



Mieterverein Augsburg  
und Umgebung e. V.



## Neue BGH-Urteile

### Unwirksame Befristung als wirksamer Kündigungsausschluss

Mit dieser Entscheidung bestätigt der BGH seine „Kehrtwende“ in der bisherigen Rechtsprechung, dass eine unwirksame Befristung im Mietvertrag nicht zwangsläufig die Rechtsfolge des § 575 Abs.1 Satz 2 BGB auslöse, wonach in solchen Fällen das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt. Vielmehr sei zu prüfen, ob nicht durch die Unwirksamkeit der von den Parteien gewollten Regelung eine planwidrige Vertragslücke entstanden sei. Daher müsse die Lücke in derartigen Fällen im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung nach §§ 133, 157 BGB unter Berücksichtigung dessen geschlossen werden, was die Parteien redlicher Weise vereinbart hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit der vereinbarten Vertragsbestimmung bekannt gewesen wäre. Im zu entscheidenden Fall stellt der Senat dabei auf die Ausgestaltung des Mietvertrages ab, wobei er allerdings schon allein aus der Aufnahme der zeitlichen Befristung im Mietvertrag schließt, dass für beide Vertragsschließende deutlich der Wille bestand, dass das Mietverhältnis jedenfalls für diese Zeit Bestand haben und nicht vor Ablauf der Befristung durch Kündigung beendet werden sollte. Daher sei es zulässig, das von beiden Vertragsparteien erstrebte Ziel, einer Bindung für die im Vertrag bestimmte Zeit, durch eine Umdeutung der unwirksamen Befristung in einen beiderseitigen Kündigungsverzicht zu erreichen.

BGH Urt. v. 11.12.2013 – VIII ZR 235/12

### Begründung einer Kündigung wegen Eigenbedarfs

In diesem Urteil macht der BGH noch einmal sehr deutlich, dass an die Begründung einer Kündigung wegen Eigenbedarfs keine hohen Anforderungen zu stellen sind. Die Angabe von Gründen für das berechtigte Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses diene lediglich dazu, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Rechtsinteressen zu veranlassen. Im Falle der Eigenbedarfskündigung reiche es daher aus, wenn die Eigenbedarfsperson identifizierbar benannt wird und das Interesse, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, dargelegt wird. Im Streitfall reichte dem BGH die Angabe, dass die namentlich genannte Tochter in die größere Wohnung des Mieters ziehen wollte, um dort mit ihrem Lebensgefährten einen gemeinsamen Hausstand zu begründen. Weiterer Angaben bedurfte es nach Ansicht des Senats nicht. Zweifel an der Ernsthaftigkeit der Gründe seien im Rahmen der materiellen Überprüfung der Kündigung zu klären.

BGH Urt. v. 30.04.2014 – VIII ZR 284/14

### Mieter-Tipp

Trotz des schönen sonnigen Wetters, die Heizperiode hat begonnen! Also schon jetzt daran denken, dass eine Absenkung der Raumtemperatur um 1° C zu einer Energieeinsparung von 6 Prozent führt! Auch sollten alle Heizkörper entlüftet und nicht durch Gegenstände (z. B. dicke Vorhänge o.ä.) verdeckt werden, damit die Wärme besser abstrahlen kann. Räume sollten möglichst gleichmäßig beheizt werden.