

# DIE KÜNDIGUNG WEGEN EIGEN- BEDARFS

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

NACH DEUTSCHEM MIETRECHT KANN EIN VERMIETER EINEN WOHNUNGSMIETVERTRAG NUR KÜNDIGEN, WENN ER EIN BERECHTIGTES INTERESSE AN DER BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES HAT. IN DEN MEISTEN FÄLLEN WIRD DIE KÜNDIGUNG AUF EINEN EIGENBEDARF DES VERMIETERS GESTÜTZT. DIE VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE SOLCHE KÜNDIGUNG WURDEN ZWAR VON DER RECHTSPRECHUNG IN JÜNGSTER ZEIT GELOCKERT, WEITERHIN GELTEN JEDOCH ZAHLREICHE FORMALIEN, DEREN NICHTBEACHTUNG DIE UNWIRKSAMKEIT DER KÜNDIGUNG ZUR FOLGE HABEN KANN.



# B

## EGRIF DES EIGENBEDARFS

Der Vermieter ist berechtigt einen Wohnungsmietvertrag zu kündigen, wenn er die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Zum vorgenannten Personenkreis zählen z.B. Kinder, Eltern, Enkel oder Großeltern. Darüber hinaus wird von der Rechtsprechung eine Eigenbedarfskündigung jedoch auch außerhalb der Verwandtschaft anerkannt, z.B. für Ehegatten oder eingetragene Lebenspartner, Schwiegereltern, Haushaltshilfen oder Pflegepersonal. Mit zwei aktuellen Entscheidungen vom 14.12.2016 bzw. 29.03.2017 hat der Bundesgerichtshof die Möglichkeiten für eine Eigenbedarfskündigung nochmals ausgeweitet: Danach kommt eine Eigenbedarfskündigung auch in Betracht, wenn die Vermieterin eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist und ein Gesellschafter die Wohnung für sich oder einen Angehörigen benötigt. Im Einzelfall soll eine Eigenbedarfskündigung sogar zulässig sein, wenn die Wohnung nicht (oder nicht ausschließlich) zu Wohn-, sondern zu geschäftlichen Zwecken benötigt wird. Letzteres setzt allerdings voraus, dass dem Vermieter bei verwehrem Bezug ein Nachteil von einigem Gewicht für seine Lebens- und Berufsplanung entstünde.

## BEGRÜNDUNG DER EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG

Der Vermieter muss im Kündigungsschreiben konkret benennen für wen die Wohnung benötigt wird. Bei Familienangehörigen ist die Art des Verwandtschaftsverhältnisses anzugeben. Darüber hinaus muss der Vermieter nachvollziehbar und vernünftig darlegen, woraus sich der Wohnbedarf ergibt. Dies kann z.B. ein Arbeitsplatzwechsel sein, die bessere Eignung der Wohnung als Altersruhesitz

oder die Absicht sich vom bisherigen Ehepartner zu trennen. Aus der Begründung sollte möglichst detailliert hervorgehen, warum die Wohnung zum konkreten Zeitpunkt benötigt wird. Dabei muss der Eigenbedarfswunsch tatsächlich und ernsthaft bestehen. Eine nur vage Absicht der Eigennutzung genügt nicht. Darüber hinaus darf die Kündigung nicht auf Gründe gestützt werden, die bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorlagen oder vorhersehbar waren. Eine Ausnahme gilt nur, wenn der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages nachweislich auf den voraussichtlichen späteren Eigenbedarf hingewiesen wurde.

## WEITERE FORMALIEN

Auch bei einer Eigenbedarfskündigung sind vom Vermieter die Kündigungsfristen zu beachten. Bei einer Mietdauer von bis zu fünf Jahren sind dies drei Monate, bei einer Mietdauer von bis zu acht Jahren sechs Monate und bei einer Mietdauer von mehr als acht Jahren neun Monate. Für den rechtzeitigen Zugang der Kündigung ist der Vermieter im Streitfall beweispflichtig. Vermieter tun daher gut daran das Kündigungsschreiben unter Zeugen zu übergeben oder zumindest per Einschreiben zu versenden. Wurde ein Mehrfamilienhaus nach Überlassung der Wohnung an den Mieter in Eigentumswohnungen umgewandelt, gilt für die Geltendmachung von Eigenbedarf eine Kündigungssperrfrist. Diese beträgt grundsätzlich drei Jahre, ist in Ballungsräumen wie München allerdings deutlich länger, nämlich derzeit zehn Jahre. Zu guter Letzt muss der Vermieter den Mieter auf die Möglichkeit hinweisen, der Eigenbedarfskündigung zu widersprechen, wenn der Auszug für ihn eine besondere Härte bedeuten würde.

## Fazit

»Zwar wurden die Möglichkeiten für eine Eigenbedarfskündigung gerade in jüngster Zeit vom Bundesgerichtshof ausgeweitet, jedoch gilt es trotzdem noch zahlreiche Formalien zu beachten. So müssen z. B. der Zeitpunkt der Kündigung und der Inhalt des Kündigungsschreibens wohl überlegt sein. Um eine Unwirksamkeit der Kündigung und dadurch bedingten Zeitverlust zu vermeiden, sollte daher vor Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung rechtzeitig anwaltlicher Rat eingeholt werden.«



Dr. Enno Engbers

## KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter  
Fischer-Zernin  
Rechtsanwälte  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater  
Kardinal-Faulhaber-Straße 10  
D-80333 München  
T +49 (0)89 290719-29  
F +49 (0)89 290719-17  
e.engbers@rae-weiss.de  
www.rae-weiss.de

Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.



Bilder: © Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin, Harry Meister, nmann77 - Fotolia.com

