



Die Eigenbedarfskündigung

Wohl alle Vermieter wissen, dass es möglich ist, ein Wohnraummietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu kündigen. Die vom Gesetz vorgegebenen und von der Rechtsprechung entwickelten Voraussetzungen sind aber häufig nicht bekannt.

Die Nichtbeachtung dieser Voraussetzungen führt spätestens bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit dem Mieter wegen der begehrten Räumung zu erheblichen Zeitverlust aber auch zu nicht unerheblichen Kosten.

Deshalb ist hier, wie bei jeder Wohnraumkündigung große Sorgfalt nötig.

Eine Eigenbedarfskündigung kann nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ausgesprochen werden, wenn der Vermieter die Räume für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes benötigt.

Aufhebungsvertrag

Bevor jedoch eine solche Kündigung ausgesprochen wird, sollte zunächst versucht werden, das zugrunde liegende Mietverhältnis in Einvernehmen mit dem Mieter aufzuheben.

Deshalb sollte mit der Mietpartei Rücksprache gehalten werden, ob diese ggf. freiwillig bereit ist, das Mietverhältnis zu beenden.

Dabei kann der Beendigungstermin frei vereinbart werden.

In einem solchen Aufhebungsvertrag kann auch vereinbart werden, dass der Vermieter z.B.

Einrichtungsgegenstände des Mieters übernimmt. Sollte der Mieter vertraglich wirksam verpflichtet sein, während der Mietzeit Schönheitsreparaturen auszuführen und er diese tatsächlich nicht regelmäßig vorgenommen haben und nunmehr sogar Renovierungsbedarf bestehen, so kann sogar mit der Mietpartei eine Regelung getroffen werden, dass sie die Tapeten fachmännisch entfernt, so dass der Vermieter die Wohnung nach seinen Wünschen gestalten kann.

Häufig werden auch Abstandszahlungen vereinbart. Hier sollte jedoch nicht lediglich versprochen werden, den Umzug zu zahlen, sondern vielmehr ein konkreter Betrag angegeben werden. Dabei könnte vereinbart werden, dass ein Teil des Betrages vor dem Auszugstermin geleistet wird, während der Restbetrag erst zwei, drei Wochen nach ordnungsgemäßer und unbeschädigter Rückgabe der Wohnung fällig wird.

Auch zur Kautionsrückzahlung sollte eine solche Aufhebungsvereinbarung eine Regelung enthalten, da regelmäßig dem Vermieter eine Überlegungsfrist zur Abrechnung der Kautions von bis zu sechs Monaten zusteht.

Gleiches gilt für die noch ausstehenden Nebenkostenabrechnung.

Der Vorteil einer solchen Rücksprache ist, dass bereits festgestellt werden kann, ob der Mieter überhaupt bereit ist, die Wohnung freiwillig zu räumen. Zeigt sich, dass er dazu keineswegs bereit ist, wird bei Ausspruch der Eigenbedarfskündigung mit einem langwierigen, gerichtlichen Verfahren zu rechnen sein, dessen Ausgang meistens nicht prophezeit werden kann. Sollte der Mieter keine Begründung geben, warum er nicht freiwillig bereit ist die Wohnung zu räumen oder ist diese Begründung nicht plausibel und nur fadenscheinig, sollte die Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden.

Kündigungssperrfrist bei Eigentumswohnungen

Vor Ausspruch der Eigenbedarfskündigung ist bei Eigentumswohnungen und nur dort zu prüfen, ob eine Kündigungssperrfrist besteht.

Diese gilt nur bei einem in Eigentumswohnungen umgewandelten Mietobjekt, wenn zu diesem Zeitpunkt der Mieter dort bereits gewohnt hat.

Ist der Mieter hingegen in eine bereits bestehende Eigentumswohnung eingezogen, besteht keine Kündigungssperrfrist.

Diese Kündigungsbeschränkung besteht nämlich nach § 577 a Abs. 1 BGB nur bei Wohnungsumwandlung

und nicht, wie oft angenommen wird, bei jeder Eigentumswohnung.

Ist an vermietetem Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden und die Wohnung sodann veräußert worden, kann der Käufer erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung der Wohnung Eigenbedarf geltend machen.

Es ist also zu prüfen, was zu erst begründet wurde, der Mietvertrag oder die Aufteilung des Hauses in Eigentumswohnungen. Die Sperrfrist gilt nämlich nur dann, wenn das Mietverhältnis bestanden hat, als das Haus in Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde.

Weitere Voraussetzung ist, dass die Wohnung verkauft wurde. Mit der ersten Veräußerung beginnt die Kündigungssperrfrist zu laufen.

Dabei kommt es nicht auf den Abschluss des notariellen Kaufvertrages oder Übergang von Nutzen und Lasten oder die Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch an, sondern vielmehr auf die Eintragung der Eigentumsposition, also die Umschreibung im Grundbuch.

Nach § 577 a Abs. 2 BGB kann diese Sperrfrist bis zu zehn Jahre dauern. Nach der Kündigungssperrfristenverordnung in Nordrhein-Westfalen betrug diese Frist bis zum 31.12.2006 acht Jahre.

Diese Kündigungssperrfristenverordnung für NRW ist zum 31.12.2006 außer Kraft getreten.

Für alle Verkäufe nach dem 01.01.2007 besteht damit gemäß § 577 a Abs. 1 BGB eine Kündigungssperrfrist von drei Jahren.

Bereits laufende Fristen, also bei Erwerb vor dem 01.01.2007, endet die Kündigungssperrfrist aufgrund einer Übergangsregelung spätestens am 31.12.2009, so dass im Januar 2010 unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfrist, die wiederum von der Wohndauer der Mietpartei abhängig ist, die Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden kann.

Kündigungsfrist

Von der Kündigungssperrfrist zu unterscheiden ist die Kündigungsfrist. Diese ist in § 573 c Abs. 1 BGB geregelt und abhängig von der Wohndauer der Mietpartei.

Sie beträgt zunächst drei Monate. Wenn mehr als fünf Jahre seit der Überlassung der Wohnung an den Mieter verstrichen sind, beträgt sie für den Vermieter sechs Monate. Sind seit der Überlassung mehr als acht Jahre vergangen, hat der Vermieter eine Kündigungsfrist von neun Monaten zu beachten.

Etwas anderes kann gelten, wenn im Mietvertrag eine andere längere Frist vereinbart ist.

Die Vereinbarung kürzer Fristen ist zu Lasten des Wohnraummieters hingegen nach § 573 c Abs. 4 BGB nicht möglich.

Begründung

Wie bei jeder Kündigung die der Vermieter ausspricht, bedarf auch die Eigenbedarfskündigung der Begründung.

Eigentlich genügt es im Kündigungsschreiben anzugeben, im eigenen Objekt wohnen zu wollen, bzw. bei der Kündigung eines Mietvertrages über eine Eigentumswohnung anzugeben, die Eigentumswohnung deshalb erworben zu haben, um diese selbst zu nutzen.

Da dem Mieter jedoch wie gegen jede ordentliche Kündigung ein Widerspruchsrecht zusteht, sollte hier ausführlich, konkret und detailliert dargelegt werden, aus welchen Gründen der Wohnbedarf besteht, damit es dem Gericht bei einer späteren Auseinandersetzung möglich ist, eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Dabei sollten ausführlich die Vorteile des Wohnungswechsels sowohl bezogen auf Größe, Ausstattung, Lage, Arbeitsplatznähe und wirtschaftliche Belastung geschildert werden. Ebenso können gesundheitliche Gründe angeführt werden.

Gemäß § 573 Abs. 3 BGB sowie § 569 Abs. 4 BGB sind Gründe, die im Kündigungsschreiben nicht dargelegt wurden, vom Gericht nicht zu beachten. Erst wenn etwaige Kündigungsgründe nach Zugang der Kündigungserklärung bei der Mietpartei entstanden sind, sind diese in einem gerichtlichen Verfahren noch zu berücksichtigen.

Deshalb sollte in der Begründung angegeben werden, warum der Wohnbedarf besteht, z.B. weil man einen eigenen Hausstand gründen möchte, mit dem Partner zusammenziehen und eine Familie gründen

möchte oder weil man sich nunmehr im Alter kleiner setzen möchte. Auch sollte z.B. darauf hingewiesen werden, dass durch den Umzug die etwaig bisher gezahlte Miete entfällt.

Grundsätzlich unterliegt es der alleinigen Entscheidung des Eigentümers, welchen Wohnbedarf er für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansieht. Dies bedeutet, dass auch z.B. eine 5-Zimmer-Wohnung für eine alleinstehende Person als angemessen angesehen werden kann. Hier sollte jedoch in der Kündigungserklärung darauf hingewiesen werden, dass der Wohnbedarf besteht, weil z.B. ein Gästezimmer für Familienangehörige benötigt wird und zusätzlich ein Zimmer benötigt wird, um einem Hobby nachzugehen und in einem weiteren Raum ein Arbeitszimmer eingerichtet werden soll.

Sollten Familienangehörige, die der Hilfe bedürfen in der Nähe der zu kündigenden Wohnung wohnen, sollte auch dies in der Kündigungserklärung nicht unerwähnt bleiben.

Ebenso sollten Ausführungen zur Entfernung zur Arbeitsstelle von der bisherigen als auch von der zu beziehenden Wohnung nicht fehlen. Gleiches gilt für die Entfernung zu Kindergärten oder Schulen.

Nahe Angehörige

Wird die Eigenbedarfskündigung nicht für den Vermieter selbst sondern für dessen Angehörige ausgesprochen, so sind konkrete, detaillierte Angaben notwendig, insbesondere sind Name, Alter und Anschrift dieser Person mitzuteilen. Auch hier bedarf es einer ausführlichen Begründung, warum die Bedarfsperson die Wohnung benötigt.

Zu dem begünstigten Personenkreis, zu dessen Gunsten der Eigentümer eine Eigenbedarfskündigung aussprechen kann, zählen die Familienangehörigen, also Kinder, Enkel und Eltern sowie Großeltern und Geschwister, Schwiegerkinder und Schwiegereltern und Pflegekinder und Pflegeeltern.

Entfernte Verwandte, wie Nichten, Neffen, Schwager/Schwägerin werden dann zu dem begünstigten Personenkreis gerechnet, wenn besondere Umstände vorliegen, die eine enge Bindung des Eigentümers zu dieser Person ergeben oder wenn der Vermieter rechtlich oder zumindest moralisch zur Gewährung von Unterhalt oder Fürsorge verpflichtet ist und sich daraus die Verantwortung des Vermieters für den Wohnbedarf des Angehörigen ergibt.

Angehörige des Haushalts

Dazu zählen Personen, die der Vermieter bereits vor der Kündigung auf Dauer in seiner Wohnung aufgenommen hat, also Lebenspartner und dessen Kinder. Anerkannt ist es auch, dass eine Eigenbedarfskündigung erklärt werden kann, wenn der Vermieter oder seine Angehörigen Hilfspersonen wie eine Haushälterin oder Pflegepersonal benötigen oder die Wohnung einem Hausmeister zur Verfügung gestellt werden soll.

Alternativwohnung

Sollte eine Alternativwohnung zur Verfügung stehen, der Vermieter also Eigentümer einer anderen Wohnung sein, sollte in der Kündigung dargelegt werden, warum diese dem Wohnbedarf nicht genügt, anderenfalls der sog. Missbrauchsvorwurf erhoben werden kann mit der Folge, dass in einem gerichtlichen Räumungsverfahren die Eigenbedarfskündigung als rechtsmissbräuchlich zu Lasten des Vermieters zurück gewiesen wird.

Anbietepflicht

In diesem Zusammenhang darf auch nicht unerwähnt bleiben, dass dem Vermieter eine Anbietepflicht obliegt, wenn im selben Haus oder in derselben Wohnanlage eine Wohnung des Vermieters frei werden sollte. Eine solche Anbietepflicht besteht jedoch nicht, wenn eine solche frei dem Vermieter gehörende Wohnung mehrere Kilometer entfernte gelegen ist. In diesem Fall ist der Vermieter nicht verpflichtet, eine solche Ersatzwohnungen anzubieten, selbst wenn diese im selben Ortsteil oder Stadtteil liegen sollte.

Vorgetäuschter Eigenbedarf

Behauptet der Vermieter in der Kündigungserklärung, er oder sein Angehöriger wolle die Wohnung beziehen, obwohl dies tatsächlich aber nicht der Fall ist, diese Absicht also gar nicht besteht, können sich erhebliche Regressansprüche ergeben.

In einem solchen Fall kann der Mieter Ersatz aller mit dem Umzug im Zusammenhang stehenden Kosten fordern, wie z.B. Umzugskosten, Maklercourtage, Anschaffung neuer Möbel, Teppichböden und Gardinen. Des weiteren gewährt die Rechtsprechung ihm einen Anspruch auf Ersatz der Mehrkosten für die

Anmietung einer vergleichbaren Wohnung in der Regel für einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren. Sogar etwaig vom Mieter verauslagte Detektivkosten sind zu ersetzen. War ein Gerichtsverfahren anhängig, sind dem Mieter auch diese Kosten zu erstatten, so dass die Gesamtforderung sich schnell auf mehrere zehntausend Euro belaufen kann. Ferner kann sogar ein strafrechtliches Verfahren drohen.

Wegfall des Eigenbedarfs

Entfällt vor Ablauf der Kündigungsfrist der Eigenbedarfsgrund, z.B. weil eine andere Wohnung bezogen wurde oder die begünstigte Person zwischenzeitlich verstorben ist, besteht die Verpflichtung, den Mieter darüber zu unterrichten und auf dessen Verlangen das Mietverhältnis fortzusetzen. Nach Ablauf der Kündigungsfrist ist das Entfallen der Eigenbedarfsgründe unerheblich. Kommt der Vermieter seiner Hinweis- und Mitteilungspflicht nicht nach, können sich Regressansprüche ergeben ebenso wie beim vorgetäuschten Eigenbedarf.

Rechtsmissbrauch

Eine Eigenbedarfskündigung kann aber auch gegen Treu und Glauben verstoßen und daher rechtsmissbräuchlich sein, wenn sie aus Gründen erfolgt, die schon bei Abschluss des Mietvertrages vorgelegen haben. Der Vermieter setzt sich damit in Widerspruch zu seinem eigenen Verhalten, wenn er zunächst einen unbefristeten Mietvertrag abschließt, obwohl er bereits definitiv weiß und sich dazu entschieden hat, dass er in absehbarer Zeit die Wohnung selbst nutzen will oder dass diese von einem Familienangehörigen genutzt werden soll. Gerade für diesen Fall sieht § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB die Möglichkeit des Zeitmietvertrages vor.

Rechtsschutzversicherung

Häufig wird vor Ausspruch der Eigenbedarfskündigung in Erwägung gezogen, eine Rechtsschutzversicherung abzuschließen, insbesondere dann, wenn der Mieter anlässlich eines Gesprächs zum Abschluss eines Aufhebungsvertrages zum Ausdruck gebracht hat, dass er die Wohnung freiwillig nicht räumen wird. Hier besteht die Gefahr, dass die Rechtsschutzversicherung die Deckungszusage wegen Vorfälligkeit versagt. Bei Abschluss einer Rechtsschutzversicherung besteht nämlich grundsätzlich zunächst eine Wartefrist von drei Monaten, bevor die Versicherungsgesellschaft eine Deckungszusage erteilt. Liegt der Versicherungsfall vor Ablauf dieser Wartefrist, kann die Versicherungsgesellschaft zu Recht die Deckungsübernahme verweigern. Als Versicherungsfall wird dabei häufig auch schon das Gespräch zwischen Vermieter und Mieter wegen der Aufhebung des Mietvertrages gewertet. Der Anlass des Rechtsstreits darf nämlich keinesfalls schon vor Ablauf der Wartefrist bestanden haben.

Im übrigen sind wie bei jeder ordentlichen Kündigungserklärung vom Vermieter diverse Formalien zu beachten, auf die hier nicht näher eingegangen werden soll. Sowohl aus diesem Grund als auch aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist große Sorgfalt bei der Eigenbedarfskündigung notwendig, um letztlich im Fall der gerichtlichen Auseinandersetzung auch Erfolg zu haben. Wenden Sie sich deshalb vertrauensvoll an Ihren Haus und Grund Düsseldorf e.V..

U. Beisheim