

Eigenbedarfskündigung

Dieser Artikel wurde verfasst von Helge Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Präsident des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, The Squire 12, 60549 Frankfurt, Telefon: (069) 24748480, E-Mail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Lange Zeit war die Kündigung wegen Eigenbedarfs kaum möglich

Wäre vor Jahren ein Jurist gefragt worden, ob ein Vermieter seine Wohnung oder sein Haus wegen Eigenbedarfs kündigen kann, dann wäre ein mehr als skeptischer Blick wohl die Antwort gewesen. Zwar sieht das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) durchaus eine Möglichkeit der „ordentlichen Kündigung durch den Vermieter“ in § 535 BGB dann vor, wenn „der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt“, doch meist wurden in den vergangenen Jahren die Interessen des Mieters höher eingestuft als die des Vermieters.

Diese Haltung hatte sich in den vielen Jahren, in denen das BGB immer mieterfreundlicher und vermietenunfreundlicher durch die Rechtsprechung ausgelegt wurde, mehr und mehr etabliert. Ein gewisses Verständnis dafür kann man schon entwickeln, denn das Wohnen gehört nun mal wie essen, trinken und schlafen zu den Grundbedürfnissen eines jeden Bürgers. Zuweilen drängte sich Vermietern aber auch der Eindruck auf, dass die keineswegs nur pekuniär geprägten und durchaus berechtigten Interessen der Vermieter gänzlich missachtet wurden.

Die Rechtsprechung im Wandel der Zeit

Doch in den vergangenen Jahren hat die Rechtsprechung auch die Interessen der Vermieter wieder etwas stärker berücksichtigt. Worin das begründet ist, lässt sich schwer ermitteln. Möglicherweise liegt es auch daran, dass so manche „Alt-68er“ den beruflichen Ruhestand angetreten haben. Jedenfalls tut sich seit wenigen Jahren doch so einiges.

Die Tochter will in die Wohnung des Vaters einziehen

Das ist beispielweise die Tochter, die früher im Kinderzimmer in der elterlichen Wohnung wohnte. Dann ging sie für einige Jahre ins Ausland und kehrt dann wieder an ihren früheren Wohnort zurück, um zu studieren. Genau dafür hatte ihr Vater eine Eigentumswohnung erworben, in die nun die Tochter einziehen sollte. Der Fall landete vor Gericht; die Kündigung wegen Eigenbedarf war erfolgreich, denn der mittlerweile erwachsenen Tochter war es nicht zumutbar, wieder in ihr Kinderzimmer einzuziehen.

Eien Anwaltskanzlei will ihre Räume erweitern

Eine wohl gut fluktuierende Anwaltskanzlei möchte, die neben der Kanzlei sich in ihrem Eigentum befindliche Wohnung dazu nutzen, ihr umfangreiches Archivmaterial zu lagern. Keine Chance, sagen die Richter und lehnen die Eigenbedarfskündigung ab.

Die finnische Großfamilie

Der Kläger ist Nießbrauchberechtigter eines älteren, aus vier Wohnungen in vier Geschossen bestehenden Hauses in einer sehr bevorzugten Lage. Eigentümer des Hauses sind seine drei Kinder, die jeweils verheiratet sind und ihrerseits insgesamt sechs Kinder haben. Ebenso wie der Kläger haben seine Kinder und deren Familien ihren Lebensmittelpunkt in Finnland, wo sie auch über Ferienimmobilien verfügen. Der Kläger und seine Kinder nutzen zwei der vier Wohnungen für gelegentliche Aufenthalte. Seit dem Jahr 1993 ist im zweiten Obergeschoss eine Fünfstückerwohnung vermietet, für die nun Eigenbedarfsansprüche geltend gemacht werden. Dieser Mieter verfügt zudem über Wohnimmobilien sowohl in unmittelbarer Nähe des Hauses als auch in einer nahe gelegenen Stadt. Der BGH bestätigt die Eigenbedarfskündigung, denn sie kann auch bei einer Nutzung der Wohnung als Ferienwohnung zulässig sein. Denn, wie schon oben erwähnt, liegt dann ein berechtigter Kündigungsgrund vor, wenn der Vermieter die Wohnung, wenn auch nur vorübergehend, benötigt.

Die betagte Bewohnerin

Die über 80 Jahre alte Bewohnerin ist seit 1974 Mieterin einer etwa 73 qm großen Dreizimmerwohnung, die sie gemeinsam mit ihren erwachsenen Söhnen bewohnt. Im Jahr 2015 erwarb der Vermieter, der bislang mit seiner Ehefrau und seinen Kindern (inzwischen zwei und vier Jahre alt) ebenfalls zur Miete in einer 57 qm großen Zweizimmerwohnung lebt, die Wohnung und sprach kurze Zeit später gegenüber der Mieterin und den Söhnen die Kündigung wegen Eigenbedarfs aus, da er diese Wohnung nunmehr mit seiner Familie selbst nutzen wolle. Langfristig sei geplant, diese Wohnung mit der benachbarten Wohnung (circa 65 qm) zu verbinden, die der Kläger ebenfalls erworben und bei der er das dort bestehende Mietverhältnis auch bereits gekündigt hat. Der BGH hat die Klage wegen Vorliegen eines Härtefalles abgewiesen.

Fazit

Diese Fälle ließen sich noch beliebig fortsetzen. Wie unschwer zu erkennen ist, ist die Eigenbedarfskündigung heute zwar wohl eher möglich, dennoch ist der Ausgang eines streitigen Verfahrens mehr als ungewiss. Die Gerichte wägen sehr detailliert die jeweiligen Interessen des Mieters und die des Vermieters ab. Selten ist von vorneherein klar, welche dabei überwiegen. Nur, dass man Eigentümer der Immobilie ist, ist noch längst kein berechtigtes Interesse. Zuweilen vermisst der BGH auch eine gründliche Prüfung, z.B. auch welche Verschlechterung sich für den Mieter wegen eines Umzuges konkret ergeben würden. Notfalls müssten die Gerichte auch ein Gutachten erstellen. Doch was das ergibt, ist ebenso ungewiss.

Wer einmal beabsichtigt, seine Immobilie für sich und/oder seine Familienangehörige zu nutzen, dem bietet das Gesetz bei einer (Neu-)Vermietung mit dem Zeitmietvertrag eine praktikable Lösung an. In § 575 BGB ist nämlich u.a. geregelt, dass ein Zeitmietvertrag dann möglich ist, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will. Der Unterschied liegt in den beiden unscheinbaren Wörtern „benötigen“ und „nutzen“. Bei einem Zeitmietvertrag ist also lediglich von einem nutzen wollen die Rede. Und sind Sie gar Eigentümer eines Zweifamilienhauses, in dem Sie eine Wohnung selbst nutzen und eine vermietet haben, dann haben Sie gar die Möglichkeit, nach § 573a BGB eine erleichterte Kündigung auszusprechen. Es bedarf in diesem speziellen Fall also keines Wollens oder Benötigens. Lediglich die Kündigungsfrist verlängert sich von drei auf sechs Monate.

Helge Norbert Ziegler
Wirtschaftsjurist
Frankfurt, den 24.06.2019

Rechtlicher Hinweis

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