

Die Kündigung wegen Eigenbedarf

Düsseldorf, 13.12.2012

Die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist die häufigste Begründung für die Kündigung eines Mietverhältnisses. Wann Eigenbedarf vorliegt und welche Rechte und Pflichten die Mieter und Vermieter haben, erläutern ARAG Experten.

Privilegierter Personenkreis

Der Vermieter kann Eigenbedarf geltend machen, wenn er seine Wohnung für sich selbst oder für Angehörige benötigt. Als Familienangehörige im Sinne des Gesetzes gelten:

- Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel
- Geschwister
- Schwiegereltern
- Stiefkinder, Nichten und Neffen

Ausnahmsweise ist eine Eigenbedarfskündigung auch für Personen möglich, die nicht mit dem Vermieter verwandt sind. Dazu gehören zum Beispiel Ehegatten, der nichteheliche Lebenspartner oder Haushalts- und Pflegepersonal.

Wohnung muss zum Wohnen benötigt werden

Die Räume müssen tatsächlich benötigt werden. Der Vermieter muss vernünftige und nachvollziehbare Gründe darlegen, um den Eigenbedarf zu rechtfertigen. Er muss erläutern, wer einziehen möchte und warum gerade zum Kündigungszeitpunkt. Die Wohnung muss dabei zu Wohnzwecken benötigt werden. Eine Eigenbedarfskündigung ausschließlich zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken ist ausgeschlossen. Die teilweise Nutzung als Büro ist möglich.

Missbrauchsverbot

Die wichtigste Grenze für die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist das Missbrauchsverbot. So ist es missbräuchlich, wenn der Vermieter eine Kündigung ausspricht, obwohl er eine andere gleich geeignete Wohnung zur freien Verfügung hat. Alternativ kann er diese Wohnung dem Mieter zum Tausch anbieten. Grundsätzlich ist der Vermieter aber nicht zum Anbieten von Alternativwohnungen verpflichtet. Ebenfalls ist es missbräuchlich, einem Mieter zu kündigen, obwohl die Wohnung für den Vermieter völlig ungeeignet ist, weil sie beispielsweise unangemessen groß ist (5 Zimmer Wohnung für Student/in). Ebenfalls unwirksam wäre eine Kündigung, soweit die Wohnung nur vorübergehend benötigt wird oder der Eigenbedarf schon bei Abschluss des Mietvertrages vorlag, aber verschwiegen wurde. Wenn der Eigenbedarf noch im Laufe der Kündigungsfrist wegfällt, ist die Kündigung ebenfalls unwirksam.

Eigentumswohnung und 2-Familienhäuser

Während im Normalfall bei Eigenbedarf die üblichen Kündigungsfristen Anwendung finden (drei, sechs, oder neun Monate, je nach Dauer des Mietverhältnisses), gelten besondere Kündigungsfristen, wenn die vermietete Wohnung nach Begründung des Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde. Hier beträgt die Kündigungsfrist mindestens drei Jahre. Wohnt der Mieter im selben Haus und handelt es sich dabei um ein Haus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, so ist die Kündigung leichter möglich. Der Vermieter muss sich nicht auf Eigenbedarf stützen. Dem Mieter kann ohne berechtigtes Interesse gekündigt werden. Die Kündigungsfrist verlängert sich allerdings um 3 Monate.

Möglichkeiten des Mieters

Falls der Umzug eine besondere Härte darstellen würde, sollte schriftlich Widerspruch gegen die Kündigung eingelegt werden. Der Widerspruch muss bis zwei Monate vor dem Kündigungstermin erfolgen. Als besondere Härtegründe kommen insbesondere fehlender Ersatzraum, hohes Alter, Krankheit, Behinderung und Schwangerschaft in Betracht.

Schadenersatz bei vorgetäuschem Eigenbedarf

Wenn der Vermieter den Eigenbedarf nur vorlässt und der Mieter auszieht, hat er Anspruch auf Schadenersatz. Der Vermieter muss dann alle Mehrkosten tragen, die dem Mieter durch den Umzug entstanden sind. Denkbar ist auch, dass der Mieter seinen Widereinzug durchsetzen kann, zumindest dann, wenn noch kein anderer Mieter eingezogen ist. Der Mieter muss beweisen, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war.

Einigung und Aufhebungsvertrag

Sinnvoll kann es sein, wenn sich Mieter und Vermieter einigen und einen Aufhebungsvertrag schließen. Denkbar ist, dass der Vermieter Umzugskosten übernimmt sowie eine Abfindung zahlt. Ein Rechtsstreit und Unsicherheit bezüglich der Wohnungssituation lässt sich so vermeiden. Solche Verträge sollten aber niemals voreilig und nur nach sorgfältiger Prüfung unterzeichnet werden.

Rechtstipp herunterladen



ARAG SE
ARAG Platz 1
40472 Düsseldorf

Brigitte Mehring
Konzernkommunikation
Fachpresse / Kunden PR

Telefon: 02 11 / 9 63-25 60
Fax: 02 11 / 9 63-20 25
E-Mail:
brigitte.mehring@ARAG.de
Internet: http://www.ARAG.de

Aufsichtsratsvorsitzender:
Gerd Peskes
Vorstand:
Dr. Paul-Otto Faßbender (Vors.),
Dr. Johannes Kathan,
Dr. Matthias Maslaton,
Werner Nicoll,
Hans-Peter Schmitz,
Dr. Joerg Schwarze
Sitz und Registergericht:
Düsseldorf, HRB 66946
USt-ID-Nr.: DE 119 355 995