

Eigenbedarfskündigung: Reichweite des Begriffs „Familienangehörige“

Der BGH hat sich jüngst erneut mit der Frage der Eigenbedarfskündigung auseinandergesetzt. Es geht um die Frage, welcher Personenkreis für den „Eigen“bedarf in die Betrachtung mit einzubeziehen ist.

Im zu entscheidenden Fall ging es um eine Kündigung gem. §§ 573 I, II Nr.2 BGB, die darauf gestützt wurde, dass eine Nichte in die Wohnung des Vermieters einziehen wollte.

Je weiter der Begriff des „Familienangehörigen“ i.S.d. § 573 II Nr.2 BGB gezogen wird, desto mehr tritt der Mieterschutz in den Hintergrund.

Einigkeit besteht darin, dass der Familienangehörige nicht gleichzeitig im Haushalt des Vermieters leben muss¹ (und damit quasi Voraussetzung für die Kündigung wäre, dass der Vermieter diesen „loswerden“ möchte).

Anerkannt ist bereits, dass die Mutter des Vermieters zum relevanten Personenkreis gehört², genau wie Geschwister.³

Die Frage nach Nichten und Neffen wurde bislang vom BGH noch nicht entschieden. Der BGH geht davon aus, dass zumindest leibliche Nichten und Neffen (also nicht solche des angeheirateten Partners) Familienangehörige i.S.d. § 573 II Nr.2 BGB sein können.⁴ Durch die Ausdrucksweise „können“ bringt der BGH zum Ausdruck, dass dies nicht zwingend und immer der Fall sein muss. Vielmehr kommt es bei entfernten Verwandten wie Nichten und Neffen darauf an, ob im Einzelfall eine besondere persönliche oder soziale Bindung zu der konkreten Person besteht.

Anmerkung: Hat der Vermieter die betroffene Nichte etwa zum letzten Mal auf deren Taufe gesehen, spricht einiges dafür, die Nichte nicht in den geschützten Personenkreis einzubeziehen. Zu einfach wäre es, den Mieterschutz mit vorgeschobenem Eigenbedarf auszuhöhlen, wenn es keine stärkere Bindung zu der Nichte gibt, als zu einem beliebigen anderen Menschen. Beachten Sie aber auch, dass der BGH diese Einschränkung bei Geschwistern wiederum nicht vornimmt, weil dort das Verwandtschaftsverhältnis generell (!) als so eng eingeordnet wird, dass eine zusätzliche Voraussetzung nicht relevant würde. Insoweit ist die Nichte für die Klausur interessanter als die Geschwister.

Je weitläufiger der Grad der Verwandtschaft, umso enger muss die über die bloße Tatsache der Verwandtschaft hinausgehende persönliche oder soziale Bindung zwischen dem Vermieter und dem Angehörigen im konkreten Einzelfall sein, um eine Kündigung wegen des Wohnbedarfs eines Angehörigen zu rechtfertigen.

Die Einschränkung der Eigentümerbefugnisse des Vermieters, wie sie durch § 573 II Nr.2 BGB zum Ausdruck kommt, ist gerechtfertigt durch ein gesteigertes Schutzbedürfnis des Mieters. Dieses wiederum findet seine Grenze dann, wenn eine Solidarität innerhalb der Familie besteht, welche den Mieterschutz überragt.

Im vorliegenden Fall hatte sich die Nichte zur Pflege des Vermieters verpflichtet und sollte quasi als Gegenleistung in die Wohnung einziehen dürfen. Insoweit war im entsprechenden Fall von einer engen persönlichen Bindung auszugehen.

¹ Palandt, § 573, Rn. 27.

² Palandt, § 573, Rn. 27.

³ BGH, NJW 2003, 2604.

⁴ BGH, Urteil vom 27.01.2010; VIII ZR 159/09.