

## Abwägung: Nicht jeder Nutzungswunsch rechtfertigt eine Kündigung wegen Eigenbedarfs

Sowohl das Bundesverfassungsgericht als auch der Bundesgerichtshof betonen immer wieder: Der Entschluss des Vermieters, seine Wohnung selbst zu nutzen, ist zu achten und einer gerichtlichen Nachprüfung entzogen. Es genügt daher, wenn Sie vernünftige nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme des Wohnraums haben. Mit Ihrer Eigenbedarfskündigung scheitern Sie jedoch, wenn Ihre Gründe für die Richter nicht vernünftig und nachvollziehbar sind oder wenn Sie weit überhöhten Wohnbedarf geltend machen. Eine Orientierung gibt Ihnen die folgende Übersicht.

### Übersicht: In diesen Fällen haben Gerichte den Eigenbedarf als vernünftig und angemessen anerkannt

Die Wohnung wird zur Gründung eines eigenen Hausstands benötigt:

- vom Vermieter oder einer anderen privilegierten Person,
- weil der Vermieter die ernsthafte Absicht hat, sich von seinem Ehepartner zu trennen und die häusliche Gemeinschaft zumindest vorläufig aufzuheben ist.

Dem Vermieter wurde selbst die von ihm bewohnte Mietwohnung gekündigt.

Der Vermieter hat eine Eigentumswohnung erworben, um nicht mehr in Miete zu wohnen.

Umzug in eine größere Wohnung:

- um jedem Kind ein eigenes Zimmer zur Verfügung stellen zu können,
- um länger dauernde Besuche, beispielsweise von den eigenen erwachsenen Kindern, empfangen zu können.

Umzug in eine kleinere Wohnung:

- weil der Haushalt durch Auszug der Kinder kleiner geworden ist,
- aus finanziellen Gründen, weil der Vermieter auf die Mieteinnahmen aus der größeren Wohnung angewiesen ist, um das Haus erhalten zu können.

Umzug vom Obergeschoss in eine Erdgeschosswohnung:

- aufgrund fortgeschrittenen Alters und Problemen mit dem Treppensteigen,
- um kleinen Kindern ein Spielen im Garten zu ermöglichen.

Wechsel in eine andere Stadt:

- wegen eines neuen Arbeitsplatzes,
- wegen des günstigeren Weges zum Arbeitsplatz,
- um als Rentner in der Nähe der Kinder zu leben,
- um seinen Lebensabend dort zu verbringen.

Der Vermieter benötigt die Wohnung aus beruflichen Gründen als Zweitwohnung, und zwar regelmäßig (mindestens 8 Arbeitstage pro Monat).

### Übersicht: In diesen Fällen wurde der Eigenbedarf von Gerichten abgelehnt

Übermäßiger Wohnbedarf ohne entsprechendes eigenes Einkommen:

- Der alleinstehende Sohn ohne eigene Einkünfte soll ein gut vermietetes Einfamilienhaus nutzen.
- Die 18-jährige Tochter ohne Studien- oder Ausbildungsplatz und ohne eigenes Einkommen soll eine 100-m<sup>2</sup>-Wohnung mit Zugang zum Garten erhalten.
- Eine 74 m<sup>2</sup> große Wohnung wird zugunsten des Sohnes gekündigt, obwohl ihm eine 100 m<sup>2</sup> große Wohnung bereits zur Verfügung steht.

Nutzungsinteresse ist zeitlich beschränkt:

- Der Vermieter benötigt die Wohnung nur für wenige Monate bis zur Fertigstellung eines Neubaus.
- Das Nutzungsinteresse des Vermieters besteht für lediglich 2 Jahre.

Zweitwohnung liegt nahe der Erstwohnung oder ist für diesen Zweck unverhältnismäßig groß oder soll nur selten genutzt werden:

- Der Vermieter kündigt eine 4 1/2-Zimmerwohnung mit 132 m<sup>2</sup>, um dort nur etwa einmal wöchentlich zu übernachten.
- Der Vermieter will ein auf Dauer vermietetes Haus nur als Wochenendwohnung nutzen.
- Die Wohnung soll nur jeweils etwa 3 Monate im Jahr genutzt werden.
- Der Vermieter will am Arbeitsplatz eine Zweitwohnung einrichten, die Hauptwohnung ist aber nur 37 km entfernt und in 30 Minuten mit Zug oder Auto zu erreichen.

Der Vermieter kündigt, weil er in seiner bisherigen Wohnung eine Fehlbelegungsabgabe zahlen muss.

## Achtung, Sozialklausel: Der Mieter darf Ihrer Eigenbedarfskündigung widersprechen

Auch wenn Ihre Eigenbedarfskündigung formell ordnungsgemäß und ausreichend begründet, also wirksam, ist: Ihr Mieter braucht dennoch (zunächst) nicht auszuziehen, wenn er berechtigt widerspricht. In der Praxis scheitern aber viele Widersprüche an der fehlenden Härte oder an Fristver-säumenissen.

Als Härtegrund, der den Mieter berechtigt, Ihrer Kündigung zu widersprechen, ist beispielsweise anerkannt:

- Der Mieter ist infolge hohen Alters oder einer Krankheit zu einem Umzug gesundheitlich nicht in der Lage.
- Die Mieterin ist schwanger und der Umzug stellt für sie oder das ungeborene Kind ausweislich ärztlichen Attests ein gesundheitliches Risiko dar.

Der Mieter kann trotz nachweislich größter Anstrengungen keine neue Wohnung zu angemessenen Bedingungen hinsichtlich Größe und Miethöhe finden.

### Beachten Sie Ihre Hinweispflicht

Weisen Sie den Mieter in Ihrem Kündigungsschreiben immer auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hin. Wenn Sie dies nämlich versäumen, kann der Mieter noch in der mündlichen Gerichtsverhandlung des Räumungsprozesses seine Härtegründe vorbringen. Hält das Gericht diese Gründe dann für berechtigt, verlieren Sie den

Prozess und müssen die Kosten tragen.

### Musterformulierung:

„Nach § 574 BGB sind Sie berechtigt, der Kündigung zu widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie, Ihre Familie oder Angehörige Ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung meiner berechtigten Interessen nicht zu rechtfertigen ist. Der Widerspruch muss schriftlich erfolgen und spätestens 2 Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses, also spätestens am ... (Datum), bei mir eingehen. Wenn Sie Widerspruch erheben, begründen Sie diesen bitte schriftlich.“

## Kauf einer umgewandelten Eigentumswohnung: Vorsicht – Ihr Kündigungsrecht ist eingeschränkt!

Sie haben eine vermietete Eigentumswohnung gekauft und möchten dem Mieter nun kündigen, um die Wohnung selbst zu nutzen? Dann vergewissern Sie sich zunächst, dass keine Kündigungsbeschränkung gemäß § 577a BGB besteht, denn sonst vergeuden Sie nur unnötig Zeit und Geld.

Die Kündigungsbeschränkung gilt nur bei folgendem Zeitablauf:

- 1 Abschluss des Mietvertrags
- 2 Bildung von Wohnungseigentum in der vermieteten Wohnung
- 3 Veräußerung der Eigentumswohnung

Gut zu wissen: Mieter, deren Wohnung bereits vor Mietbeginn in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde, können sich nicht auf die Kündigungssperrfrist berufen. Hier darf der spätere Käufer von Anfang an wegen Eigenbedarfs kündigen.

Für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, dürfen die Landesregierungen durch Rechtsverordnung die Sperrfrist von 3 auf maximal 10 Jahre verlängern, § 577a Abs. 2 BGB. Dies betrifft derzeit die Bundesländer Bayern,

Berlin, Hamburg, Hessen und Nordrhein-Westfalen.

### TIPP Relevante Daten genau prüfen

Vergewissern Sie sich vor dem Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung, ob Sie bei einer Eigenbedarfskündigung eine Sperrfrist zu beachten haben. Überprüfen Sie dazu die Daten der Mietvertragsunterzeichnung und der Wohneigentumsbildung laut Grundbucheintrag. Die Dauer der Sperrfrist erfragen Sie am besten bei Ihrer Gemeinde.

Stellen Sie uns Ihre Fragen zu dieser Ausgabe!

Per Telefon, immer dienstags 16–18 Uhr  
**09001 499 466**  
(39 ct/Min. aus dem dt. Festnetz)  
Bitte halten Sie Ihre Kundennummer bereit.

Unsere Redaktionssprechstunde (keine „Anwaltshotline“, keine individuelle Rechtsberatung)

**Impressum** VermieterRecht aktuell • ISSN: 2197-0599 • © 2015 by GeVestor Financial Publishing Group, Theodor-Heuss-Str. 2–4, 53177 Bonn • Telefon: 0228/9 55 01 80 • Telefax: 0228/3 69 64 80 • info@gevestor.de • www.gevestor-login.de • Verlagsleiter: Hans Joachim Oberhettinger • Chefredakteur: Dr. Tobias Mahlstedt (V.i.S.d.P.) • Produktmanager: Manfred Heuser • Autorin dieser Ausgabe: Elisabeth Dauwe-Arnold, Griesheim • Gutachterinnen: Ulrike Stolberg, Köln; Ruth Dangelmaier, Köln • Satz: Schmelzer Medien GmbH, Siegen • Druck: Zimmermann Druck + Verlag GmbH, Balve • Erscheinungsweise: 12 x pro Jahr + 6 Spezialausgaben • Redaktionssprechstunde: dienstags 16–18 Uhr, Telefon: 09001 499 466 (39 ct/Min. aus dem dt. Festnetz) • Alle Angaben in VermieterRecht aktuell wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden. • GeVestor ist ein Unternehmensbereich der Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG • Vorstand: Helmut Graf, Guido Ems • USt.-ID: DE 812639372 • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • © 2015 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Weitergabe und sonstige Reproduktionen nur mit Genehmigung des Verlags.

Exklusiver Kundenbereich unter [www.gevestor-login.de](http://www.gevestor-login.de)