

Eigenbedarfskündigung – ein Überblick

Familie geht dem Gesetzgeber über alles

In Deutschland wohnen über 50 Prozent der Bürger zur Miete – mehr als sonst wo in Europa. Der häufigste Grund für eine Kündigung durch den Vermieter ist Eigenbedarf. Die Möglichkeit, wegen Eigenbedarf zu kündigen, hat der Gesetzgeber im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) allerdings streng geregelt.

Wann ist eine Eigenbedarfskündigung rechtlich zulässig? Die gesetzliche Grundlage für eine Kündigung findet sich in § 573 BGB. Eine ordentliche Kündigung kann der Vermieter demnach nur aussprechen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Dieses berechnete Interesse liegt gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bei einer Eigenbedarfskündigung vor, wenn der Vermieter die aktuell vermietete Wohnung für sich selbst, Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Zu diesem Personenkreis gehören enge Verwandte wie

- Kinder
- Enkel
- Eltern
- Großeltern
- Geschwister
- Schwiegereltern bzw. die Eltern des Lebenspartners

Als Angehörige des Haushalts zählen beispielsweise das Pflegepersonal für die häusliche Pflege oder Hausangestellte, z. B. der Hausmeister, aber auch Lebensgefährten. Zugunsten dieser Personen ist eine Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter zulässig.

Welche Begründung der Eigenbedarfskündigung ist erforderlich?

Möchte der Vermieter dem Mieter kündigen, muss hierfür immer ein vernünftiger, nachvollziehbarer Grund vorliegen. Das bloße Interesse an der Nutzung des Wohnraums reicht als Begründung nicht aus. In der Rechtsprechung wurden bisher beispielsweise eine veränderte Familiensituation des Vermieters selbst oder eines Angehörigen als Grund anerkannt, zum Beispiel durch Heirat, Scheidung, gemeinsames Zusammenleben oder erwarteten Nachwuchs. Es muss sich darüber hinaus um einen gegenwärtigen Grund handeln. Der Bedarf muss also zum Zeitpunkt der Kündigung bestehen. Eine sogenannte Vorkündigung ist nicht zulässig. War der Eigenbedarf vorhersehbar, müssen Vermieter Mieter bereits bei Vertragsschluss darauf hinweisen.

Welche Fristen und Besonderheiten müssen beachtet werden?

Auch bei einer Eigenbedarfskündigung müssen die gesetzlichen Kündigungsfristen beachtet werden. Bei einer Mietdauer von weniger als fünf Jahren beträgt die Frist für eine Kündigung drei Monate. Wohnt der Mieter zwischen fünf und acht Jahre in der Wohnung, liegt die Kündigungsfrist bei sechs Monaten. Bei mehr als acht Jahren Mietdauer beträgt die Kündigungsfrist neun Monate. Die Kündigung muss dem Mieter bzw. den Mietern spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zugehen, damit sie die jeweils einschlägige Frist wahrht.

Allerdings gibt es auch Sonderfälle, beispielsweise wenn die Mietwohnung in einem Haus liegt, deren Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden sollen. Für den neuen Eigentümer gilt ab Kauf eine Kündigungssperrfrist von mindestens drei Jahren. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt kann sie sogar bis zu zehn Jahre betragen. Darüber hinaus kann ein Härtefall vorliegen und vom Mieter geltend gemacht werden, beispielsweise aufgrund des hohen Alters, aufgrund von Krankheit oder Pflegebedürftigkeit, einer Schwangerschaft etc.

Welche Formalien sind beim Kündigungsschreiben einzuhalten?

Die Kündigung muss immer schriftlich erfolgen und allen Mietern des Hauses oder der Wohnung zugehen. Das Kündigungsschreiben muss außerdem von allen Vermietern unterschrieben sein, andernfalls ist die Kündigung ungültig. Folgendes sollte ebenfalls in einer Eigenbedarfskündigung stehen:

- Angaben zur begünstigten Person, für die die Wohnung gekündigt wird, sowie die Art des Verwandtschaftsverhältnisses
- bei Angehörigen des Haushalts die Art des Verhältnisses
- die genauen Gründe für den Eigenbedarf
- Kündigungstermin unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist
- falls vorhanden: Angebot einer Alternativwohnung an den Mieter

- Hinweis auf das Widerspruchsrecht des Mieters gemäß § 574 Abs. 1 BGB mit Form- und Fristenfordernis

Vermieter sollten das Kündigungsschreiben auf jeden Fall per Einschreiben versenden. Möchten Sie das Schreiben persönlich abgeben, sollten Sie dies in Anwesenheit von Zeugen tun.

Vorsicht vor vorgetäushtem Eigenbedarf oder Zweckverfehlung

Manche Vermieter greifen bei einer Kündigung auch zu unzulässigen Mitteln. Wer wegen Eigenbedarf kündigt, muss sichergehen, dass der Eigenbedarf auch wirklich vorliegt. Gibt der Vermieter beispielsweise als Begründung an, dass er die Wohnung für das Pflegepersonal eines Elternteils benötigt, muss das Pflegepersonal auch wirklich einziehen. Geschieht dies nicht, der Mieter erfährt nach dem Umzug davon und geht gegen den vorgetäuschten Eigenbedarf vor, kann er unter Umständen Schadensersatz für die Kosten der Wohnungssuche, für die Umzugskosten, Renovierungskosten, Anwalts- und Gerichtskosten und für die höhere Miete der neuen Wohnung verlangen. Ist die alte Wohnung noch verfügbar, kann der Mieter den Wiedereinzug verlangen. Bei vorsätzlich vorgetäushtem Eigenbedarf droht zudem ein Strafverfahren wegen Betrugs.

Eine Eigenbedarfskündigung ist ebenfalls unwirksam, wenn eine Zweckverfehlung vorliegt. Beispielsweise wenn ein gehbehinderter Elternteil in eine Wohnung im 6. Stock ohne Aufzug oder die 18-jährige Tochter in die 150-Quadratmeter-Wohnung ziehen soll.



Autorin

Cornelia Lang,

Redakteurin bei anwalt.de.
Das anwalt.de-Team unterstützt Sie bei der Anwaltssuche.
Tel.: 0911 81515-0



Wir wissen nicht, was Google Ihnen anzeigt.

Ersparen Sie sich juristischen Ärger mit den IVV-Musterdokumenten.

Wir bieten Ihnen 100 juristisch fundierte Mustervorlagen zum Vermieterrecht. Urheber aller Dokumente ist die Berliner Kanzlei Groß Rechtsanwälte, die sich auf Miet- und Wohnungseigentumsrecht spezialisiert. Die Vertragstexte und Muster-

schreiben werden stetig der Gesetzgebung und Gerichtsurteilen angepasst. Im Online-Shop können Sie die Vielzahl der Dokumente nach vier Kategorien filtern und dann digital beziehen.



Wohnraumvermietung

Betriebskostenabrechnung
Aufforderung zu Schönheitsreparaturen
Abmahnung unpünktliche Zahlung



Gewerberaumvermietung

Abmahnung Betriebspflicht
Abnahme- und Übergabeprotokoll
Kündigung (ordentlich, fristgemäß)



Datenschutz

Abschluss eines Mietvertrages
Bonitätsabfrage
Führen von Akten über Mitarbeiter



WEG-Verwaltung

Teilungserklärung
Protokoll Eigentümerversammlung
Mietvertrag (auch Index und Staffel)

Jetzt informieren:

www.ivv-magazin.de/musterdokumente