

NACHGEFRAGT bei unserem Partner „Haus & Grund“ Frankfurt am Main e. V.

Eigenbedarfskündigung – Wie geht das?

Bei begründetem Eigenbedarf kann ein Mietvertragsverhältnis bei Abschluss des Mietvertrages auch befristet werden. Besteht Eigenbedarf kann auch dem vertrags-treuen Mieter unter Einhaltung der Kündigungsfrist ordentlich gekündigt werden. Doch wann ist Eigenbedarf gegeben? Und für wen kann Eigenbedarf geltend gemacht werden? Grundsätzlich ist die Frage, ob ein Vermieter oder der nahe Angehörige Eigenbedarf hat, eine innere Tatsache. Deren Vorliegen kann ein Richter im Prozess nur durch Anhörung der Person, die die Wohnung beziehen will, herausfinden. Dabei sind in der Praxis die Anforderungen an die Glaubwürdigkeit der Person und die Glaubhaftigkeit ihrer Aussage dann höher, wenn zuvor das Mietvertragsverhältnis bereits belastet war. In der Praxis spricht man dann von einem vorge-tauschten Eigenbedarf. Ist dies der Fall, kann sich ein Vermieter, der sich auf Eigenbedarf beruft, schadensersatzpflichtig machen.

Gerade erst hat der BGH entschieden, dass die Eigentumsgarantie grundrechtlich verbürgt ist. Bei der Abwägung der unterschiedlichen Interessen ist der Mieter insofern weniger schutzwürdige als der Eigentümer. Allerdings muss der Bedarf begründet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei dem Ausspruch der Eigenbedarfskündigung sämtliche Tatsachen, die den Bedarf begründen können, vorgetragen werden müssen. Es können also Gründe nicht

nachgeschoben werden. Eine Begründung des Bedarfs kann darin liegen, dass der Eigentümer mit einer anderen Person zusammenziehen will, er hat Nachwuchs bekommen oder sein Kind benötigt die Wohnung. Und umgekehrt kann auch eine Verkleinerung gewünscht sein, weil ein Kind auszieht oder ein Ehegatte gestorben ist. Auch die Entfernung der Wohnung zum neuen Arbeitsplatz kann ein Grund sein. Besonders schwerwiegend sind jedoch gesundheitliche Gründe, wenn z. B. der Eigentümervermieter nicht mehr so mobil ist und daher in eine Wohnung im Erdgeschoss umziehen möchte. Für die Geltendmachung des Bedarfs muss man sich nicht rechtfertigen. Jedoch muss sich ein Vermieter auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe berufen und diese auch im Kündigungsschreiben angeben, aus welchem Grund er die Wohnung für sich oder nahe Angehörige benötigt. Neben dem Eigentümer selbst gelten Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, die Schwiegereltern, Verwandte 1. Grades, 2. Grades und auch 3. Grades, aber auch Stiefkinder dazu. Auch für Pflege- und Haushaltshilfen kann Eigenbedarf geltend gemacht werden. Jedenfalls sollte man sich vor dem Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung beraten lassen.

Rechtsanwalt Nikolaus Jung
Geschäftsführer
Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Haus & Grund
Frankfurt am Main e. V.
Grüneburgweg 64
60322 Frankfurt am Main
Telefon: (069) 95 92 91-0
E-Mail: beratung@haus-grund.org
Web: www.haus-grund.org



Haus & Grund*
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main