



Die Kündigung des Wohnraummietverhältnisses wegen Eigenbedarfs

Rechtsanwältinnen und Kanzleien stellen sich vor

Das Gesetz räumt dem Vermieter die Möglichkeit ein, das Mietverhältnis durch ordentliche Kündigung, das heißt unter Einhaltung der jeweiligen Kündigungsfrist, wegen sogenannten Eigenbedarfs zu kündigen. Eigenbedarf ist der Entschluss des Vermieters, die in seinem Eigentum stehende, vermietete Wohnung zukünftig selbst zu nutzen oder durch Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts nutzen zu lassen. Die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung ist Ausfluss des grundrechtlich verankerten Eigentumsrechts unter Berücksichtigung der Interessen des Mieters. Eigenbedarf ist ein in der Praxis häufig vorkommender Kündigungsgrund und führt vielfach zu Rechtsstreitigkeiten über die Wirksamkeit der Kündigung. Nicht selten entspricht die Kündigung nicht den gesetzlichen Anforderungen, so dass der Mieter sich erfolgreich gegen diese verteidigen kann. Um als Vermieter sicherzustellen, dass das Mietverhältnis durch die Eigenbedarfskündigung nach Ablauf der Kündigungsfrist beendet ist, ist es ratsam, sich zunächst umfassend über die gesetzlichen Anforderungen zu informieren.

Ein kurzer Überblick:

Die wirksame Eigenbedarfskündigung setzt voraus, dass

der Vermieter die Wohnung zur Selbstnutzung bzw. zur Nutzung durch eine dem oben genannten Personenkreis zugehörige Person benötigt. Der Wohnungsbedarf muss nicht dringend sein. Jedoch müssen vernünftige Gründe vorliegen, die den Eigennutzungswunsch nachvollziehbar erscheinen lassen. Der Nutzungswille muss ernsthaft sein. Dies ist nicht der Fall, wenn der Vermieter im Zeitpunkt der Kündigungserklärung noch nicht sicher ist, ob er die Nutzungsabsicht auch verwirklicht oder verwirklichen kann. Der Vermieter muss ein konkretes Nutzungsinteresse darlegen und im Bestreitensfalle beweisen. Ob ein solcher Wohnungsbedarf vorliegt, ist letztlich eine Einzelfallentscheidung. In der Regel ist dieser aber anzunehmen, wenn sich die persönlichen oder familiären Umstände für den Vermieter geändert haben, er beispielsweise wegen Familienzuwachs eine größere Wohnung benötigt, die vermietete Wohnung näher an seinem neuen Arbeitsplatz liegt als seine bisherigen Wohnräume oder er aufgrund einer Trennung die Ehewohnung verlässt und seine eigene Wohnung beziehen möchte.

Die vermieteten Räumlichkeiten müssen von dem Vermieter zu Wohnzwecken

benötigt werden. Auch eine nur gelegentliche Nutzung der Wohnräume, beispielsweise als Stadtwohnung oder Zweitwohnsitz kann einen Eigenbedarf im Sinne der Kündigungsvorschrift begründen. Eine Nutzung zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken begründet jedoch keinen Eigenbedarf.

Scheitern kann die Kündigung an dem Vorwurf des Rechtsmissbrauchs. Die Rechtsprechung sieht es als rechtsmissbräuchliches Verhalten an, wenn der Vermieter die Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er bereits im Zeitpunkt des Vertragsschlusses entschlossen ist oder es erwägt, den Wohnraum zukünftig selbst (bzw. für einen Familien- oder Haushaltsangehörigen) in Gebrauch zu nehmen. In einem solchen Fall muss der Vermieter den Mieter vor Vertragsschluss über seine Absichten, das heißt die Aussicht begrenzter Mietdauer, aufklären. Tut er dies nicht, handelt er rechtsmissbräuchlich. Eine spätere Kündigung ist wegen des im Zeitpunkt des Vertragsschlusses konkret absehbaren Eigenbedarfes unwirksam. Nach einer aktuellen Entscheidung des Bundesgerichtshofes (v. 05.02.2015, Az. VIII 154/14) sei ein rechtsmissbräuchliches Verhalten jedenfalls nicht anzunehmen, wenn

das künftige Entstehen eines Eigenbedarfs für den Vermieter zwar im Rahmen einer sogenannten "Bedarfsvorschau" erkennbar gewesen wäre, der Vermieter aber



Kathrin Herking
Rechtsanwältin.

bei Mietvertragsabschluss weder entschlossen gewesen ist, alsbald Eigenbedarf geltend zu machen, noch ein solches Vorgehen ernsthaft in Betracht gezogen hat. Der Vermieter soll nicht gezwungen werden, Angaben über den Stand und die eventuelle Entwicklung seiner persönlichen Lebensverhältnisse zu machen, solange sich ein zukünftiger Eigenbedarf nicht

schon konkretisiert hat. Nach der Auffassung des Bundesgerichtshofes sei der Mieter nicht schutzlos gestellt. Um das Risiko künftiger Entwicklungen auszuschließen, könne er mietvertraglich insbesondere den Ausschluss der Eigenbedarfskündigung vereinbaren. Die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs muss schriftlich erfolgen und der Eigenbedarf darin begründet werden. Andernfalls ist die Kündigung unwirksam. Die Gründe sollten möglichst detailliert dargelegt werden, um dem Mieter die Möglichkeit zu geben, eine eventuelle Verteidigung gegen die Kündigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten. Inhaltlich ist es grundsätzlich ausreichend, wenn die Person benannt wird, die die Wohnung künftig nutzen soll und das Interesse, welches diese Person an der Nutzung hat, angegeben wird (vgl. BGH, Urteil v. 30.04.2014, VIII ZR 284/13).

K a h l e r t
P a d b e r g

Rechtsanwälte | Fachanwälte | Notar