.

Ein widersprüchliches Verhalten liegt vor, wenn sich eine Partei zu ihrem früheren Verhalten inhaltlich in Widerspruch setzt [...]. Nicht jeder Widerspruch zwischen zwei Verhaltensweisen ist jedoch als unzulässige Rechtsausübung zu werten. Vielmehr ist widersprüchliches Verhalten (venire contra factum proprium) erst dann rechtsmissbräuchlich, wenn für den anderen Teil ein Vertrauenstatbestand geschaffen worden ist oder wenn andere besondere Umstände die Rechtsausübung als treuwidrig erscheinen lassen [...].

Entscheidend sind letztlich die Umstände des jeweiligen Einzelfalls. Für die Bewertung, ob ein Rechtsmissbrauch vorliegt, fallen auch ein etwaiges Verschulden und dessen Grad ins Gewicht [...]. Ein Verschulden ist für den Vorwurf des Rechtsmissbrauchs, der aus widersprüchlichem Verhalten hergeleitet werden soll, aber nicht zwingend erforderlich [...]. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann daher eine Rechtsausübung unzulässig sein, wenn sich objektiv das Gesamtbild eines widersprüchlichen Verhaltens ergibt, weil das frühere Verhalten mit dem späteren sachlich unvereinbar ist und die Interessen der Gegenpartei im Hinblick darauf vorrangig schutzwürdig erscheinen [...]. Hierbei handelt es sich allerdings um einen engen Ausnahmetatbestand [...].

Ist durch das frühere Verhalten der Partei kein schutzwürdiges Vertrauen der Gegenseite begründet worden, ist ein rechtsmissbräuchliches Verhalten nur in besonders gelagerten Einzelfällen in Betracht zu ziehen, etwa bei einem unlösbaren Widerspruch zwischen früherer und späterer Rechtsausübung [...].

Gemessen an diesen Maßstäben liegt in den Fällen, in denen ein Vermieter einen unbefristeten Mietvertrag wegen eines nach Vertragsabschluss entstandenen Eigenbedarfs kündigt, kein Rechtsmissbrauch vor, wenn das künftige Entstehen des Eigenbedarfs zwar im Rahmen einer "Bedarfsvorschau" zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erkennbar gewesen wäre, der Vermieter aber zu diesem Zeitpunkt weder entschlossen war, alsbald Eigenbedarf geltend zu machen, noch ein solches Vorgehen erwogen, also ernsthaft in Betracht gezogen, hat. In diesen Fällen ist dem Vermieter schon ein widersprüchliches Verhalten nicht anzulasten. Zudem wird durch den Abschluss des unbefristeten Mietvertrags kein schutzwürdiges Vertrauen des Mieters dahin begründet, dass eine spätere Eigenbedarfskündigung nicht auf solche Umstände gestützt wird, deren Eintritt für den Vermieter im Rahmen einer vorausschauender Lebensplanung allgemein oder jedenfalls aufgrund konkreter Anhaltspunkte vorhersehbar gewesen wäre, von ihm aber nicht zumindest erwogen worden ist.

Ein Vermieter, der eine Eigenbedarfskündigung auf nach Abschluss des Mietvertrags entstandene Umstände stützt, deren Eintritt möglich oder sogar konkret vorhersehbar, von ihm aber bei Vertragsschluss nicht erwogen worden war, setzt sich hierdurch mit seinem früheren Verhalten regelmäßig schon nicht inhaltlich in Widerspruch.

Anders als die überwiegende Auffassung in der Rechtsprechung und im Schrifttum meint, kommt es für die Bewertung, ob sich ein Vermieter mit einer Eigenbedarfskündigung zu seinem früheren Verhalten bei Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags sachlich in Widerspruch setzt, nicht darauf an, ob das Entstehen einer Eigenbedarfssituation für ihn erkennbar war, sondern allein darauf, welcher Aussagegehalt seinem Verhalten bei Vertragsabschluss zukommt. Bei verständiger und objektiver Betrachtung bringt aber ein Vermieter dadurch, dass er dem Mieter ein Angebot auf Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags unterbreitet und diesem nicht von sich aus Angaben über den Stand und die mögliche Entwicklung seiner familiären und persönlichen Verhältnisse (etwa Heranwachsen von Kindern, drohende Trennung von Familienangehörigen, Erkrankung, berufliche Veränderungen) macht, nicht zum Ausdruck, dass er die Möglichkeit eines alsbaldigen Entstehens einer Eigenbedarfssituation unaufgefordert geprüft hat und nach derzeitigem Erkenntnisstand ausschließen kann.

Wer in solchen Fällen dem Schweigen des Vermieters in Verbindung mit dem Angebot auf Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags einen solchen Inhalt beimessen will, verkennt bereits, dass nicht allein das Vorliegen objektiver Umstände zum Entstehen von Eigenbedarf führt; entscheidend ist vielmehr, ob diese beim Vermieter einen (ernsthaften) Selbstnutzungswunsch auslösen [...]. Ob ein Eigenbedarf eintritt, hängt damit letztlich vom Verlauf des Entscheidungsprozesses beim Vermieter ab.

Weiter übersehen diese Stimmen, dass der Entschluss des Vermieters, sein Eigentum selbst oder für seine Familien- oder Haushaltsangehörigen (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) zu nutzen, Teil der durch Art. 14 Abs. 1 GG garantierten Verfügungsbefugnis ist und infolgedessen nur eingeschränkt der gerichtlichen Überprüfung unterworfen ist [...]. Zu der sich aus dem Eigentumsgrundrecht ergebenden Befugnis des Vermieters gehört auch die Entscheidung darüber, von welchem Zeitpunkt an ein Wohnbedarf Anlass für eine Eigenbedarfskündigung sein soll [...]. Dabei ist zu beachten, dass der Wunsch, eine bestimmte Wohnung zu nutzen, sich nicht ausschließen oder in erster Linie an objektiven Kriterien messen lässt [...].

Die Gerichte dürfen dem Vermieter daher keine mit rechtlichen Risiken behaftete Lebensplanung ansinnen, die er im Rahmen seines Rechts, sein Eigentum nach seinen Vorstellungen zu nutzen, nicht anzustellen brauchte [...]. Würde vom Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrags eine sich auf bis zu fünf Jahren erstreckende Lebensplanung verlangt werden, würde dessen verfassungsrechtlich garantierte Freiheit missachtet, über die Verwendung seines Eigentums innerhalb der gesetzlichen Grenzen frei zu bestimmen [...].

Davon ausgehend kann das Verhalten eines Vermieters, der ein Angebot auf Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags unterbreitet und dabei - ungefragt - keine Angaben zu einer künftigen Eigenbedarfssituation macht, bei objektiver und verständiger Betrachtung regelmäßig nicht dahin gedeutet werden, er habe auf der Grundlage seiner Lebensumstände und der seiner Familienangehörigen unter Einbeziehung möglicher oder sich konkret abzeichnender Lebens- oder Berufsplanungen eine "Bedarfvorschau" angestellt und könne daher für absehbare Zeit das mögliche Entstehen eines Eigenbedarfs ausschließen.

Vielmehr kann einem solchen Verhalten objektiv betrachtet und redlicherweise nur entnommen werden, dass der Vermieter bislang weder den Entschluss gefasst hat, in nächster Zeit den Wohnraum für sich oder den nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB privilegierten Kreis Dritter in Anspruch zu nehmen, noch einen solchen Schritt erwägt, also ernsthaft in Betracht zieht. Denn in diesen Fällen hat der für das Entstehen eines Eigenbedarfs notwendige Entscheidungsprozess des Vermieters entweder schon stattgefunden oder zumindest begonnen, so dass das künftige Entstehen eines Eigenbedarfs feststeht oder sich zumindest "abzeichnet" und dieser rechtlich in der Lage wäre, dem Mieter eine Alternative, nämlich den Abschluss eines befristeten Mietvertrags [...] anzubieten [...].

Ein befristeter Mietvertrag kann gemäß § 575 Abs. 1 Satz 1 BGB abgeschlossen werden, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit für sich, seine Familien- oder Haushaltsangehörigen nutzen will. Die Entscheidung hierfür muss noch nicht endgültig gefallen sein; es genügt vielmehr eine ernsthafte Absicht [...] beziehungsweise - falls sich der Vermieter über seine Eigenbedarfsabsichten noch nicht endgültig schlüssig geworden ist - auch ein (ernsthaftes) Erwägen [...]. Wenn der Vermieter in solchen Fällen einen unbefristeten Mietvertrag abschließt, ohne dem Mieter - wozu er bei Abschluss eines befristeten Mietvertrags sogar gesetzlich verpflichtet wäre (§ 575 Abs. 1 Satz 1 2. Halbs. BGB) - auf eine beabsichtigte oder zumindest (ernsthaft) erwogene künftige Nutzung durch sich oder einen gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB privilegierten Familien- oder Haushaltsangehörigen hinzuweisen, gibt er damit objektiv betrachtet zu verstehen, dass er einen solchen Schritt weder beabsichtigt noch erwägt.

In diesem Sinne ist auch die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zu verstehen. Ein Rechtsmissbrauch in der Erscheinungsform des widersprüchlichen Verhaltens wird dort nur für die Fälle angenommen, in denen der Vermieter in Kenntnis oder in Erwartung der bei Vertragsabschluss nicht offenbaren, später aber geltend gemachten Eigenbedarfssituation einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen hat, obwohl er einen befristeten Mietvertrag hätte abschließen können [...]. Soweit das Bundesverfassungsgericht dabei verschiedentlich ausgesprochen hat, eine Kündigung wegen Eigenbedarfs dürfe nicht aus Gründen erfolgen, die bereits bei Abschluss des Mietvertrags vorgelegen hätten [...], sind damit ausschließlich - wie die sich daran anschließenden Ausführungen jeweils zeigen - die Fälle der beabsichtigten oder zumindest erwogenen Eigennutzung gemeint.

Ein Vermieter setzt sich also grundsätzlich nur dann in Widerspruch zu seinem früheren Verhalten, wenn er die Eigenbedarfskündigung auf Gründe stützt, die ihn zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses schon den Entschluss haben fassen lassen, die Wohnung für sich selbst oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen in Gebrauch zu nehmen, oder aufgrund derer er eine solche Nutzung zum damaligen Zeitpunkt (ernsthaft) erwogen hat. Um einen solchen Widerspruch aufzulösen,

muss er den Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet und rechnen darf, ungefragt über die beabsichtigte oder zumindest in Absicht genommene Begrenzung der Mietdauer aufklären [...]. [...]

Für die Ermittlung solcher innerer Tatsachen darf allerdings nicht allein auf die Darstellung des Vermieters abgestellt werden. Vielmehr kommt es auf eine Würdigung der Gesamtumstände an [...]. Dabei kann auch auf objektive (äußerliche) Umstände zurückgegriffen werden, sofern diese tragfähige Anhaltspunkte für den Kenntnisstand des Vermieters bilden [...]. Ergeben die Gesamtumstände, dass der Grund für den Eigenbedarf bei Mietvertragsabschluss schon nach Zeit und Umständen konkret vorgelegen hat [...], kann dies - sofern nicht die konkreten Umstände des Einzelfalls dagegen sprechen - den Schluss rechtfertigen, dass der Vermieter den Eigenbedarf schon bei Vertragsabschluss (zumindest) erwogen hat.

Indizwirkung kann auch - gegebenenfalls mit weiteren Umständen - den zeitlichen Abläufen zukommen [...]. So kann die Tatsache, dass der Vermieter das Mietverhältnis kurze Zeit nach Abschluss des unbefristeten Mietvertrags kündigt, nahe legen, dass er eine Eigennutzung schon bei Vertragsabschluss beabsichtigt oder zumindest erwogen hat [...]. Umgekehrt kann das Verstreichen einer mehrjährigen Zeitspanne zwischen Vertragsabschluss und Eigenbedarfskündigung - je nach Fallgestaltung - den Schluss zulassen, dass der Eigenbedarf vom Vermieter bei Zustandekommen des Mietvertrags noch nicht erwogen worden ist [...].

Dabei lassen sich aber keine festen Fristen festlegen. Insbesondere ist die in § 564c Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB aF vorgesehene fünfjährige Höchstfrist für den Abschluss eines Zeitmietvertrags kein geeigneter Anknüpfungspunkt. Das Bundesverfassungsgericht hat zwar in seinen Ende der 1980er und Anfang der 1990er Jahre ergangenen Entscheidungen an die nach damaligem Recht für einen befristeten Mietvertrag geltende Höchstfrist von fünf Jahren angeknüpft [...]. Dabei hat es aber ausschließlich eine verfassungsrechtliche Betrachtung angestellt, was in folgenden Ausführungen deutlich wird: "Liegt zwischen dem Zeitpunkt, zu dem der für den Eigentümer nunmehr maßgebliche Sachverhalt eingetreten ist, und der Kündigungserklärung ein Zeitraum von mehr als fünf Jahren, so fehlt es [...] an einem verfassungsrechtlich zureichenden Grund, dem Vermieter die Berufung auf die Kündigungsfolgen zu versagen" [...].

Die nunmehr geltende Bestimmung des § 575 BGB sieht eine solche Höchstfrist aber nicht mehr vor [...]. Zudem haben die Fachgerichte einen anderen Maßstab als das Bundesverfassungsgericht anzulegen. Der Tatrichter hat unter Würdigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalles die Überzeugung zu gewinnen, ob der Ausspruch der Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich ist oder nicht. Eine schematische Betrachtung verbietet sich daher. Danach kann eine Eigenbedarfskündigung, die der Vermieter schon bei Vertragsabschluss beabsichtigt oder erwogen hat, ohne dies dem Mieter zu offenbaren, oder die er auf Gründe stützt, zu denen er bei Vertragsschluss vorsätzlich unrichtige Angaben gemacht hat, auch dann, wenn noch keine fünf Jahre seit Vertragsschluss verstrichen sind, ihre Rechtsmissbräuchlichkeit "eingebüßt" haben. Umgekehrt kann eine Eigenbedarfskündigung in bestimmten Einzelfällen auch dann noch rechtsmissbräuchlich sein, wenn zwischen dem Abschluss des Mietvertrags und der Kündigung mehr als fünf Jahre liegen, so etwa wenn der Vermieter weiß, dass er die Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt definitiv benötigen wird."

Somit war im Ergebnis kein Rechtsmissbrauch gegeben, sodass die Kündigung auch wirksam war.

IV. Ergebnis

Damit wurde der Mietvertrag zwischen K und B wirksam beendet.

Anmerkung: Vertiefte Ausführungen zum Eigenbedarfsrecht finden Sie in den Aufsätzen von **Milger** (NZM 2014, 769) und **Schmidt** (NZM 2014, 609); Weitere Ausführungen zu diesem Thema finden Sie auch in unseren ExO's und im GuKO ZR. Eine Leseprobe aus unserem Skript finden Sie unter <http://www.juracademy.de/web/skript.php?id=37316>.

<https://www.juracademy.de>

Stand: 13.06.2015