

Eigenbedarfs-Kündigung. Was muss der Vermieter beachten ?

Immobilien sind häufig als Geldanlage gedacht. Der Eigentümer wohnt dann nicht selbst in seiner Immobilie, sondern hat diese vermietet. Besteht dann irgendwann der Bedarf, die vermietete Immobilie selbst zu nutzen, muss der Vermieter den Mietvertrag wegen Eigenbedarfs kündigen. Der Erwerber einer vermieteten Immobilie will in der Regel sein zu erwerbendes Objekt auch selbst nutzen und ist daher gewillt, bestehende Mietverträge zu kündigen. In beiden Fällen gelingt eine solche Kündigung nur dann, wenn der Vermieter/ Erwerber Eigenbedarf nachweisen kann.

Regelungen für Mietverträge bei Kauf und bei Zwangsversteigerungen

Kauf

Im BGB ist normiert, dass mit dem Verkauf der Immobilie grundsätzlich die abgeschlossenen Mietverträge unberührt bestehen bleiben und vollinhaltlich auf den Erwerber übergehen. Dieser wird quasi neuer Vermieter. Der Vermieter kann jedoch den Mietvertrag kündigen, wenn er nachweisen kann, dass er ein berechtigtes Interesse hat, die vermietete Wohnung oder das Haus selbst zu nutzen.

Zwangsversteigerungen

Der Erwerb einer Immobilie in einer Versteigerung führt dazu, dass der Ersteigerer des Objektes ein Sonderkündigungsrecht hat. Dieses kann er einmal zum nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt ausüben. Dabei muss er sich an die gesetzlichen Kündigungsfristen halten. Der Mieter hat dabei keinerlei Handhabe und muss im Zweifel ausziehen.

Berechtigung einer Eigenbedarfskündigung

Eine Eigenbedarfskündigung kann dann erfolgen, wenn der neue Vermieter selbst oder seine Verwandten ein eigenes Nutzungsbedürfnis haben. Zusätzlich sind nach neuester Rechtsprechung (BGH, Urteil vom 27.01.2010 VIII ZR 159/09) nicht nur Verwandte wie Eltern, Kinder, Enkel oder Geschwister, als Familienangehörige anzusehen, sondern auch entferntere Verwandte wie z.B. Nichten und Neffen in den Kreis der berechtigten Personen mit einzubeziehen. Bei entfernteren Verwandten ist dann jedoch zu beachten, dass es auf eine familiäre Beziehung ankommt. Dafür müssen besondere soziale oder moralische Umstände gegeben sein, welche eine Eigenbedarfskündigung dann begründen können.

Inhaltliche Anforderung

Der Vermieter muss bei der Eigenbedarfskündigung vernünftige und nachvollziehbare Gründe für den Eigenbedarf angeben. Allein der Wunsch, in seinem erworbenen Objekt zu wohnen, reicht in keinem Falle aus. Damit die Kündigung wirksam ist, sollte das Kündigungsschreiben ausreichend begründet sein. Es sollte aufführen, a) für welche Personen die Wohnung benötigt wird und b) aus welchem konkreten Sachverhalt ein Interesse der Person (Person nennen) an der Wohnung besteht.

(Die 3 nachfolgenden Muster-Formulierungen sind nur Beispiele und ersetzen nicht die Begründung für den speziellen Fall. Es wird keine anwaltliche Haftung übernommen bei Verwendung dieser Mustertexte.)

Beispiele für ausreichende Begründung :

1.

„... Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist gemäß der gesetzlichen Regelung § 573 Abs. 3 BGB dann möglich, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat. Zweck der Vorschrift ist, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtszeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Diesem Zweck wird im Allgemeinen genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist daher grundsätzlich die Angabe der Person für die die Wohnung benötigt wird und die Darlegung des Interesses, dass diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend (BGH VIII ZR, 271/06). Mein Mandant Herr wohnt mit seiner Frau und zwei Kindern (1 Kind ist 1 Jahr alt) in einer 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 73 m² in der Vertragsstraße in Die Wohnung besteht aus einem Kinderzimmer (12 qm), einem Schlafzimmer (10qm) einem Wohnzimmer (20 qm) Küche (8qm) , Flur (5 qm) Bad (4) Balkon + Abstellraum (zus. 5 qm). Diese Wohnsituation wird in naher Zukunft nicht mehr geeignet sein, den Bedürfnissen einer 4-köpfigen Familie ausreichend Rechnung zu tragen. Mein Mandant möchte daher mit seiner Familie in die Räumlichkeiten, welche derzeit durch Sie genutzt werden, einziehen. Ein weiterer Grund ist, dass mein Mandant einen wesentlich kürzeren Weg zur Arbeit hätte. Seine derzeit noch im der Gründungs-phase befindliche selbstständige Niederlassung befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m zu der noch von Ihnen bewohnten Wohnung. Es ist für meinen Mandanten auch keine andere Alternative vorhanden, die die Kündigung des Mietverhältnisses Ihnen gegenüber verhindern könnte. Die neben Ihrer Wohnung gelegene zweite Wohnung hat eine Grundfläche von 70 m². Dies wäre ebenfalls zu klein und entspricht genau dem bisherigen Zustand ... Sie können der Kündigung widersprechen, spätestens 2 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses ...“

2.

„Ich bewohne derzeit mit meinem Vater Herrn ... eine Mietwohnung im Haus meines Noch-Ehemannes in Die Wohnung hat ... qm und kostet im Monat ca. 400 €. Zudem trage ich die Kosten der aktuell laufenden Finanzierung von mtl. 300 € ... Mein Vater (79 Jahre) ist nach einem Herzinfarkt gesundheitlich stark angeschlagen, gehbehindert und nahezu blind. Er bedarf der Unterstützung und Hilfe im Alltag durch mich ... Mein Noch-Ehemann verlangt die Räumung der von uns genutzten Wohnung. Zudem kommt es ständig zu Auseinandersetzungen mit meinem Noch-Ehemann und diese stellen für uns erhebliche psychische Belastungen dar ... Ich benötige daher das von mir erworbene Objekt zu eigenen Nutzung. Ich besitze auch keine anderen Objekte, ich welche ich mit meinem Vater einziehen kann ... Sie können der Kündigung widersprechen, spätestens 2 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses.“

Beispiel für unzureichende Begründung :

„Sie haben mit Mietvertrag vom ... das Haus in ... gemietet. Ich bin veranlasst, diesen Mietvertrag zu kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Ich spreche daher die Kündigung des Vertrages auf den 30.06.2010 aus. Die Kündigung ist notwendig, da ich den Wohnraum für mich und meinen Vater benötige. Gegen die Kündigung können Sie Widerspruch einlegen....“

Kündigung wegen Eigenbedarfs wird bei Missbrauch ausgeschlossen

Beispielhaft für Missbrauch seien angeführt:

- wenn die Wohnung deutlich zu groß ist und damit zum Wohnbedarf außer Verhältnis steht.
- dem Vermieter waren bei Abschluss des Mietvertrages die Gründe für eine Eigenbedarfskündigung bereits bekannt
- der Vermieter hat die Möglichkeit, eine Alternativwohnung gleicher Art zu nutzen.

Rechte des Mieters

Dem Mieter steht ein Widerspruchsrecht gegen eine berechtigte Kündigung nur dann zu, wenn der Auszug für ihn oder seine Familie eine besondere Härte bedeutet. Was unter besonderer Härte zu verstehen ist, muss anhand der Umstände des Einzelfalls ermittelt werden. Zu berücksichtigen sind hier vor allem das Alter des Mieters, sein Gesundheitszustand und die Mietdauer sowie sonstige erhebliche soziale Belange.

Zustellung an alle Mieter

Die Kündigungserklärung muss grundsätzlich an alle Mietparteien einzeln erfolgen. Dabei sollte der Vermieter sicherstellen, dass er den Zugang der Schreiben und damit die Einhaltung der Fristen belegen kann. Aus diesem Grunde bietet sich die Zustellung per Einwurf-Einschreiben oder durch den Gerichtsvollzieher an.

Gütliche Einigung – Aufhebungsvertrag

Idealerweise einigen sich Mieter und Vermieter mittels Aufhebungsvertrag über die Unsicherheit der Wohnsituation. So lassen sich lange Gerichts- und Räumungsprozesse mit unsicherem Ausgang, erheblicher Kosten und Nervenbelastung vermeiden. Allerdings ist auch dabei von Bedeutung, dass man seine Rechte und seine rechtlichen Chancen gut einschätzen kann. Nicht unüblich ist es, dass der Vermieter zur Förderung des Abschlusses eines Aufhebungsvertrages eine Abstandszahlung leistet. Diese kann auch in der Finanzierung des Umzuges, vorzeitiger Kautionsrückzahlung oder dem Erlass von Schönheitsreparaturen liegen. Dies ist Verhandlungssache.

Kündigungsfristen

Grundsätzlich gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Diese sind auch auf Mietverträge anzuwenden, die an sich noch nicht gekündigt werden können. Die Kündigungsfristen richten sich nach dem BGB und sind in der Regel von der Dauer des Mietvertrages abhängig.