

ZfIR 2010, A 4

BGH: Bei Eigenbedarfskündigung wegen Wohnbedarfs ist eine Nichte als Familienangehörige anzusehen

Der BGH entschied am 27.1.2010, dass die Eigenbedarfskündigung wegen des Wohnbedarfs einer Nichte des Vermieters wirksam ist (**BGH, Urt. v. 27.1.2010 – VIII ZR 159/09**).

Im Sommer 2004 zog die damals 85-jährige Klägerin aus ihrer Eigentumswohnung in Baden-Baden aus und übersiedelte in eine nahe gelegene Seniorenresidenz. Sie vermietete die Wohnung ab September 2004 an die Beklagten. Im August 2007 übertrug die verwitwete und kinderlose Klägerin das Eigentum an der Wohnung im Wege vorweggenommener Erbfolge auf ihre Nichte; dabei behielt sie sich einen Nießbrauch an der Wohnung vor. In dem Übertragungsvertrag verpflichtete sich die Nichte als Gegenleistung gegenüber der Klägerin, auf Lebenszeit deren Haushalt in der Seniorenresidenz zu versorgen und die häusliche Grundpflege der Klägerin zu übernehmen. Durch Anwaltsschreiben ließ die Klägerin seit August 2007 mehrfach Kündigungen des mit den Beklagten bestehenden Mietverhältnisses aussprechen. Als Kündigungsgrund wurde auch Eigenbedarf für die Nichte aufgrund der Pflegevereinbarung im Vertrag vom August 2007 geltend gemacht. Das Amtsgericht hat die anschließend von der Vermieterin erhobene Räumungsklage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

Die dagegen gerichtete Revision der Klägerin hatte Erfolg. Der VIII. Zivilsenat des BGH entschied, dass die Nichte der Klägerin als Familienangehörige im Sinne § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB anzusehen ist und die Eigenbedarfskündigung deshalb berechtigt war. Der BGH führte damit in Fortführung seiner bisherigen Rechtsprechung zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB aus, dass nicht nur Geschwister, sondern auch deren Kinder noch so eng mit dem Vermieter verwandt sind, dass es nicht darauf ankomme, ob im Einzelfall eine besondere persönliche Beziehung oder soziale Bindung zum Vermieter besteht.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 17/2010 vom 27.1.2010)