

Kündigung wegen Eigenbedarf

Schätzungsweise 50 Millionen Menschen in Deutschland leben in einer Mietswohnung. Diese Wohnung ist für viele Menschen der Lebensmittelpunkt, den sie wegen der vertrauten Umgebung und der Kontakte zu Nachbarn nicht ohne weiteres aufgeben wollen. Dieser Lebensmittelpunkt kann aber – für die meisten Mieter überraschend – plötzlich wegfallen, und zwar durch eine berechnete Eigenbedarfskündigung des Vermieters.

Eine solche Eigenbedarfskündigung, die den häufigsten Kündigungsgrund der Vermieter darstellt, kann unter ganz bestimmten Bedingungen wirksam sein. Der Vermieter muss einen ernsthaften, vernünftigen und nachvollziehbaren Grund haben, warum er gerade diese Wohnung selber nutzen will oder sie an bestimmte Familienangehörige oder andere Angehörige seines Haushalts überlassen möchte. Zur Familie gehören der Ehegatte, die Eltern und Schwiegereltern, Kinder und Stiefkinder, Enkel, Geschwister und Neffen. Entferntere Verwandte müssen einen besonders engen Kontakt zum Vermieter haben, um eine Eigenbedarfskündigung zu rechtfertigen. Als Gründe für einen Eigenbedarf können beispielsweise für den Vermieter berechnete sein der Wunsch, die Wohnung als Altersruhesitz zu nutzen oder näher am Arbeitsplatz zu wohnen.

Der Mieter steht aber auch in solchen begründeten Fällen nicht völlig schutzlos dar. Wenn die Kündigung für ihn eine besondere Härte darstellt, kann er der Kündigung widersprechen. Als Beispiele seien hier genannt hohes Alter, schwere Krankheit oder fortgeschrittene Schwangerschaft. Auch kann der Fall vorliegen, dass der Mieter einen höheren Betrag in die Mietwohnung investiert hat und diesen noch nicht abgewohnt hat.

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs kann aber auch treuwidrig und damit unwirksam sein. Ein solcher Fall liegt vor, wenn die Kündigung bereits nach kurzer Mietdauer erfolgt und der Eigenbedarf schon bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden oder absehbar war.

Fällt der Eigenbedarf vor Ablauf der Kündigungsfrist weg, muss der Vermieter den Mieter darüber informieren.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Darin müssen die Gründe der Kündigung genau beschrieben werden. Sie müssen ernsthaft, vernünftig und nachvollziehbar sein. Der Vermieter muss die aktuellen Wohnverhältnisse darlegen, damit der Mieter die Gründe auf ihre Richtigkeit und Rechtmäßigkeit hin überprüfen kann. Ist die Kündigung bezüglich der erforderlichen Angaben des Vermieters fehlerhaft, so ist die ganze Kündigung unwirksam.

Die Kündigungsfrist beträgt bei einer Mietdauer bis zu 5 Jahren 3 Monate, bei einer Mietdauer bis 8 Jahren 6 Monate und bei einer Mietdauer von mehr als 8 Jahren 9 Monate.

Wurde die Eigenbedarfskündigung nur vorgetäuscht, ist der Vermieter dem Mieter gegenüber schadensersatzpflichtig. Als Schaden gelten typischer Weise Umzugs- und Maklerkosten, Renovierungskosten sowie höhere Mieten für die neue Wohnung. Zu beachten ist, dass der Mieter für den vorgetäuschten Eigenbedarf den Beweis erbringen muss.

Wegen der Komplexität der Materie sollten sowohl Vermieter als auch Mieter bei der Geltendmachung von Eigenbedarf frühzeitig fachlichen Rat einholen.