

Rechtssichere Erklärungen im Mietverhältnis: Eigenbedarfskündigung



Mandanten-Info

Rechtssichere Erklärungen im Mietverhältnis: Eigenbedarfskündigung

Inhalt

1. Systematik des Gesetzes	2
1.1 Berechtigtes Interesse für Vermieterkündigung	2
1.2 Härteeinwand des Mieters	3
2. Voraussetzungen der Eigenbedarfskündigung.....	4
2.1 Eigenbedarfsberechtigte	4
2.2 „Benötigen“ der Wohnung.....	6
3. Formalien und Inhalt der Kündigungserklärung	8
3.1 Formvorschriften	8
3.2 Angabe der Gründe in der Kündigungserklärung.....	9
3.3 Weitere Angaben	9
3.4 Zugang der Kündigung	10
4. Musterformulierung	11

Einleitung

Mieter¹ können das Mietverhältnis jederzeit und ohne Begründung kündigen, sie müssen nur die drei-monatige Kündigungsfrist einhalten. Vermieter brauchen dagegen immer ein „berechtigtes Interesse“. Liegen keine Pflichtverletzungen des Mieters vor, ist für Vermieter die Eigenbedarfskündigung in der Praxis faktisch beinahe die einzige Möglichkeit, ein Mietverhältnis zu beenden. Der Nachweis der tatsächlichen Voraussetzungen für den Eigenbedarf ist schon schwer genug, umso mehr muss die Kündigungserklärung sorgfältig vorbereitet werden.

Hinweis

Die vorliegende Mandanten-Info-Broschüre gibt einen Überblick über die wichtigsten rechtlichen Grundlagen. Sofern Sie weitere Informationen benötigen, sollten Sie sich an eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt wenden. Bitte bedenken Sie, dass es im Detail immer auf die konkreten Umstände des Einzelfalls ankommt. Dies gilt ganz besonders für Mietverträge, die vor 2002 geschlossen wurden oder noch älter sind.

¹ In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit in der Regel das generische Maskulinum verwendet. Die verwendete Sprachform bezieht sich auf alle Menschen, hat ausschließlich redaktionelle Gründe und ist wertneutral.

1. Systematik des Gesetzes

Der Vermieter braucht stets ein berechtigtes Interesse, um ein Wohnraummietverhältnis fristgemäß zu kündigen. Liegt dieses vor, ist eine Kündigung zunächst wirksam. Auf dieser Ebene findet keine Interessenabwägung statt. Aber: Der Mieter kann der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn ein sog. Härtegrund vorliegt. (Erst) auf dieser 2. Stufe folgt dann eine Güterabwägung.

1.1 Berechtigtes Interesse für Vermieterkündigung

Nach § 573 Abs. 1 BGB kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung (früher sog. „Änderungskündigung“) ist ausdrücklich ausgeschlossen. Das Gesetz sieht drei sogenannte Regelbeispiele vor:

- Nicht unerhebliche schuldhafte Pflichtverletzung seitens des Mieters,
- Eigenbedarf des Vermieters für sich oder seine Familie,
- anderweitige Verwertung des Grundstücks.

Der Vermieter muss die Gründe, die sein berechtigtes Interesse begründen, im Kündigungsschreiben angeben. Nur nachträglich neu entstandene Gründe könnten später „nachgeschoben werden“.

Beim Eigenbedarf ist das berechtigte Interesse gegeben, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt.

Hinweis

Vermieter sind gezwungen, sich innerhalb der gesetzlichen Vorgaben zu halten: Ausdrücklich heißt es in § 573 Abs. 4 BGB und in vielen anderen Normen: „*Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam*“.

1.2 Härteeinwand des Mieters

Nach § 574 Abs. 1 BGB kann der Mieter der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Härtegründe können aus wirtschaftlichen, finanziellen, gesundheitlichen, familiären oder persönlichen Gründen vorliegen. Sie müssen aber immer Folge der Vertragsbeendigung sein und tatsächlich eintreten. Daher ist ein hohes Alter für sich genommen kein Härtegrund, vielmehr kommt es darauf an, ob dem Mieter die Räumung aufgrund seiner gesamten persönlichen Verhältnisse (un-)zumutbar ist. Auch eine Krankheit oder Schwangerschaft sind nicht per se Härtegründe. Bei einer akuten Erkrankung oder im engen Zeitraum um eine Geburt kann dies aber in Betracht kommen. Allerdings kann dem z. B. auch über eine Räumungsfrist nach § 721 ZPO Rechnung getragen werden. Der Härteeinwand ist ausgeschlossen, wenn ein Kündigungsgrund vorliegt, der den Vermieter auch zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

Hinweis

Nach § 574 Abs. 2 BGB liegt eine Härte ausdrücklich auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

2. Voraussetzungen der Eigenbedarfskündigung

2.1 Eigenbedarfsberechtigte

Eigenbedarf kann der Vermieter für sich, seine Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts geltend machen.

2.1.1 Vermieter

Der Vermieter kann den Eigenbedarf „für sich“ geltend machen. Bei natürlichen Personen spielt es keine Rolle, ob der Vermieter die Wohnung alleine bewohnen will oder mit irgendwelchen anderen Personen. In dieser Fallgestaltung kommt es nicht darauf an, ob diese andere Personen Familienangehörige oder Angehörige des Haushaltes sind. Stehen mehrere Personen auf Vermieterseite (etwa bei einer Erbengemeinschaft) genügt es, dass einer der Erben die Wohnung für sich benötigt.

Hinweis

Nur der Vermieter kann Eigenbedarf geltend machen. Der Vermieter muss nicht notwendigerweise Eigentümer sein. Ist dies der Fall, kann der Eigentümer keinen Eigenbedarf geltend machen

Sind Gesellschaften Vermieter, kommt es auf deren Rechtsform an. BGB-Gesellschaften können Eigenbedarf für Gesellschafter geltend machen. Juristische Personen (z. B. AG, GmbH, Stiftungen, e.V.) und Personenhandelsgesellschaften (OHG, KG, GmbH & Co. KG) können keinen Eigenbedarf geltend machen.

2.1.2 Familienangehörige

Das Gesetz definiert nicht, wer Familienangehöriger ist. Die Rechtsprechung differenziert nach dem Grad der Verwandtschaft. Ehegatten, Kinder und Stiefkinder, Eltern, Großeltern, Enkel, Onkel/Tanten, leibliche Nichten und Neffen des Vermieters sowie Stiefkinder gehören dazu. Weiter entfernte Verwandte (ab dem 4. Grad, z. B. Cousin/Cousine oder Großtante/-onkel) gehören in der Regel nicht dazu, es sei denn, der Vermieter hat eine besondere persönliche oder soziale Bindung zu dieser Person.

2.1.3 Angehörige seines Haushalts

Das sind in der Regel Personen, die der Vermieter auf Dauer in seinen Haushalt aufgenommen hat und die mit dem Vermieter in enger Hausgemeinschaft leben. Diese müssen zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung in der Wohnung des Vermieters mit ihm im Haushalt gelebt haben.

Hinweis

Eine Sonderstellung können Hilfspersonen (etwa Pflegekräfte oder Haushaltshilfen) haben: Für diese kann unter Umständen Eigenbedarf an einer Wohnung in der Nähe des Vermieterhaushalts gemacht werden, ohne dass sie bisher im Vermieterhaushalt leben.

2.2 „Benötigen“ der Wohnung

Der Vermieter muss die Wohnung „benötigen“. Hierfür genügen nach der Rechtsprechung des BVerfG und des BGH „vernünftige und nachvollziehbare“ Gründe.

Hinweis

Es muss eine ernsthafte und konkrete Nutzungs- bzw. Überlassungsabsicht vorliegen, die alsbald umgesetzt werden soll. „Vorratskündigungen“ sind unzulässig.

In diesem Rahmen wird lediglich eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt.

Beispiele für ein berechtigtes Interesse sind etwa:

- Der Vermieter möchte selbst nicht mehr zur Miete wohnen müssen.
- Die bisherige Wohnung des Vermieters ist aufgrund Änderung der Umstände zu groß oder zu klein geworden.

Beispiel: Der Vermieter benötigt eine größere Wohnung, weil er jedem seiner zwei Kinder ein eigenes Zimmer zur Verfügung stellen möchte.

Beispiel: Die Kinder sind aus dem Haus, der Vermieter braucht keine große Wohnung mehr.

- Lage der Wohnung:

Beispiel: Die bisherige Wohnung ist zu weit vom Arbeitsplatz entfernt

Beispiel: Der Mieter möchte altersbedingt in eine Wohnung ins Erdgeschoss ziehen

- Der Vermieter möchte, dass Familienangehörige in seine Nähe ziehen, um ihn pflegen zu können.

Umgekehrt kann der Eigenbedarf ausgeschlossen sein, wenn er rechtsmissbräuchlich ist. Beispiele für Rechtsmissbrauch können sein:

- Der Eigenbedarf ist nur vorgeschoben.
- Der Eigenbedarf war schon bei Vermietung vorhersehbar.
- Der Eigenbedarf fällt bis zum Ablauf der Kündigungsfrist weg.
- Der Vermieter macht völlig überhöhten Wohnbedarf geltend (5-Zimmerwohnung für das 17-jährige Kind).

Hinweis

Dass die Eigenbedarfsgründe tatsächlich bestehen müssen, versteht sich von selbst. Ansonsten kommt es immer auf den Einzelfall an, wobei auf dieser Ebene keine Interessenabwägung erfolgt.

Liegt Rechtsmissbrauch vor, ist die Kündigung unwirksam.

Hinweis

Steht dem Vermieter eine gleichwertige, freie oder freierwerdende **Alternativwohnung** zur Verfügung, muss er diese Wohnung dem Mieter anbieten. Anders als in den anderen Fällen ist bei einem Verstoß die Kündigung nicht unwirksam. Der Mieter hat aber einen Schadensersatzanspruch in Geld. Insoweit hatte der BGH im Jahr 2016 seine Rechtsprechung geändert (Urteil vom 14.12.2016 – VIII ZR 232/15).

3. Formalien und Inhalt der Kündigungserklärung

Die Kündigung muss inhaltlich und formal korrekt sein, der Vermieter muss den rechtzeitigen Zugang der Kündigung beweisen.

Hinweis

Sollte der Mieter die Wohnung untervermietet haben, muss die Eigenbedarfskündigung nur gegenüber dem Hauptmieter ausgesprochen werden. Kommt es allerdings zum Rechtsstreit und zu einer Räumungsklage, muss der Untermieter mit verklagt werden. Hat der Vermieter keine Kenntnis vom Untermietverhältnis, kommt gegebenenfalls eine einstweilige Verfügung nach § 940a ZPO in Betracht.

3.1 Formvorschriften

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen (§ 568 Abs. 1 BGB). Der Vermieter soll den Mieter auf die Möglichkeit, die Form und die Frist des Widerspruchs nach den §§ 574 bis 574b BGB rechtzeitig hinweisen (§ 568 Abs. 2 BGB).

Hinweis

Eine Kündigung darf nicht unter eine Bedingung gestellt werden. Zulässig ist es allerdings, die Kündigung „hilfsweise“ auszusprechen, etwa wenn der Vermieter fristlos kündigt, und gleichzeitig „hilfsweise“ noch ordentlich kündigt.

3.2 Angabe der Gründe in der Kündigungserklärung

Der Vermieter muss die Gründe für sein berechtigtes Interesse im Kündigungsschreiben angeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind (§ 573 Abs. 3 BGB). Durch das Begründungserfordernis soll der Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition erhalten. Er soll in die Lage versetzt werden, rechtzeitig alles zu veranlassen, was erforderlich ist, um seine Interessen wahrzunehmen.

Der Vermieter muss die Person angeben, für die die Wohnung benötigt wird. Er muss die Gründe so genau benennen, dass der Mieter diese Gründe identifizieren und von anderen Gründen unterscheiden kann. Die Konkretisierung soll den Mieter in die Lage versetzen, seine Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten. Ein Auswechseln des Grundes ist für den Vermieter nicht möglich.

3.3 Weitere Angaben

Hat der Vermieter mehrere Wohnungen, ist es sinnvoll, Angaben zum Immobilienbesitz in der betroffenen Gemeinde zu machen. Außerdem kann es sinnvoll sein, Angaben dazu zu machen, warum er genau diese Wohnung kündigt.

Nach § 568 Abs. 2 BGB soll der Vermieter den Mieter auf die Möglichkeit, die Form und die Frist des Widerspruchs nach den §§ 574 bis 574b BGB rechtzeitig hinweisen.

Unterlässt der Vermieter diese Hinweise, macht das die Kündigung nicht unwirksam, der Mieter kann dann den Widerspruch aber noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.

3.4 Zugang der Kündigung

Wie bei allen Kündigungen muss der Vermieter die Kündigung rechtssicher zustellen. Er ist für den Zugang und auch den Zeitpunkt des Zugangs darlegungs- und beweispflichtig.

Hinweis

Ein Einschreiben mit Rückschein ist kein geeigneter Zugangsbeweis. Kündigungen sollten per Boten oder persönliche Übergabe gegen Quittung erfolgen. Bestehen Hinweise, dass der Mieter versuchen könnte, den Zugang zu vereiteln, sollte die Zustellung durch den Gerichtsvollzieher veranlasst werden.

4. Musterformulierung

Sehr geehrte/r <...>,

ich kündige das mit Ihnen bestehende Mietverhältnis über die Wohnung <...> fristgemäß wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

Die Kündigungsfrist läuft nach meiner Berechnung am <...> ab. Hilfsweise kündige ich das Mietverhältnis zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

Ich fordere Sie auf, die Wohnung zum Ablauf der Kündigungsfrist zu räumen und in vertragsgemäßem Zustand herauszugeben. Ausdrücklich widerspreche ich einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB über den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses.

Begründung:

Gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kann der Vermieter ein Mietverhältnis über Wohnraum kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Als ein berechtigtes Interesse in diesem Sinne ist es insbesondere anzusehen, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (Eigenbedarf).

Ich benötige die Wohnung für <Angabe der Person >.

Die Wohnung wird benötigt, weil <Angabe der vernünftigen und nachvollziehbaren Gründe >.

Gegebenenfalls im Hinblick auf eine etwaige Anbieterpflicht <Ausführungen über weiteren Immobilienbesitz des Vermieters in der Gemeinde, in der die streitgegenständliche Wohnung liegt>.

Gegebenenfalls, falls der Vermieter zum Beispiel ein Mehrfamilienhaus hat: <Ausführungen zum Auswahlverfahren, etwa wie folgt: Aus Sicht meiner Mandanten haben Sie von allen Mietern im Haus aufgrund Ihrer kürzesten Mietzeit, Ihres Familienstands und Ihres Berufs die besten Möglichkeiten, eine andere Wohnung zu finden, die Ihrem tatsächlichen Wohnbedarf auch besser entspricht.>.

Ich weise Sie gem. § 568 Abs. 2 BGB auf Folgendes hin:

Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt (§ 574 Abs. 1 BGB).

Der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen (§ 574 b Abs. 1 BGB).

Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter ihm den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt hat (§ 574b Abs. 2 Satz 1 BGB).

Sollten Sie Widerspruch erheben, verlange ich schon jetzt Auskunft über die Gründe des Widerspruchs.

Ich fordere Sie auf, die Wohnung zum Ende des Mietverhältnisses in den vertragsgemäßen Zustand zu versetzen, zu räumen und geräumt herauszugeben.

< Grußformel >

DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag)

© 2022 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber.

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Diese Broschüre und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV.

Angaben ohne Gewähr

Titelbild: © fabstyle/www.stock.adobe.com

Stand: März 2022

DATEV-Artikelnummer: 12343

E-Mail: literatur@service.datev.de