



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer



Eigenbedarf - Keine Informationspflicht des Vermieters über beabsichtigten Verkauf

Der Vermieter muss den Mieter nach einer neuen Entscheidung des LG Stuttgart bei Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages nicht über eine bereits bestehende Verkaufsabsicht aufklären.

Eine Kündigung kann gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstoßen, wenn sie aus Gründen erfolgt, die schon bei Abschluss des Mietvertrags vorlagen. Der Vermieter setzt sich nämlich zu seinem eigenen Verhalten in Widerspruch, wenn er die Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, in absehbarer Zeit die Wohnung oder einen Teil davon selbst in Gebrauch zu nehmen. Der Vermieter ist daher verpflichtet, den Mieter, der mit einer längeren Dauer des Mietvertrages rechnet, vor Abschluss über die Absicht oder zumindest die Aussicht einer begrenzten Mietdauer aufzuklären. Dabei ist der Mieter nicht gehalten, einen möglichen Eigenbedarf des Vermieters zu erkunden (so bereits BGH, Beschluss v. 06.07.2010, VIII ZR 180/09, WuM 2010, S. 512).

War der Vermieter bei Mietvertragsabschluss allerdings nicht konkret entschlossen, alsbald Eigenbedarf geltend zu machen, und hat er ein solches Vorgehen auch nicht erwogen, d.h. nicht ernsthaft in Betracht gezogen, liegt nach der Rechtsprechung des BGH kein Rechtsmissbrauch vor. Dies gilt selbst dann, wenn das künftige Entstehen eines Eigenbedarfs für den Vermieter erkennbar gewesen wäre z.B. weil zur Familie des Vermieters Kinder oder Heranwachsende gehören, von denen der Vermieter nicht weiß, wann sie sich vom elterlichen Haushalt lösen werden.

In dem vom LG Stuttgart entschiedenen Fall schloss der beklagte Vermieter mit der Mieterin einen unbefristeten Mietvertrag

ab. Obwohl er bereits zu diesem Zeitpunkt beabsichtigte, die Wohnung zu verkaufen, informierte er die Mieterin hierüber nicht. Nachdem der Käufer der Mieterin nach Kauf der Immobilie wegen Eigenbedarfs gekündigt hatte, verklagte die Mieterin ihren früheren Vermieter wegen der unterlassenen Aufklärung über die geplante Verkaufsabsicht auf Schadensersatz.

Amtsgericht und Landgericht wiesen die Klage der Mieterin ab. Nach Auffassung der Gerichte besteht kein Schadensersatzanspruch der Mieterin aus einem Verschulden des Vermieters bei Vertragsabschluss (culpa in contrahendo). Grundsätzlich ist der Vermieter nämlich nur dann verpflichtet, über einen künftigen Eigenbedarf aufzuklären, wenn dieser bereits hinreichend konkret feststeht; nicht aber, wenn es sich nur um einen möglichen, in Zukunft eintretenden Eigenbedarf handelt.

Da der Vermieter somit nicht zu einer „Bedarfsvorschau“ verpflichtet ist, d.h. nicht ermitteln muss, ob in Zukunft Eigenbedarf drohen könnte, muss er den Mieter bei Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages auch nicht über einen beabsichtigten Verkauf der Wohnung informieren. Wenn der Vermieter aber bei einem beabsichtigten Verkauf noch nicht einmal weiß, wer die Wohnung erwirbt; geschweige denn, ob der Erwerb zum Zwecke der Selbstnutzung erfolgt, besteht keine Rechtsgrundlage für Schadensersatzansprüche des Mieters, wenn dieser vom künftigen Käufer wegen Eigenbedarfs gekündigt wird.

Will der Mieter das Risiko künftiger Entwicklungen nicht auf sich nehmen, kann er - so die Empfehlung des BGH - für einen gewissen Zeitraum einen beiderseitigen Ausschluss der ordentlichen Kündigung oder einen einseitigen Ausschluss der Eigenbedarfskündigung vereinbaren (BGH, Urteil v. 04.02.2015, VIII ZR 154/14 und LG Stuttgart, Beschluss v. 09.02.2026, 13 S 67/25).



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer



Ermittlung von Geschossflächen mittels Kamera-Drohne ist unzulässig

Die Beiträge der Grundstückseigentümer für den Anschluss an die städtische Kanalisation sollten nach einem entsprechenden Stadtratsbeschluss auf Basis der Geschossflächen der angeschlossenen Grundstücke neu berechnet werden. Die Geschossflächen wollte die Stadt mittels Überflug der Grundstücke durch eine Kamera-Drohne ermitteln. Dagegen klagte ein Grundstückseigentümer erfolgreich wegen Verletzung seiner Privatsphäre. Er argumentierte, dass die Stadt die Informationen ebenso durch ein Auskunftsverlangen erheben könne. Das VG München untersagte der Stadt im Wege einer einstweiligen Anordnung den Überflug mit einer Drohne. Der VGH München bestätigte die einstweilige Anordnung. Bei den geplanten Aufnahmen würden personenbezogene Daten erhoben, da die Bilder mit den Geodaten der Grundstücke verknüpft werden sollten, wodurch ein Bezug zum Grundstückseigentümer hergestellt wird; ferner, weil mit den Bildern das unmittelbare persönliche Lebensumfeld der Bewohner erfasst wird. Daher ist nach Auffassung des VGH für den Überflug der Grundstücke mit einer Drohne eine Rechtsgrundlage i.S.d. Art. 6 Abs. 1 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) erforderlich. Eine solche ist jedoch für das Überfliegen eines Grundstücks zur Ermittlung einer abgabenrechtlichen Bemessungsgrundlage nicht ersichtlich.

Das gesetzlich geregelte Betretungsrecht der Behörde zur Ermittlung der Daten ist mit dem Überfliegen des Grundstücks durch eine Drohne nach Auffassung des VGH nicht vergleichbar. Letztlich ergibt sich auch aus der Generalklausel des Art. 4 Abs. 1 des Bayerischen Datenschutzgesetzes kein Recht zur Herstellung von Drohnenfotos, da der Eingriff in die Privatsphäre der Grundstückseigentümer

zu intensiv ist, um diesen auf eine nur nachrangig geltende Generalklausel stützen zu können. Dementsprechend liegen die Voraussetzungen des allgemeinen öffentlich-rechtlichen Unterlassungsanspruchs gem. § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB analog bereits deshalb vor, weil die erforderliche Rechtsgrundlage für die streitgegenständliche Drohnenbefliegung des Wohngrundstücks des Antragstellers ohne dessen Zustimmung fehlt (VGH München, Beschluss v. 15.02.2024, 4 CE 23.2267, NZV 2025, S. 316).

Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht
www.szenario8.de/haus-und-grund
www.hug-m.de