

**Frank
Hartmann**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de

www.fulda-fachanwalt.de



**Julia
Heieis**

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Strafrecht
Mediatorin

E-Mail: heieis@rae-hartmann.de

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6
36100 Petersberg
Tel.: 0661 6 98 19
Fax: 0661 6 10 89

Schadenersatz bei vorgetäuschter Eigenbedarfskündigung trotz Räumungsvergleich

Eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfes ist eine der wenigen Möglichkeiten für einen Vermieter, ein bestehendes Mietverhältnis zu beenden. Deswegen bestehen auch enge Voraussetzungen für die Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung.

Da Vermieter durchaus Eigenbedarf vortäuschen, um missliebigen Mietern zu kündigen, sieht die Rechtsprechung Schadenersatzansprüche bei vorgetäushtem Eigenbedarf vor. Der Vermieter muss in diesem Fall den Schaden zahlen, der dem Mieter wegen dem Umzug und der Inanspruchnahme einer neuen Wohnung entsteht. Dies können Umzugskosten sein, Kosten für eine neue Einrichtung oder auch die Kosten einer erhöhten Miete.

Sofern der Mieter nicht freiwillig auszieht, muss dann in einem gerichtlichen Verfahren geklärt werden, ob tatsächlich ein berechtigter Eigenbedarf vorliegt oder nicht.

Vielfach wird im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens ein Räumungsvergleich geschlossen.

Das bedeutet, dass sich die Vertragsparteien wegen bestehenden Unsicherheiten des Prozessverlaufes auf eine Räumung der Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt einigen.

Aber auch bei einem Räumungsvergleich entfällt ein Schadenersatzanspruch nicht.

Denn wenn nach dem Auszug des Mieters festgestellt wird, dass der Eigenbedarf vorgetäuscht ist, steht dem Mieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB ebenso ein Schadenersatzanspruch zu.

Nur dann, wenn mit dem Vergleich auch etwaige Ansprüche des Mieters wegen eines nur vorgetäuschten Eigenbedarfs abgegolten werden sollten, fehlt es an dem erforderlichen Zurechnungszusammenhang zwischen Vortäuschung des Eigenbedarfs und dem später vom Mieter geltend gemachten Schaden.

Hierbei kommt es sowohl auf den Wortlaut des Vergleichs als auch auf die getroffenen Regelungen insgesamt an.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr in einer Entscheidung vom 10. Juni 2015 geurteilt, dass hinsichtlich der Prüfung, ob ein Mieter auf Ansprüche verzichten will, strenge Anforderungen zu stellen sind und der Verzichtswille unmissverständlich sein muss.

Umstände, die auf einen Verzichtswillen schließen, können etwa sein, dass sich der Vermieter zu einer substantiellen Gegenleistung verpflichtet, entweder durch eine Abstandszahlung an den Mieter oder durch einen Verzicht auf die Durchführung fälliger Schönheitsreparaturen.

Ein lediglich formales Nachgeben, zum Beispiel durch das Zubilligen einer Räumungsfrist, reicht hierfür nicht aus.

Insoweit muss sich aus einem Räumungsvergleich klar ergeben, dass damit der ursprüngliche Grund der Kündigung, die Eigenbedarfslage, entfallen ist.