

Vermieterin täuschte Eigenbedarf vor

Lässt sich der Mieter dennoch auf einen Vergleich ein, kann sein Anspruch auf Schadenersatz entfallen

Eine Vermieterin kündigte 2008 dem Mieter ihres Ein-Zimmer-Apartments in München. Begründung: Sie brauche die kleine Wohnung selbst, weil sie ihren Lebensmittelpunkt nach München verlegen wolle. Ihre alte Mutter wohne da und um die müsse sie sich jetzt mehr kümmern. Der Mieter widersprach der Kündigung sofort: Den Eigenbedarf hielt er für vorgeschoben.

Daraufhin erhob die Vermieterin Räumungsklage. Auch vor dem Amtsgericht München bekundete der Mieter große Zweifel an ihrer Absicht, selbst in die Wohnung einzuziehen. Trotzdem ließ er sich auf einen Vergleich ein und verpflichtete sich, bis Mitte 2009 auszuziehen. Als Gegenleistung zahlte die Vermieterin 2.400 Euro für den Umzug und ersparte dem Mieter das Renovieren der Räume.

Nach dem Auszug des Mieters übertrug die Vermieterin das Eigentum an der Wohnung auf ihre Mutter. Als der Mieter davon Wind bekam, forderte er 4.245 Euro Schadenersatz: Dass die Vermieterin den Eigenbedarf nur vorgetäuscht habe, stehe ja nun fest. Und er sei bei dem "Deal" mit ihr der "Gelackmeierte" gewesen. Denn er zahle jetzt viel mehr Miete als früher und auch der Umzug habe mehr gekostet als 2.400 Euro.

Das Amtsgericht München wies die Schadenersatzklage des ehemaligen Mieters ab (474 C 19752/11). Grundsätzlich stehe ihm zwar Schadenersatz zu: Denn sein Mietvertrag sei wegen Eigenbedarfs gekündigt worden, der in Wirklichkeit nicht bestand. Der Anspruch auf Schadenersatz setze allerdings voraus, dass es tatsächlich der vorgetäuschte Eigenbedarf war, der zum Auszug des Mieters und zu höheren Kosten führte.

So ein direkter Ursache-Wirkungs-Zusammenhang bestehe hier nicht mehr. Denn der Mieter habe — obwohl er die ganze Zeit über den Eigenbedarf der Vermieterin bestritt — dem Vergleich zugestimmt. Mit dem Vergleich sei auch der Streit darüber, ob überhaupt Eigenbedarf vorlag, als beigelegt zu betrachten.

Die bei dem Vergleich vereinbarten Regelungen (ein Umzugskostenzuschuss, der Verzicht der Vermieterin auf Schönheitsreparaturen) zeigten, dass die Parteien generell einen "Schlusstrich" unter das Vertragsverhältnis ziehen wollten. Der Vergleich kam nicht allein wegen der Annahme zustande, dass objektiv Eigenbedarf gegeben war.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/vermieterin-taeuschte-eigenbedarf-vor>