



Eigenbedarf des Vermieters bei Umbau der eigenen Wohnung

Ein Vermieter kann das Mietverhältnis ordentlich nur kündigen, wenn er an dessen Beendigung ein berechtigtes Interesse hat. Ein solches berechtigtes Interesse liegt insbesondere vor, wenn der Vermieter die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Das Tatbestandsmerkmal des Benötigens erfordert nicht, dass der Vermieter oder seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts auf die Nutzung der Wohnung angewiesen sind. Vielmehr benötigt ein Vermieter eine Mietwohnung bereits dann, wenn sein (ernsthafter) Wunsch, die Wohnung künftig selbst zu nutzen oder nahen Angehörigen zu Wohnzwecken zur Verfügung zu stellen, auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe gestützt wird.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte zu entscheiden, ob Eigenbedarf vorliegt, wenn der im selben Haus wie der Mieter wohnende Vermieter beabsichtigt, die eigene Wohnung baulich zu verändern, um sie anschließend zu verkaufen, und die ähnlich große, vermietete Wohnung während der Umbauarbeiten und auch dauerhaft selbst zu nutzen. Der BGH kam zu dem Urteil, dass hier ein berechtigter Eigenbedarf vorliegt.

So ist das Nutzungsinteresse des Vermieters hinsichtlich der vermieteten Wohnung auch dann zu respektieren, wenn er den Bedarfsgrund willentlich herbeigeführt beziehungsweise selbst verursacht hat. Das Vorliegen von Eigenbedarf des Vermieters kann auch nicht deshalb verneint werden, weil sich dessen Wohnverhältnisse in Bezug auf den Zuschnitt und die Größe der beiden hier in Rede stehenden Wohnungen nicht wesentlich änderten.