



Aktenzeichen: Pet 4-20-07-4811-012984

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 25.05.2023 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,
- weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Mit der Petition wird eine Änderung des Mietrechts im Hinblick auf die Verpflichtung des Vermieters zur Bedarfsvorschau gefordert.

Zur Begründung der Petition wird im Wesentlichen vorgetragen, dass der Bundesgerichtshof (BGH) die Notwendigkeit einer sogenannten Bedarfsvorschau durch Vermieter bei Abschluss von unbefristeten Mietverträgen verneint habe. Damit bevorteile das Gericht Vermieter gegenüber Mietern in unangemessener Weise, weil es Vermietern freistelle, einen unbefristeten Vertrag abzuschließen, auch wenn Anhaltspunkte für eine mögliche Eigenbedarfskündigung in absehbarer Zeit vorlägen. Es könne Vermietern zugemutet werden, sich bei Abschluss eines Mietvertrags darüber Gedanken zu machen, über welchen Zeitraum der Mietvertrag abgeschlossen werden solle. So ließe sich verhindern, dass Mieter durch eine Kündigung wegen Eigenbedarfs überrascht und übervorteilt würden.

Der Petent fordert deshalb, Vermieter müssten verpflichtend eine Bedarfsvorschau durchführen und das Ergebnis ungefragt dem Mieter schriftlich vor Abschluss des Mietvertrages mitteilen. Die §§ 573 und 575 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) seien entsprechend zu ändern.

Wegen der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe Bezug genommen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Die Petition wurde durch 37 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 138 Diskussionsbeiträge ein.



Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Der Ausschuss stellt zunächst klar, dass der Vermieter von Wohnraum das Mietverhältnis nur dann ordentlich kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an dessen Beendigung hat (§ 573 Absatz 1 Satz 1 BGB). Der Vermieter hat ein Kündigungsrecht, wenn er die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (sogenannte Eigenbedarfskündigung; § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB). Dazu stellt der Ausschuss fest, dass der Kündigungsgrund des Eigenbedarfs in erster Linie auf einen gerechten Interessenausgleich zwischen den Mietvertragsparteien abzielt und damit die beiderseitigen Interessen in einen mit der Verfassung in Einklang stehenden Ausgleich bringt: Der vertragstreue Mieter soll vor willkürlichen Kündigungen und dem damit verbundenen Verlust seiner Wohnung als Lebensmittelpunkt geschützt werden, ohne dass dadurch das durch die Verfassung geschützte Recht des Vermieters, sein Eigentum in einem am Gemeinwohl ausgerichteten Rahmen zu nutzen und darüber zu verfügen, gefährdet wird. Das Recht des Vermieters auf Kündigung wegen Eigenbedarfs folgt damit aus der Eigentumsgarantie gemäß Artikel 14 Absatz 1 des Grundgesetzes. Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) betont, dass die Entscheidung des Eigentümers über seinen Wohnbedarf grundsätzlich zu achten sei (BVerfGE 79, 292).

Was die mit der Petition in Bezug genommene Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 4. Februar 2015 anbelangt, weist der Petitionsausschuss darauf hin, dass der BGH in diesem Urteil Feststellungen zur Rechtsmissbräuchlichkeit einer alsbald nach Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung getroffen hat. So hat der BGH ausgeführt, dass der Vermieter, der eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen sei oder zumindest erwäge, sie alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen, sich mit einer später hierauf gestützten Eigenbedarfskündigung zu seinem früheren Verhalten in Widerspruch setze, wenn er den Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechne, bei Vertragsschluss nicht über die Aussicht einer begrenzten Mietdauer aufkläre (vgl. BGH, Urteil vom



4. Februar 2015, Aktenzeichen VIII ZR 154/14). Die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung sei in diesen Fällen wegen Rechtsmissbrauchs nach § 242 BGB unwirksam. Ein rechtsmissbräuchliches Verhalten liege allerdings erst dann vor, wenn der Vermieter die Absicht habe, den Wohnraum einer baldigen Eigennutzung zuzuführen, oder zumindest das ernsthafte Erwägen einer solchen Nutzung gegeben sei (Leitsatz 1, Randnummern 22 f.). Weiter heißt es in dem Urteil, der Vermieter sei weder verpflichtet, von sich aus vor Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags unaufgefordert Ermittlungen über einen möglichen künftigen Eigenbedarf anzustellen (sogenannte „Bedarfsvorschau“) noch den Mieter ungefragt über mögliche oder konkret vorhersehbare Eigenbedarfssituationen zu unterrichten (Leitsatz 2). Daher liege kein Rechtsmissbrauch vor, wenn der Vermieter einen unbefristeten Mietvertrag wegen eines nach Vertragsschluss entstandenen Eigenbedarfs kündige und das Entstehen dieses Eigenbedarfs für ihn zwar im Rahmen einer „Bedarfsvorschau“ erkennbar gewesen wäre, er jedoch bei Vertragsabschluss eine solche Kündigung nicht zumindest erwogen habe (Leitsatz 3). Etwas anderes habe allerdings dann zu gelten, wenn der Vermieter anlässlich des Vertragsabschlusses von sich aus oder auf Fragen des Mieters vorsätzlich unrichtige Angaben über den derzeitigen Stand ihm bekannter, für die Beurteilung einer Eigenbedarfssituation maßgebender Tatsachen gemacht habe (Leitsatz 4).

Zusammenfassend kommt der BGH zu dem Ergebnis, dass ein Rechtsmissbrauch dann vorliegt, wenn das Verhalten des Vermieters widersprüchlich ist oder er vorsätzlich falsche Angaben über Tatsachen macht, die für den späteren Eigenbedarf maßgebend sind. Darüber hinaus trifft den Vermieter keine Verpflichtung zur Bedarfsvorschau. Er muss die künftige Lebensplanung der nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB privilegierten Personen weder vor Abschluss des Mietvertrags erfragen, noch trifft ihn insoweit eine allgemeine Aufklärungspflicht.

Der Ausschuss merkt dazu an, dass der BGH in dieser Entscheidung eine sehr ausführliche Interessenabwägung der unterschiedlichen Rechtspositionen von Vermietern und Mietern vorgenommen hat. Ob eine rechtsmissbräuchliche Eigenbedarfskündigung vorliegt, ist letztlich eine Frage des Einzelfalls und muss im Konfliktfall durch die zu dieser Entscheidung berufenen Gerichte festgestellt werden.



Soweit mit der Eingabe eine Änderung des § 575 BGB begehrt wird, weist der Ausschuss darauf hin, dass der Vermieter ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit eingehen kann, wenn er die Räume nach Ablauf der Mietzeit als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will (§ 575 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BGB). Da Voraussetzung für den Abschluss eines Zeitmietvertrags die schriftliche Mitteilung des Befristungsgrunds bei Vertragsschluss an den Mieter ist (§ 575 Absatz 1 Satz 1 BGB), ist für den Mieter von Anfang an erkennbar, dass er die Wohnung wegen Eigennutzung nur auf bestimmte Zeit mieten kann. Nach Dafürhalten des Ausschusses wird dem Schutzbedürfnis des Mieters so hinreichend Rechnung getragen. Der Petitionsausschuss hält die dargelegte Rechtslage aus den genannten Gründen für sachgerecht und auch unter Berücksichtigung schützenswerter Mieterinteressen im Sinne eines sozialen Mietrechts für angemessen. Da der Ausschuss eine unangemessene Bevorteilung des Vermieters gegenüber Mietern insoweit nicht zu erkennen vermag, sieht er keinen gesetzgeberischen oder anderweitigen parlamentarischen Handlungsbedarf im Sinne der Petition.

Der Petitionsausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.