

Besonderheiten der Eigenbedarfskündigung

Auch in den Fällen, in denen der Mieter sich mietvertragskonform verhält kann es dazu kommen, dass der Vermieter das Mietvertragsverhältnis kündigt. Der häufigste Grund hierfür ist die Eigenbedarfskündigung. Bei dieser Form der Kündigung muss der Vermieter Voraussetzungen beachten, damit die Kündigung nicht später durch ein Gericht aufgehoben wird. **Schlimmstenfalls könnte ein Mieter wegen unberechtigter Eigenbedarfskündigung Schadensersatz fordern.**

Grundsätzlich gilt, dass der Vermieter das Mietvertragsverhältnis lediglich aus Eigenbedarf kündigen kann soweit er die Wohnung für sich oder einen Angehörigen zu Wohnzwecken benötigt. Soweit der Vermieter jedoch eine Aktiengesellschaft oder GmbH ist, kann diese den Eigenbedarf nicht geltend machen. Im Unterschied hierzu ist jedoch auch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts- zu denken ist hier z.B. an eine Erbengemeinschaft- berechtigt, eine Kündigung wegen Eigenbedarfs auszusprechen. Ausreichend hierfür ist es, dass ein Gesellschafter oder dessen Angehöriger die Wohnung zu Wohnzwecken benötigt.

An eine Eigenbedarfskündigung für gewerbliche Zwecke weil der Vermieter die Immobilie z.B. als Büro nutzen will, sind höhere Anforderungen gestellt. Nach einem Urteil des BGH vom 29.03.2017 muss der Vermieter in diesen Fällen darlegen, dass er gewichtige Nachteile hätte, wenn er die Wohnung nicht geschäftlich nutzen kann.



*Welf Spörlein,
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Sozialrecht*

Nur in diesen Fällen kann er ein berechtigtes Interesse an der Kündigung geltend machen. Ob die von dem Vermieter geltend gemachten Gründe tatsächlich den Anforderungen für ein berechtigtes Interesse genügen, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Die Eigenbedarfskündigung ist grundsätzlich nur für nahe Verwandte und Ehegatten bzw. Schwiegereltern und auch Pflegepersonal zulässig.

Bei der Kündigung muss der Vermieter bereits im Kündigungsschreiben angeben, für welchen nahen Angehörigen er den Eigenbedarf geltend

bedarfskündigung ist es nicht ausreichend, dass der Vermieter lediglich die unbestimmte Absicht hat, zu irgendeinem in der Zukunft liegenden Zeitpunkt die Wohnung beziehen zu wollen.

Für die Eigenbedarfskündigung ist entsprechend der Dauer des Mietvertragsverhältnisses die gesetzliche Kündigungsfrist von 3,6 oder 9 Monaten zu berücksichtigen. Soweit dem Mieter eine Eigenbedarfskündigung zugeht, sollte diese durch eine fachkundige Stelle wie z.B. einem Rechtsanwalt hinsichtlich ihrer Wirksamkeit überprüft werden. Bei der Prüfung der Rechtmäßigkeit der Eigenbedarfskündigung ist diese u.a. darauf hin zu prüfen, ob der Vermieter die Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung des § 577 a BGB beachtet hat, soweit das gesamte Gebäude in einem Zeitraum von bis zu drei Jahren vor Kündigung in Wohnungseigentum umgewandelt worden ist.

macht. Die Benennung des Namens der Angehörigen ist nach der Rechtsprechung des BGH nicht erforderlich.

Darüber hinaus muss der Vermieter im Rahmen der Kündigung darlegen, warum er gerade die gekündigte Wohnung benötigt und eine Alternativwohnung, welche sich im Eigentum des Vermieters befindet, den Ansprüchen des Vermieters nicht genügt.

Hierbei muss der Vermieter insbesondere auch darlegen, zu welchem Zeitpunkt er die Wohnung benötigt. Für eine Eigen-

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob für den Mieter ggf. eine unzumutbare Härte gegeben ist, welcher ein höheres Gewicht beizumessen ist, als dem berechtigten Interesse des Vermieters.