

# Eigenbedarf: Kündigung nicht immer möglich

**SERIE** Der einfachste Fall: Der Vermieter will selbst seine Wohnung nutzen.

SERIE

## EIN PROBLEM? EXPERTEN-RAT IN ALLEN LEBENSLAGEN

VON ANDREAS STANGL

**LANDKREIS.** Heute geht es um die Frage, wann der Vermieter eine Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigen darf. Dazu muss er ein berechtigtes Interesse an der Kündigung seiner Wohnung nachweisen. Im Kündigungsschreiben muss er detaillierte Gründe angeben – und nicht im Stil von „Wir wollen die Wohnung für die Großeltern“ oder „Ich habe Eigenbedarf“. Eigenbedarf kann auch nicht geltend gemacht werden, wenn der Vermieter neben der beanspruchten noch eine Ausweichwohnung im Haus beziehen könnte.

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist am einfachsten, wenn der Vermieter den Wohnraum für sich selbst und die eigene Familie nutzen will.

Aber auch das Überlassen an Familienangehörige oder andere Mitglieder des Haushalts ist möglich.

Generell sind bei Eigenbedarf des Vermieters diese Verwandten wohnberechtigt: die Ehefrau, Eltern, Schwiegereltern und Kinder des Vermieters, seine Geschwister, Enkel oder Stiefkinder. Nur im Ausnahmefall ausziehen muss der Mieter bei Schwager, Neffen und Nichten des Vermieters, der hierfür einen besonders engen Kontakt nachzuweisen hat. Das muss ihn moralisch verpflichten, solchen Verwandten den Wohnraum zu überlassen.

Fällt der Eigenbedarf des Vermieters nach bereits ausgesprochener Kündigung dem Mieter gegenüber weg, ist der Vermieter zur Mitteilung verpflichtet und muss dem Mieter anbieten, das Mietverhältnis weiter bestehen zu lassen. Versäumt er das, kann der Mieter Schadenersatz von ihm fordern, ebenso wie bei vorgetäuschten Eigenbedarf.

Anzeichen für vorgetäuschten Eigenbedarf sind langes Leerstehen der Wohnung nach dem Auszug des Mieters, teures Weitervermieten durch den Vermieter oder gar Verkauf der Wohnung des ehemaligen Mieters. Der Mieter hat Schadenersatz-Anspruch für Umzugs-, Makler-, Prozess- und Mehrkosten, die beim Einzug in

eine vergleichbare neue Wohnung entstehen.

Hier noch drei Beispiele, was im Falle von Eigenbedarf geht und was nicht. Beispiel Pflegebedarf: Die alte Mutter braucht Pflege und wohnte bisher in der Wohnung des Vermieters. Für sie darf der Vermieter wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn die Mieter seiner Wohnung nicht selbst pflegebedürftig sind und der Umzug für sie eine soziale Härte darstellt. Ein Gericht würde hier den Einzelfall prüfen. Möglich ist auch, dass der Vermieter die Wohnung kündigt, um ein Au-pair-Mädcheneinziehen zu lassen, das ihn in seiner im selben Haus befindlichen Wohnung pflegen soll. Das entschied der Bundesgerichtshof erst kürzlich.

Beispiel Sozialklausel – besondere Härte: Der Mieter ist schwer erkrankt, zu alt, zu gebrechlich, schwerbehindert oder schwanger („fortgeschritten“, ab etwa 5. Monat) und kann die Wohnung deshalb nicht räumen. Dann darf der Mieter der Kündigung widersprechen und verlangen, das Mietverhältnis fortzusetzen.

Beispiel Umwandeln von Miet- in Eigentumswohnungen: Die bewohnten Wohnungen im Mehrfamilienhaus, das dem Vermieter gehört, sollen verkauft und verschenkt werden. Rechtlich ist entschieden: Kauf oder

Schenkung brechen die Miete nicht. Die Mieter können zu den Bedingungen, die in ihrem Mietvertrag stehen, in der Wohnung bleiben. Die Miete zahlen sie künftig aber an den neuen Eigentümer.

Bei einer solchen Wohnungsumwandlung gehen die Mieterrechte noch weiter. Sie dürfen die Wohnung selbst erwerben und haben dafür ein Vorkaufsrecht. Das gilt nur dann nicht, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Angehörigen verkaufen will.

### UNSER EXPERTE

► **Dr. Andreas Stangl**, Sozius der Kanzlei am Steinmarkt in Cham, ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht so-

wie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

► **Stangl ist Autor** in mehreren Kommentaren, Fachbüchern und Fachzeitschriften sowie Referent der IHK.



► **Kontakt:** Kanzlei am Steinmarkt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00; Internet: [www.kanzlei-amsteinmarkt.de](http://www.kanzlei-amsteinmarkt.de).