Kanzlei am Steinmarkt

RAe Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt

Rundschreiben / Ausgabe 11/2005

Thema: Eigenbedarfskündigung/Mietrecht

Bei der ordentlichen Kündigung gilt für Wohnraummietverträge, dass der *Vermieter grundsätzlich nicht ohne Kündigungsgrund* kündigen kann. Der *Mieter* dagegen kann bei einem unbefristeten Mietverhältnis unter Einhaltung der Kündigungsfristen *ohne Begründung* kündigen.

1. Allgemein

Der Vermieter muss zur Begründung einer ordentlichen Kündigung grundsätzlich ein so genanntes „*berechtigtes Interesse*“ an der Beendigung des Mietverhältnisses geltend machen können; § 573 BGB. Es gibt aber auch Ausnahmen von diesem Grundsatz, bei denen ein „*freies Kündigungsrecht*“ besteht¹.

Die Kündigungsschutzvorschrift gilt ohnehin nicht für Mietverhältnisse über Räume, die zu *anderen* als zu Wohnzwecken vermietet sind. Hier bedarf es keines berechtigten Interesses bei einer Kündigung.

Ein **berechtigtes Interesse** des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt vor, wenn:

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat²; § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, (**Pflichtverletzungskündigung**)
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (**Eigenbedarfskündigung**³); § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB oder
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde (**Verwertungskündigung**,⁴); § 573 Abs. 2, Nr. 3 BGB.

¹ dazu ausführliche Aufzählung bei Andreas Stangl, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, 161

² Eine ordentliche Kündigung wegen erheblicher schuldhafter Pflichtverletzung des Mieters setzt immer eine Abmahnung voraus. Als Pflichtverletzung kommen z.B. in Betracht:

Zahlungsrückstände, ständige unpünktliche Mietzahlungen, vertragswidriger Gebrauch der Mietsache, unbefugte Gebrauchsüberlassung, Vernachlässigung der Mietsache, Beleidigung und Belästigung des Vermieters oder der Mitbewohner.

³ Die geltend gemachten Eigenbedarfsgründe müssen klar und nachvollziehbar aus dem Kündigungsschreiben hervorgehen; § 573 Abs. 3 BGB. Als Fälle des begründeten Eigenbedarfs gelten: bevorstehende Trennung von Eheleuten, Wohnungswechsel aus beruflichen Gründen, der Umzug aus Mieträumen in neu erworbenes Eigentum, Familienzuwachs, Aufnahme von Pflegepersonal, Nähe zum Arbeitsplatz, Heirat, Gründung eines eigenen Haustands, gesundheitliche Gründe, Wunsch, in der Nähe von Angehörigen zu leben etc..

⁴ Das Argument, der Verkauf der Wohnung sei im unvermieteten Zustand leichter und zu einem höheren Preis als im vermieteten Zustand möglich, reicht zur Begründung einer Verwertungskündigung nicht aus. Im Kündigungsschreiben muss genau angegeben werden, dass die Absicht besteht, die Wohnung in anderer Weise als durch Vermietung zu verwerten und was der Anlass für diese Absicht ist. Die Verwertung ist unter Berücksichtigung der Gesamtumstände angemessen und das derzeit bestehende Mietverhältnis verhindert die geplante Verwertung. Für den Fall, dass das Mietverhältnis fortbesteht, ist darzulegen, welche erheblichen Nachteile für den Vermieter entstünden.

2. Eigenbedarf

Die Kündigung wegen Eigenbedarfs stellt den in der Praxis wichtigsten ordentlichen Kündigungsgrund des Vermieters dar, weshalb nachfolgend hierauf eingegangen wird:

Als **Eigenbedarf** des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses gilt, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für *sich*, seine *Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt*, § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

Danach ist eine Kündigung berechtigt, wenn

- für die im Gesetz genannten Personen (**Bedarfpersonen**)
- ein Wohnraum (**Bedarfszweck**)
- in vernünftiger und nachvollziehbarer Weise begründet ist (**Bedarfsgrund**)

2.1. Bedarfspersonen

Bedarfspersonen im Sinne des Gesetzes sind der Vermieter selbst, seine Familienangehörigen sowie Haushaltsangehörige.

Die Kündigung kommt nur für den im Gesetz genannten Personenkreis in Betracht.

Der *Vermieter* benötigt die Wohnung für sich, wenn er selbst darin wohnen will.

Enge *Familienangehörige*⁵ sind ohne nähere Darlegung zu den familiären Bindungen Bedarfspersonen, wie z.B. Eltern, Kinder, Enkel, Geschwister, aber auch der Ehegatte sowie Schwiegereltern.

Hinsichtlich der weiteren Familienangehörigen ist maßgebend, ob zu der Bedarfsperson über die Verwandtschaft hinaus ein besonderes familiäres Verhältnis besteht. Dies bedeutet, dass der Vermieter diesem gegenüber *rechtlich oder moralisch zur Unterhaltungsgewährung oder sonstiger Fürsorge verpflichtet ist*. Dies ist wiederum eine Einzelfallfrage. Beispiele für diese Fallgruppe könnten sein, Cousine, Stiefsohn und Pflegekind.

Haushaltsangehörige sind alle Personen, die schon seit längerer Zeit und auf Dauer im Haushalt des Vermieters aufgenommen worden sind und in enger Hausgemeinschaft mit ihm leben, z.B. Lebenspartner und deren Kinder, Arbeitnehmer, Au-Pair-Mädchen, Hausgehilfen und Pflegepersonen⁶.

Bei einer Mehrheit von Vermietern (z.B. Ehegatten, Miteigentümer, etc.) genügt es, wenn der Eigenbedarf für einen der Vermieter besteht. Es kommt auf die Vermieterstellung, nicht auf die Eigentümerstellung an.

Juristische Personen des Privatrechts (z.B. GmbH, AG) können nicht wegen Eigenbedarf kündigen, weil die begehrten Räumlichkeiten nicht als Wohnung genutzt werden können. Auch Gesellschafter, gesetzliche Vertreter und Angestellte dieser juristischen Personen gehören nicht zu den anerkannten Bedarfspersonen⁷. Der Erwerber einer Wohnung kann zwar nicht vor der Eintragung ins Grundbuch, aber danach kündigen⁸.

⁵ Eisenhardt, MietRB 2003, 123 ff.

⁶ BayObLG RE NJW 1982, 1159

⁷ LG Wuppertal, WuM 1994, 686; LG Karlsruhe WuM 1985, 148

⁸ LG Essen WuM 1990, 27

2.2. Bedarfszweck

Aus § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ergibt sich, dass der kündigende Vermieter geltend machen muss, dass er das Mietobjekt zu **Wohnzwecken** nutzen will, und nicht zu gewerblichen Zwecken oder zur freiberuflichen Tätigkeit. Kein Kündigungsrecht besteht damit bei ausschließlicher oder überwiegender Verwendung als Arbeitsraum:

- bei überwiegender Einrichtung der Mietwohnung zu Arbeitszimmern⁹
- Wohnung als alleiniger Arbeitsraum für Lehrerin¹⁰

Umstritten ist, wie lange der Bedarfszweck vorliegen muss. Es geht um die Frage, ob die Kündigung berechtigt ist, wenn nur eine **vorübergehende Nutzung** beabsichtigt ist.

- Unstreitig ist jedenfalls, dass eine beabsichtigte vorübergehende Nutzung von nur „wenigen Monaten nicht ausreichend ist“¹¹.
- Unstreitig ist auch, dass eine Nutzung auf „mehrere Jahre“ zur Eigenbedarfskündigung berechtigt¹².
- Umstritten ist, welcher Zeitraum dazwischen notwendig ist. Einerseits werden 18 Monate für eine Umbauzeit für das bisher bewohnte Haus als zulässig erachtet¹³, andererseits wird eine beabsichtigte Nutzungsdauer von 2 Jahren für eine Ausbildung der Enkelin des Vermieters als nicht ausreichend erachtet¹⁴.

Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalles, jedenfalls darf man als Orientierung davon ausgehen, dass eine beabsichtigte Nutzungszeit von weniger als einem Jahr nicht ausreichend sein wird, um eine Eigenbedarfskündigung zu rechtfertigen.

2.3. Bedarfsgrund

Voraussetzung der Eigenbedarfskündigung ist, dass ein Bedarfsgrund vorliegt, d.h. der Vermieter muss die Räume als Wohnung für sich oder die sonstigen Bedarfspersonen **benötigen**. Nach der Rechtsprechung ist ein Eigenbedarf anzunehmen, wenn der Vermieter **vernünftige, nachvollziehbare Gründe** für die Inanspruchnahme des Wohnraums für sich oder eine begünstigter Person hat. Darauf, ob er unzureichend oder zu teuer untergebracht ist, kommt es nicht an¹⁵.

In folgenden Fällen haben Gerichte *Eigenbedarf angenommen*:

- Nutzung als Altersruhesitz oder zur Verwaltung des Miethauses nebst Wartung der Heizung¹⁶
- Vermieter will sein bisher bewohntes Haus umbauen und benötigt für die Umbauzeit 1 ½ bis 2 Jahre eine Ersatzwohnung¹⁷
- Vermieter will dem Arbeitsplatz näher sein¹⁸

⁹ LG Köln WuM 1990, 347

¹⁰ AG Aachen WuM 1991, 590; a.A. Schmidt-Futterer, § 573 Rn 93

¹¹ BayObLG WuM 1993, 252; LG Nürnberg-Fürth WuM 1991, 40

¹² BayObLG WuM 1993, 252

¹³ AG Neumarkt, WuM 1990, 510

¹⁴ AG Köln WuM 1992, 250

¹⁵ BGH NJW 1988, 904, 905 sowie Andreas Stangl, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, 164 f

¹⁶ BGHZ 103, 91, 100

¹⁷ BayObLG RE ZMR 1993, 327, wobei eine umfassende Abwägung der Interessen der Parteien erforderlich ist.

¹⁸ BVerfG WuM 1999, 449

- Veränderungen persönlicher Umstände, wie Heirat, Arbeitsplatzwechsel, Ruhestand, Getrenntleben¹⁹
- Kinderwunsch²⁰
- Wunsch des Vermieters nach einer kleineren Wohnung²¹

In folgenden Fällen haben Gerichte *Eigenbedarf verneint*:

- Vermieter verfügt über eine andere, freistehende Wohnung, in der in gleicher Weise der Eigenbedarf befriedigt werden kann²²
- Vermieter kündigt auf Vorrat. Eine Vorratskündigung hat keinen gegenwärtigen Nutzungswunsch, sondern betrifft nur eine mögliche künftige Nutzung²³
- überhöhter Wohnbedarf. Grobes Missverhältnis zwischen Eigennutzungswunsch des Vermieters und dem objektiv erkennbaren Bedarf²⁴
- Vermieter hat nur kurzfristigen Eigenbedarf, Mieter soll wegen kurzfristiger Übergangslösung für ein Wohnungsproblem weichen.²⁵

Vorstehende Beispiele sollen lediglich eine Orientierungshilfe sein. Entscheidend kommt es auf den konkreten Einzelfall an.

3. Formalien der Eigenbedarfskündigung

Die Kündigung ist eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung. Um ihre Wirksamkeit entfalten zu können, muss sie vom richtigen Absender dem richtigen Adressaten in der richtigen Form mit dem richtigen Inhalt zugehen²⁶.

Neben diesen allgemeinen wichtigen Formalien einer Kündigung sind bei der Eigenbedarfskündigung inhaltlich zusätzliche Anforderungen an das Kündigungsschreiben zu stellen:

Bei der Begründung der Eigenbedarfskündigung *muss* der Vermieter im Kündigungsschreiben einen **konkreten Sachverhalt** vortragen, insbesondere für welche Person der Eigenbedarf geltend gemacht wird (Angabe von Name, Alter, Anschrift) und den konkreten Lebensvorgang (woraus ergibt sich das berechtigte Interesse dieser Person an der Erlangung der Wohnung?).

Die bloße Angabe des Wortes „Kündigung wegen Eigenbedarf“ ist nicht ausreichend! Im Kündigungsschreiben sind die Gründe des Eigenbedarfs auch dann anzugeben, wenn dem Mieter diese bereits zuvor mündlich oder schriftlich mitgeteilt wurden (häufige Fehlerquelle!)

¹⁹ LG Köln, WuM 1997, 48

²⁰ Palandt, § 573 BGB, Rn. 28

²¹ LG Braunschweig NJW-RR 1993, 400

²² BVerfG WuM 1989 114, LG Hamburg WuM 2001, 554

²³ BVerfG NJW 1990, 3259

²⁴ beispielsweise AG Bonn WuM 1992, bei einer teuren 133 m² großen Wohnung für eine Studentin

²⁵ LG Landau ZMR 1992, 396, verlangt eine beabsichtigte Mindestnutzungsdauer von 1 Jahr. Dagegen soll zulässig sein eine beabsichtigte Nutzung von 1 ½ bis 2 Jahren wegen Umbaus einer anderen Wohnung, siehe BayObLG RE ZMR 1993, 327

²⁶ Im Einzelnen zu den damit verbundenen Fragestellungen, insbesondere Fehlerquellen: Andreas Stangl, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, 147 ff.

Nachfolgend einige Negativbeispiele:

Beispiel:

- Die Wohnung wird wegen Eigenbedarf gekündigt. (falsch)
- Die Tochter will mit ihrem Ehemann die Wohnung beziehen. (falsch)
- Der Sohn benötigt wegen Arbeitsplatzwechsel die Wohnung. (falsch)

Die Praxis lehrt, dass viele der Vermieterkündigung wegen Eigenbedarf bereits an der falschen Formulierung scheitern. Es mag schwer fallen, teilweise sehr persönliche Lebensumstände schriftlich dem Mieter mitteilen zu müssen, um eine Kündigung durchsetzen zu können. Die Rechtsprechung erfordert aber gerade dieses „Offenlegen“ persönlicher Umstände. Es ist besser und meist unschädlich, den Eigenbedarf detaillierter darzustellen, als zu wenig. Grundsätzlich können fehlende Informationen nicht mehr nachgebessert werden. Sinn und Zweck des Erfordernisses einer konkreten Begründung ist es, dass der Mieter bereits aus dem Kündigungsschreiben erkennen soll, ob das Interesse des Vermieters an der Erlangung der Wohnung wegen Eigenbedarf größer ist als sein Interesse am Verbleiben in der Wohnung.

Diese Interessensabwägung kann nur sinnvoll erfolgen, wenn der Mieter auch über sämtliche Umstände informiert ist²⁷.

Das Kündigungsschreiben sollte auch bei der Eigenbedarfskündigung folgende **Zusatzklärungen** enthalten:

Eine **Widerspruchserklärung** gem. § 545 BGB sollte in keinem Kündigungsschreiben fehlen, da sonst die Vertragsfortsetzung auf unbestimmte Zeit droht. Zwar ist diese Bestimmung in den meisten Mietverträgen ausgeschlossen, allerdings können ungeschickte Formulierungen im Mietvertrag zur Unwirksamkeit führen. Es schadet daher nicht, rein vorsorglich eine entsprechende Widerspruchsförmulierung in das Kündigungsschreiben selbst aufzunehmen²⁸.

Der Vermieter sollte gem. § 568 Abs. 2 BGB den Mieter rechtzeitig auf die Möglichkeit, die **Form und die Frist des Widerspruchs** nach den §§ 574 – 574b BGB hinweisen. Der Hinweis ist zwar keine zwingende Voraussetzung der Eigenbedarfskündigung, kann aber einem Fortsetzungsverlangen des Mieters unterlaufen. Ein Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ohne Rücksicht auf die sachliche Begründetheit des Widerspruchs ablehnen, wenn der Mieter den Widerspruch nicht spätestens 2 Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter gegenüber erklärt hat; § 574b Abs. 2 BGB. Dies gilt aber nur, wenn der Vermieter den Mieter auf die Form und die Frist des Widerspruchs rechtzeitig hingewiesen hat. Wird der Hinweis versäumt, kann der Mieter überdies seinen Widerspruch noch im ersten Termin eines Räumungsrechtsstreites erklären²⁹.

²⁷ Ein Muster für eine Eigenbedarfskündigung befindet sich in: Andreas Stangl, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, Muster 15.

²⁸ Beispiele für die Formulierung in: Andreas Stangl Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, 151

²⁹ Näheres bei Andreas Stangl Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, 167 f

4. Kündigungsfristen

Die Eigenbedarfskündigung ist eine ordentliche Kündigung. Demzufolge sind grundsätzlich die Kündigungsfristen zu beachten. Unter der *Kündigungsfrist* versteht man den Zeitraum, der zwischen dem *Kündigungstag* und *Kündigungstermin* liegt. Unter dem *Kündigungstag* ist derjenige Tag zu verstehen, zu dessen Ablauf die Kündigung spätestens zugegangen sein muss. Der *Kündigungstermin* bezeichnet den Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis endet; am folgenden Tag muss die Mietsache zurückgegeben werden. Seit der Mietrechtsreform gelten asymmetrische Kündigungsfristen. Der Mieter kann unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses **spätestens am 3. Werktag** eines Kalendermonats zum **Ablauf des übernächsten Monats** kündigen. Beim Vermieter verlängern sich die Fristen je nach Mietdauer. Die Kündigungsfrist verlängert sich für den Vermieter nach 5 und nach 8 Jahren jeweils um weitere 3 Monate³⁰ auf maximal „9 Monate“. Nachfolgende Übersicht dient der Berechnung der Kündigungsfrist:

Zugang der Kündigung bis zum 3. Werktag des Monats	Mietdauer unter 5 Jahren	Mietdauer zwischen 5 und 8 Jahren	Mietdauer mehr als 8 Jahre
Januar	31.03.	30.06.	30.09.
Februar	30.04.	31.07.	31.10.
März	31.05.	31.08.	30.11.
April	30.06.	30.09.	31.12.
Mai	31.07.	31.10.	31.01.
Juni	31.08.	30.11.	28(29.).02
Juli	30.09.	31.12.	31.03.
August	31.10.	31.01.	30.04.
September	30.11.	28(29.).02	31.05.
Oktober	31.12.	31.03.	30.06.
November	31.01.	30.04.	31.07.
Dezember	28(29.).02	31.05.	31.08.

Die Streitfragen im Zusammenhang mit der Fortgeltung der Altkündigungsfristen aus Mietverträgen vor dem 01.09.2001 haben sich mit der Neufassung der Überleitungsvorschrift mit Wirkung zum 01.06.2005 erledigt³¹. Bedeutung hat diese Frage im Rahmen der Eigenbedarfskündigung ohnehin nur im Zusammenhang damit, ob der Vermieter nicht sogar eine 12monatige Kündigungsfrist statt einer 9monatigen Kündigungsfrist bei Mietverhältnissen von einer Mietdauer über 10 Jahre einhalten muss.

³⁰ Einen ausführlichen Kündigungskalender mit Berechnungsbeispielen findet sich in Andreas Stangl, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, 156

³¹ Ausführlich zu dieser Problematik der Fortgeltung der Altkündigungsfristen noch die Ausführungen bei Andreas Stangl, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, 157 ff

5. Folgen des vorgetäuschten Eigenbedarfs

Vermieter sollten nicht der Versuchung erliegen, einen Eigenbedarf nur „*vorzutäuschen*“. Ist der Eigenbedarf nämlich nur vorgetäuscht, ist nicht nur die Kündigung unwirksam. Der Vermieter setzt sich erheblichen Schadensersatzansprüchen gem. § 280 Abs. 1 BGB bzw. auch aus unerlaubter Handlung gem. § 823 ff. BGB aus. Einer besonders kritischen Prüfung unterziehen Gerichte Sachverhalte, wenn diese Eigenbedarfskündigung wie eine „Sanktion“ gegenüber dem Mieter erscheint. Indizien für einen vorgetäuschten Eigenbedarf sind z.B.:

- fehlende Angaben der Bedarfsperson für die Wohnungsüberlassung
- **Kündigung nach dem Scheitern eines Versuchs zur Vertragsänderung durch den Vermieter**
- vorangegangene Streitigkeiten
- erfolglose Versuche, die Miete zu erhöhen

Folgt nach derartigen Problemen eine Eigenbedarfskündigung, so tragen diese bereits den „*bösen Schein*“ einer vorgetäuschten Eigenbedarfskündigung in sich.

6. Zusammenfassung

Die Kündigung wegen Eigenbedarf ist an zahlreiche Formalien geknüpft. Deren Kenntnis ist unbedingte Voraussetzung für eine erfolgreiche Durchsetzung einer Kündigung. Auf Basis einer ordnungsgemäßen Kündigung lassen sich auch häufig vernünftige Mietaufhebungsvereinbarungen treffen. Werden hier Fehler gemacht, geht Zeit verloren. Besonders schlimm ist es, wenn die Fehler erst im Rahmen eines Räumungsrechtsstreites auftauchen. Diese sind kaum mehr zu korrigieren und führen zu erheblichen finanziellen und wirtschaftlichen Nachteilen. Eine entsprechende Beratung eines auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwaltes oder die Beratung durch den BWE Kreisverband Cham im Rahmen der Mitgliedschaft ist daher ratsam.