

## Berufsausübung rechtfertigt Eigenbedarfskündigung

Eine Eigenbedarfskündigung ist auch zulässig, wenn der Vermieter oder ein Familienangehöriger die Räume nicht als Wohnung, sondern für eine berufliche Tätigkeit nutzen möchte (BGH, Urteil v. 26.09.12, Az. VIII ZR 330/11).

## Kündigung für Zweitwohnung ist möglich

Ein in Hannover lebender Vermieter darf dem Mieter seine Berliner Wohnung kündigen, um sie als Zweitwohnung zu nutzen: Er will sich dort jeweils für wenige Tage im Monat mit seiner Tochter aus 1. Ehe, die bei der Mutter lebt, treffen (BVerfG, Beschluss v. 23.04.14, Az. BvR 2851/13, und LG Berlin, Urteil v. 22.08.13, Az. 67 S 121/12).

## Eigenbedarf von Personenvereinigungen und Gesellschaften

Eine BGB-Gesellschaft kann wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter kündigen, ebenso wie auch zum Beispiel eine Erbengemeinschaft oder ein Ehepaar Eigenbedarf geltend machen kann (BGH, Urteil v. 27.06.07, Az. VIII ZR 271/06).

Eine GmbH & Co KG kann demgegenüber nicht wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter kündigen (BGH, Urteil v. 15.12.10, Az. VIII ZR 210/10). Ebenso wenig besteht für andere juristische Personen oder Vereine die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung.

## Schadenersatz bei formell unwirksamer Kündigung

Ein Vermieter spricht eine formell unwirksame Kündigung aus. Der Eigenbedarf ist dabei nur vorgetäuscht. Darf der Mieter die Eigenbedarfskündigung in einem solchen Fall materiell für berechtigt halten und hält sich deshalb verpflichtet zu räumen, steht ihm ein Schadenersatzanspruch zu. Diesen verliert er dann auch nicht durch Abschluss einer einvernehmlichen Vertragsbeendigung (BGH, Urteil v. 08.04.09, Az. VIII ZR 231/07).

## Checkliste für Ihre rechtssichere Eigenbedarfskündigung

Checkliste für Ihre rechtssichere Eigenbedarfskündigung	<input checked="" type="checkbox"/>
1. Die ordentliche Kündigung ist durch mietvertragliche Vereinbarungen nicht ausgeschlossen.	<input type="checkbox"/>
2. Sie haben schriftlich gekündigt und die Kündigung eigenhändig unterschrieben.	<input type="checkbox"/>
3. Bei mehreren Personen auf Vermieterseite: Alle Vermieter sind als Absender genannt und haben die Kündigung eigenhändig unterschrieben.	<input type="checkbox"/>
4. Bei Kündigung in Vertretung: Dem Kündigungsschreiben sind die Original-Vollmachten der Vermieter beigelegt, die nicht eigenhändig unterschrieben haben.	<input type="checkbox"/>
5. Bei Kündigung durch den Hausverwalter: Dem Kündigungsschreiben ist die Original-Vollmacht des Vermieters beigelegt oder der Vermieter hat den Mieter vorab über die Kündigungsbefugnis des Verwalters informiert, beispielsweise bereits im Mietvertrag.	<input type="checkbox"/>
6. Bei mehreren Personen auf Mieterseite: Die Kündigung richtet sich an alle Mieter gemeinsam, so wie sie auch im Mietvertrag angegeben sind.	<input type="checkbox"/>
7. Die Kündigung ist ausdrücklich erfolgt, fristgerecht und unter Hinweis auf Eigenbedarf.	<input type="checkbox"/>
8. Im Kündigungsschreiben ist der Eigenbedarf so ausführlich dargestellt, dass der Mieter seine Berechtigung überprüfen kann, insbesondere a) Name und Verwandtschaftsgrad derjenigen Person, die in die Wohnung einziehen soll, und b) die ausführliche Begründung, weshalb diese Person die Wohnung benötigt.	<input type="checkbox"/>
9. Die angegebene Person lebt derzeit noch im Vermieterhaushalt oder zählt zu den engen/privilegierten Familienangehörigen ODER bei Eigenbedarf für einen entfernteren Familienangehörigen ist eine besondere persönliche Bindung mit einer (rechtlichen oder moralischen) Verpflichtung zur Versorgung mit Wohnraum ausführlich dargestellt.	<input type="checkbox"/>
10. Die angegebene Nutzungsabsicht lässt sich sicher realisieren, sie ist aktuell (also keine Vorratskündigung).	<input type="checkbox"/>
11. Der Nutzungswunsch ist angemessen und nicht überhöht.	<input type="checkbox"/>
12. Der Mietvertrag wurde vor mehr als 5 Jahren abgeschlossen ODER Sie haben ausführlich dargelegt, weshalb der Eigenbedarf bei Mietvertragsabschluss nicht vorhersehbar war.	<input type="checkbox"/>
13. Bei freier Alternativwohnung: Sie haben erläutert, warum diese Wohnung für die durch Ihre Kündigung begünstigte Person nicht infrage kommt.	<input type="checkbox"/>
14. Bei freier Alternativwohnung: Sie haben dem Mieter die Wohnung konkret und zu angemessenen Bedingungen angeboten.	<input type="checkbox"/>
15. Das Kündigungsschreiben enthält den Hinweis auf das Widerspruchsrecht des Mieters gemäß § 574 BGB, Form und Frist des Widerspruchs sind angegeben.	<input type="checkbox"/>
16. Im Kündigungsschreiben wird einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB ausdrücklich widersprochen.	<input type="checkbox"/>
17. Sie haben sichergestellt, dass die Mieter die Kündigung nachweislich erhalten: Zustellung durch Boten oder Gerichtsvollzieher empfohlen.	<input type="checkbox"/>
18. Zur Vermeidung von Schadenersatzansprüchen: Sie haben sichergestellt, dass eine während der Kündigungsfrist frei werdende Alternativwohnung dem Mieter angeboten wird.	<input type="checkbox"/>
19. Sie haben sichergestellt, dass der Mieter informiert und die Fortsetzung des bisherigen Mietvertrags angeboten wird, falls der Eigenbedarf während der Kündigungsfrist wegfällt.	<input type="checkbox"/>