

## Mietrecht – Kündigung wegen Eigenbedarf und nachträglicher Wegfall dieses Grundes

Der Vermieter hat seiner Mieterin die Wohnung gekündigt, weil die Schwiegermutter in diese Wohnung einziehen sollte. Die Mieterin widersprach der Kündigung und wurde daraufhin zur Räumung der Wohnung verurteilt, da der Eigenbedarf als Kündigungsgrund anerkannt wurde.

Allerdings starb die Schwiegermutter, die der Kündigungsgrund gewesen war, kurz vor Ablauf der gerichtlichen Räumungsfrist.

Der Bundesgerichtshof (AZ: VIII ZR 339/04) musste in seiner Entscheidung darüber urteilen, bis zu welchem Zeitpunkt der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter den Wegfall des Eigenbedarfs einer Eigenbedarfskündigung mitzuteilen.

Letztlich entschied der BGH, dass eine Aufklärungspflicht des Vermieters lediglich bis zum Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist anzunehmen ist.

Die Zeit einer gerichtlichen Räumungspflicht wird nicht berücksichtigt, damit keine ungerechtfertigte Besserstellung eines vertragsuntreuen Mieters entstehen kann.

Fällt der Grund für eine Kündigung aus Eigenbedarf vor Ende der Kündigungsfrist weg, muss der Mieter zu diesem Zeitpunkt darüber informiert werden, um ihm einen Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen. Teilt der Vermieter den Wegfall des Kündigungsgrundes dem Mieter nicht mit, macht er sich eventuell sogar wegen Eigenbedarfsbetrugs strafbar.