

Die Eigenbedarfskündigung

Die Eigenbedarfskündigung spielt in der juristischen Praxis eine bedeutende Rolle und ist oft umstritten. Um eine rechtssichere Eigenbedarfskündigung auszusprechen, erläutert Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Schädlich, Kanzlei F.E.L.S die rechtlichen Voraussetzungen.

Einem Vermieter kommt ein berechtigtes Interesse zur Beendigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs nicht nur dann zu, wenn er die Mietwohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt, sondern auch, wenn er Umstände aus dem eigenen Interessenbereich oder dem dritter Personen geltend machen kann, die in einem familiären, wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhang mit seinen eigenen Interessen stehen. Dazu zählt auch die eigene Nutzung der Wohnung zu (teil-)gewerblichen Zwecken oder gar zur vollständigen gewerblichen Nutzung, auch als sporadische Begegnungsstätte mit Familienangehörigen. In solchen Fällen ist es nach BGH-Rechtsprechung erforderlich, dass dem Mieter ein beachtenswerter Nachteil ohne Ausspruch der Kündigung entstünde bzw. zumindest ein Nachteil „von einigem Gewicht“.

Nicht nur eine einfache Vermietermehrheit, sondern auch eine GbR kann sich wegen der vergleichbaren Interessenlage auf Eigenbedarf in der Person eines ihrer - auch erst später beigetretenen - Gesellschafter berufen. Nicht kündigungsbefugt sind Personenhandelsgesellschaften.

Die formellen Anforderungen an die Begründung einer Eigenbedarfskündigung werden von den Instanzgerichten in der Praxis häufig überspannt. Gem. § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB ausreichend sind bereits die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird und die Darlegung des Interesses, dass diese Person an der Erlangung der Wohnung hat (BGH, NJW-RR 2012, 14). Der Name des Lebensgefährten der Bedarfsperson muss nicht angegeben werden.

Der Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung ist stets an den Grundsätzen von Treu und Glauben zu messen. Diese ist unwirksam, wenn der Vermieter sein bei Mietvertragsschluss bereits absehbares Eigenbedarfsinteresse nicht offengelegt hat. Auch ist der Vermieter verpflichtet, eine in dessen bisherigen Wohnumfeld zur Verfügung stehende Alternativwohnung bis zum Ablauf der Kündigungsfrist anzubieten. Tut er dies nicht, führt das allerdings nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung, sondern begründet Schadenersatzansprüche des Vermieters.

Bei der Eigenbedarfskündigung trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für den (Eigen-)Nutzungswunsch. Bestreitet der Mieter diesen mit Nichtwissen, ist zwingend Beweis zu erheben, sofern der Vermieter Beweis angetreten hat. Das Gericht muss letztlich vom Vorliegen des Eigenbedarfs ohne Restzweifel überzeugt sein; die bloße Plausibilität des Eigenbedarfs reicht dafür nicht aus.

Rechtsanwalt Michael Schädlich



Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Familienrecht, Scheidungsrecht,
Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Strafrecht, Nachbarrecht

Telefon Sekretariat:
+49 (0) 921 7566 - 290

E-Mail: ra.schaedlich@fe-ls.de

Da es sich bei der Eigenbedarfskündigung um eine ordentliche Kündigung handelt, sind bei entsprechenden Mietereinwand vorgebrachte Härtegründe mit dem Erlangungsinteresse des Vermieters abzuwägen. Das hohe Alter des Mieters allein stellt per se keine unbillige Härte dar (nach Auffassung des BGH keine isolierte Betrachtung). Hohes Alter und die Verwurzelung des Mieters am Ort der Mietsache können aber als Härte ausreichen. Beachtlich ist auch eine Suizidgefahr des Mieters. Auch fehlender Ersatzwohnraum kann ein Härtegrund sein. Der Mieter ist für die erfolglose Suche insoweit beweibelastet.

Die rechtlichen Vorgaben im Zusammenhang mit einer Eigenbedarfskündigung sind komplex.

Insoweit gilt:

Nur wer die Zusammenhänge erkennt, kann optimale Ergebnisse erreichen.