

## Die Eigenbedarfskündigung - der vorprogrammierte Konflikt

**Dieser Artikel wurde verfasst von Herrn Helge Norbert Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Vorstand des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, Hanauer Landstr. 204, 60314 Frankfurt, Telefon: (069) 870039150, Telefax: (069) 87003929150, eMail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de**

Eigentlich sollte es doch ganz einfach sein, wenn man als Eigentümer seinem Mieter kündigen möchte. So schreibt das Gesetz die schriftliche Form vor (§ 568 BGB), sagt etwas zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde (§ 569 BGB) und zur ordentlichen Kündigung des Vermieters (§ 573 BGB). Und sogar eine erleichterte Kündigung des Vermieters (§ 573 a BGB) gibt es.

Doch wer sich mit dem Inhalt der zum Teil sehr ausführlichen Paragraphen beschäftigt und dann noch mit der Rechtsprechung, der wird sehr schnell feststellen, dass es nicht so leicht möglich ist, einem Mieter zu kündigen. Und das hat natürlich einen guten Grund, denn Wohnen gehört nun einmal zum Grundbedürfnis eines jeden und deshalb steht es unter dem besonderen Schutz des Gesetzgebers. Und dieser geht in ganz vielen Fällen vor den Interessen des Eigentümers vor. Deshalb ist es gar nicht so leicht mit der Eigenbedarfskündigung.

Allein dieser eine Text birgt schon viel Konfliktpotenzial. So sagt § 573 Abs. 2, Satz 2 BGB: „Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts **benötigt** ...“. Der Gesetzgeber definiert „benötigen“ nicht und überlässt es den Gerichten, die Interessen zwischen Mieter und Vermieter abzuwägen und zu beurteilen, ob der Vermieter die Räume im wahrsten Sinn des Wortes benötigt, also in gewisser Weise eine **Notsituation** des Vermieters besteht. Dabei wird der Richter zu prüfen haben, ob er den vermeintlichen Eigenbedarf des Vermieters höher bewertet als die Rechte und Interessen des Mieters, denn dieser wohnt unter Umständen schon seit Jahrzehnten in der Wohnung, oder hat diese zum Beispiel wegen der Nähe zum Arbeitsplatz, zur Schule oder zum Kindergarten ganz bewusst angemietet und sich so sein soziales Umfeld geschaffen.

So ist es natürlich nicht verwunderlich, dass sich auch schon viele Gerichte mit diesem Thema zu beschäftigen hatten und es, auf den ersten Blick, zu höchst unterschiedlichen Urteilen kam. Aber eben nur auf den ersten Blick, denn natürlich liegt jeder Fall anders gelagert und es handelt sich hier immer um Individualentscheidungen des Gerichtes, da es ja, wie oben erwähnt, Abwägungen der Interessen und Situationen vorzunehmen hat. Einige Urteile sollen hier wiedergegeben werden. Ein Anspruch auf Vollständigkeit wird damit keineswegs erhoben!

### **AG Dieburg (AZ 20 C 29/12)**

Das Gericht wertete es als unzumutbar, einer 83-jährigen Frau wegen Eigenbedarfs zu kündigen. Die Betroffene konnte zwei ärztliche Gutachten vorlegen, wonach sie in ihrer Bewegungsfähigkeit so eingeschränkt sei, dass Umzug und Neubeginn an einem anderen Ort kaum vorstellbar seien. Erschwerend kam hinzu, dass die neue Eigentümerin bereits beim Erwerb gewusst hatte, dass die Immobilie seit vielen Jahren von einer älteren Dame bewohnt wird.

### **LG Frankfurt/Main (AZ 2-11 S 110/11)**

Einem 84-jährigen Mieter wurde jedoch genau das zugemutet, was man im vorigen Fall für unmöglich gehalten hatte. Der Mann wohnte seit 4 Jahrzehnten in einer 68 qm großen Wohnung und sollte ausziehen, weil eine vierköpfige Familie aus ihrer bisherigen 54 qm großen Mietwohnung in die eigene Immobilie umziehen und sich so etwas räumlich vergrößern wollte. Das Gericht stimmte dem zu. Der Mieter sei trotz mancher Behinderungen noch ausreichend mobil für einen Umzug. Man dürfe bei alledem die Entwicklungsmöglichkeiten für die beiden Kinder der Eigentümer nicht aus dem Blick verlieren, deswegen sei es zu der Entscheidung gekommen.

### **Wer fällt überhaupt unter den Personenkreis, zu dessen Gunsten wegen Eigenbedarfs gekündigt werden kann?**

- Bei Kindern und Eltern des Eigentümers gibt es keine Zweifel, bei ihm selbst ohnehin nicht. Aber auch Nichten und Neffen zählen nach einem Urteil des BGH (AZ VIII ZR 159/09) dazu. Zwar liefere der Gesetzgeber in der Hinsicht keine genauen Vorgaben, heißt es in dem schriftlichen Urteil, aber "die generelle Einbeziehung von Nichten und Neffen in den Kreis der privilegierten Familienangehörigen" auch in anderen Rechtsgebieten spreche deutlich dafür. Ausdrücklich nennen die Richter in dem Zusammenhang das Zeugnisverweigerungsrecht, das die Geschwisterkinder besäßen.
- Oft kommt es in einem Eigenbedarfsverfahren gar nicht zu einem gerichtlichen Urteil. Wenn die beiden Parteien zuvor einen Vergleich schließen, erübrigt sich das. In einem Mannheimer Fall war die Sachlage noch etwas komplizierter. Die Eigentümer hatten ihren Mietern gekündigt, dann hatte man einen Vergleich geschlossen. Später aber stellte sich heraus, dass die ursprünglich genannten Gründe gar nicht ausgereicht hätten. Die Mieter fühlten sich geprellt und forderten Schadenersatz. Dem aber widersprach das AG Mannheim (AZ 9 C 452/11). Der Vergleich und die damit verbundene Zahlung von 3.000 € an die Mieter schließe eine nachträgliche Bezugnahme auf die anfangs dargelegten Kündigungsgründe aus.
- Wenn der Eigentümer eine Hausangestellte bzw. ein Au-Pair-Mädchen in seiner vermieteten Wohnung unterbringen will, dann ist das als berechtigtes Interesse zu bewerten. Der Betroffene hatte das Objekt erst kurz zuvor im Zuge einer Umwandlung in Wohnungseigentum erworben. Die Mieter waren deswegen der Meinung, es gelte hier die gesetzliche Sperrfrist, wonach eine Eigenbedarfskündigung erst nach Ablauf von zehn Jahren möglich sei. Der BGH (AZ VIII ZR 127/08) stellte jedoch fest, es handle sich um ein berechtigtes Kündigungsinteresse jenseits des klassischen Eigenbedarfs.
- Wer unbedingt seine Wohnung selbst nutzen und den Mietern bzw. dem Gericht überzeugende Gründe für seinen Eigenbedarf darlegen will, der ist schon mal versucht, dabei deutlich zu übertreiben. Eine Eigentümerin stellte es fälschlicherweise so dar, als ob Wohnen und Arbeiten bisher nicht unter einem Dach gelegen seien und sie deswegen dringend auf eine Zusammenführung angewiesen sei. Der BGH (AZ VIII ZR 70/09) monierte das zwar als eine objektiv unrichtige Darstellung, ließ aber die Kündigung trotzdem gelten, weil der Eigenbedarf im Prinzip durchaus vorhanden gewesen sei – wenn auch nicht unter ganz so dramatischen Umständen.
- Läuft eine Kündigung wegen Eigenbedarfs, dann hat der Vermieter es anzuzeigen, falls eine ihm gehörende vergleichbare Wohnung zwischenzeitlich frei wird. Sie muss dem gekündigten Mieter als Alternative angeboten werden. In jedem Falle sei das dann nötig, wenn das Objekt in derselben Wohnlage oder sogar im selben Haus liegt, entschied der BGH (AZ VIII ZR 78/10). Hier hatte die ursprüngliche Wohnung eine Größe von 45 Quadratmetern, die frei gewordene Immobilie im selben Haus war 60 Quadratmeter groß. Deswegen könne man durchaus von Vergleichbarkeit der Immobilien sprechen, hieß es im Urteil.

Helge Norbert Ziegler, 13.02.2013

**Rechtlicher Hinweis**

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

