



Petition 140631

Mietrecht - Änderung des Mietrechts in den §§ 573 und 575 Bürgerliches Gesetzbuch

Text der Petition

Mit der Petition wird eine Änderung des Mietrechts in den §§ 573 und 575 Bürgerliches Gesetzbuch gefordert (Verpflichtung von Vermietern zur Bedarfsvorschau bei unbefristeten Mietverträgen).

Begründung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinem Urteil VIII ZR 154/14 vom 04.02.15 die Notwendigkeit einer sog. Bedarfsvorschau durch Vermieter beim Abschluss von unbefristeten Mietverträgen verneint.

Die vom BGH beurteilte Bedarfsvorschau beinhaltet im Wesentlichen die Verpflichtung von Vermietern, beim Abschluss unbefristeter Mietverträge durch vorausschauende Planung unter Einbeziehung hinreichend konkreter Anhaltspunkte in Erwägung ziehen zu müssen, ob sie für die Wohnung in absehbarer Zeit (d. h. in den nächsten fünf Jahren) ggf. Eigenbedarf anmelden und deswegen eine Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen werden. Die Verpflichtung zur Bedarfsvorschau würde Vermieter zugleich verpflichten, Mieter bei Abschluss des Mietvertrages ungefragt auf das Ergebnis ihrer Erwägungen schriftlich hinweisen zu müssen.

Das Gericht stellt Vermietern damit frei, beim Abschluss von unbefristeten Mietverträgen überhaupt Überlegungen anstellen zu müssen, ob es mögliche Anhaltspunkte für eine mögliche Eigenbedarfskündigung in absehbarer Zeit gibt und es befreit Vermieter davon, das Ergebnis ggf. angestellter Überlegungen dem Mieter fairerweise mitzuteilen oder unfairerweise eben nicht. Das Gericht bevorteilt damit Vermieter gegenüber Mietern in unangemessener Weise, indem es Vermietern freistellt, trotz gegensätzlicher Anhaltspunkte für eine mögliche Eigenbedarfskündigung in absehbarer Zeit, einen unbefristeten Mietvertrag abzuschließen und Mieter zu gegebener Zeit mit einer Eigenbedarfskündigung zu überraschen und „auf die Straße“ zu setzen.

Der BGH begünstigt mit seiner Rechtsprechung in seinem Urteil VIII ZR 154/14 Vermieter einseitig gegenüber Mietern. Das Gericht räumt Vermietern – rechtslogisch kaum angreifbar begründet – die Möglichkeit ein, Mieter ggf. listig zu übervorteilen, indem es Vermieter von der Notwendigkeit einer Bedarfsvorschau beim Abschluss von Mietverträgen freistellt.

Es kann – entgegen der Auffassung des BGH – nicht zu viel verlangt sein, dass sich Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrages darüber Gedanken machen, über welchen Zeitraum der Mietvertrag im Hinblick auf eine abzusehende und ggf. mögliche Eigenbedarfskündigung abgeschlossen werden kann und den Mieter nicht durch ggf. hinterlistige Erwägungen im Unklaren zu lassen und durch den Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages mit einer ggf. in absehbarer Zeit zu erwartenden

Kündigung wegen Eigenbedarfs zu übervorteilen.