

Eigenbedarf anmelden

So kündigen Sie Ihrem Mieter wegen Eigenbedarf



Inhaltsverzeichnis

1. Teil: Voraussetzungen für eine Eigenbedarfskündigung

I. Was bedeutet Eigenbedarf im Rechtssinne? Wo ist er im Gesetz geregelt?

II. Wer kann wegen Eigenbedarf kündigen?

III. Für wen kann Eigenbedarf angemeldet werden?

IV. Wann besteht ein berechtigtes Interesse?

1. Der Nutzungszweck

1.1. Nutzung der Wohnung zu Wohnzwecken

1.2. Nutzung der gesamten Wohnung

1.3. Nutzung der Wohnung als Zweitwohnung

2. Der Nutzungswille

2.1. Ernsthaftigkeit des Nutzungswillens

2.2. Vorgetäuschter Eigenbedarf

2.3. Schadensersatzansprüche des Mieters bei vorgetäushtem Eigenbedarf

3. Der Bedarf

3.1. Die Anforderungen an das „Benötigen“

3.2. Beispiele für Bedarfsfälle

3.3. Überhöhter Bedarf

3.4. Eignung der Wohnung zur Deckung des Bedarfs

V. Verfügbarkeit einer Alternativwohnung

1. Muss der Vermieter eine freie Alternativwohnung vorziehen?
2. Muss der Vermieter dem Mieter eine Alternativwohnung anbieten?
3. Besteht ein Auswahlrecht des Vermieters zwischen mehreren vermieteten Wohnungen?

VI. Die zeitliche Komponente

1. Anfänglicher oder vorhersehbarer Eigenbedarf
2. Eigenbedarf nach dem Kauf
3. Künftiger Eigenbedarf
4. Wegfall des Eigenbedarfs
5. Befristeter Eigenbedarf für einen bestimmten Zeitraum

VII. Wann ist die Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen?

1. Befristeter Mietvertrag
2. Kündigungsverzicht
3. Kündigungssperrfrist
4. Rechtsmissbrauch

VIII. Mietaufhebung - Den Mieter aus der Wohnung kaufen

2. Teil: Die Umsetzung der Eigenbedarfskündigung

I. Die Kündigungsfrist

II. Das Kündigungsschreiben

1. Bedarfsperson
2. Bedarfsgrund
3. Sonstiges
4. Besondere Fallgestaltungen

3. Teil: Wenn der Mieter sich wehrt

I. Das Widerspruchsrecht des Mieters

II. Räumungsklage

III. Beweisfragen

4. Teil: BONUS - Vorlagen und Muster

I. Drei Muster eines Kündigungsschreibens

1. Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs (Überlassung an Familienangehörige)
2. Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs (Selbstnutzungswunsch des Vermieters mit Angebot einer Alternativwohnung)
3. Isolierte Begründung einer ordentlichen Kündigung wegen Eigenbedarfs (beabsichtige Nutzung als Zweitwohnung)

II. Muster für eine Räumungsklage

III. Muster für einen Aufhebungsvertrag

Einleitung

Die ganz überwiegende Zahl aller Mietverhältnisse wird durch eine ordentliche fristgerechte Kündigung beendet. Sofern kein befristetes Mietverhältnis vorliegt und auch kein Kündigungsverzicht vereinbart worden ist, ist es für den Mieter nicht schwer, das Vertragsverhältnis zeitnah zu beenden. Das Gesetz gibt dem Mieter nämlich das Recht, das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen.

Für den Vermieter hingegen stellt die Beendigung des Mietverhältnisses keine leichte Aufgabe dar. Anders als der Mieter kann der Vermieter seinem Mieter nämlich in der Regel nicht grundlos kündigen. Das Gesetz fordert für die ordentliche Kündigung des Vermieters das Vorliegen eines berechtigten Interesses.

Der weitaus häufigste Grund, auf den Vermieter ihre Kündigung stützen, ist der Eigenbedarf an der vermieteten Wohnung. Dies ist auch der Grund dafür, dass die Eigenbedarfskündigung immer wieder Gegenstand von Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermieter ist, die nicht selten vor Gericht enden. Viele Vermieter denken zwar, dass sie sich ohne Weiteres vom Vertrag lösen können, wenn sie geltend machen, die vermietete Wohnung selbst nutzen zu wollen. Dies ist jedoch keineswegs der Fall. Die sehr mieterfreundliche Rechtsprechung hat im Laufe der Jahre eine Vielzahl von Kriterien herausgearbeitet, die sich nicht aus dem Gesetz ergeben, und die die Möglichkeiten des Vermieters, wegen Eigenbedarfs zu kündigen, erheblich einschränken. Sowohl bei der Prüfung der Frage, ob eine Eigenbedarfskündigung überhaupt möglich ist, als auch bei der Umsetzung der Kündigung und schließlich bei der notfalls gerichtlichen Durchsetzung seiner Rechte hat der Vermieter eine Menge zu beachten.

Dieser Ratgeber, der sich an Vermieter richtet, soll es diesen ermöglichen, auch ohne anwaltliche Hilfe zu prüfen, ob sie zu einer Eigenbedarfskündigung berechtigt sind. Außerdem erhält der Vermieter eine verständliche Anleitung zur form- und fristgerechten Umsetzung der Eigenbedarfskündigung. Mit Hilfe der zur Verfügung gestellten Muster und Vorlagen wird die Eigenbedarfskündigung bis hin zur ihrer gerichtlichen Durchsetzung für den Vermieter zu einer lösbaren Aufgabe.

1. TEIL

Voraussetzungen für eine Eigenbedarfskündigung



I. Was bedeutet Eigenbedarf im Rechtssinne? Wo ist er im Gesetz geregelt?

Nicht jedes Interesse des Vermieters, die vermietete Wohnung selbst zu nutzen, stellt zwangsläufig auch Eigenbedarf im rechtlichen Sinne dar.

Das Gesetz regelt die Kündigung wegen Eigenbedarfs in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und bestimmt, dass dieser vorliegt, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Bereits diese kurze gesetzliche Definition lässt erkennen, dass es Einschränkungen gibt, die den vom Vermieter verfolgten Nutzungszweck, den Bedarf und auch den Personenkreis, dem die Nutzung der Wohnung ermöglicht werden soll, betreffen. Das Gesetz enthält in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB die einzige Regelung, die speziell nur auf die Eigenbedarfskündigung zugeschnitten ist. Alle weiteren Anforderungen, die an eine Eigenbedarfskündigung zu stellen sind, ergeben sich aus den allgemein für jede ordentliche Kündigung des Vermieters geltenden Vorschriften. So sind beispielsweise die Kündigungsfristen und die formalen Anforderungen den allgemeinen Regelungen der §§ 573c Abs. 1 BGB, 568, 573 Abs. 3 BGB zu entnehmen. Vor dem Hintergrund dieser wenig detaillierten Gesetzeslage wird die Bedeutung erkennbar, die dem ungeschriebenen Richterrecht und den durch die Gerichte vorgenommenen Konkretisierungen zukommt.

II. Wer kann wegen Eigenbedarf kündigen?

Die Antwort auf die Frage, welche Person berechtigt ist, Eigenbedarf geltend zu machen, gibt § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kurz und knapp, wonach es auf den Bedarf des Vermieters ankommt. Diese auf den ersten Blick so einfach erscheinende Voraussetzung kann jedoch Probleme aufwerfen, wenn es sich bei dem Vermieter z.B. nicht um eine natürliche Person handelt, Eigentümer und Vermieter nicht identisch sind oder eine Mehrheit von Mietern vorliegt. Hier gilt es Folgendes zu beachten:

Eigenbedarf kann grundsätzlich nur von natürlichen Personen geltend gemacht werden. Nur diese können „wohnen“ oder „Familien- und Haushaltsangehörige haben“.

Juristische Personen, wie z.B. eine GmbH, können keine Kündigung wegen Eigenbedarfs aussprechen, und zwar auch dann nicht, wenn ihre Gesellschafter, gesetzlichen Vertreter

oder ein Angestellter bzw. deren Angehörige eine im Eigentum der juristischen Person stehende Wohnung nutzen möchten (vgl. LG Duisburg, Urteil vom 18.11.2009 - 11 S 106/09).

Auch Personengesellschaften können zwar selbst weder einen Wohnbedarf noch Familien- oder Haushaltsangehörige haben. Anders als bei juristischen Personen kann jedoch der Eigenbedarf der Gesellschafter in gewissen Fällen der Gesellschaft zugerechnet werden mit der Folge, dass sich die Gesellschaft auf den Eigenbedarf ihres Gesellschafters berufen kann. Dies ist allerdings nicht bei jeder Gesellschaft möglich. Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen der Gesellschaft bürgerlichen Rechts und den Personenhandelsgesellschaften wie der Offenen Handelsgesellschaft (OHG) und der Kommanditgesellschaft (KG).

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist auch wegen des Eigenbedarfs eines Gesellschafters zulässig, sofern dieser bereits bei Abschluss des Mietvertrages Gesellschafter war. (vgl. BGH, Urteil vom 27.06.2007 - VIII ZR 271/06; offen gelassen für nach dem Vertragsschluss in die Gesellschaft eingetretene Gesellschafter von BGH, Urteil vom 16.07.2009 - VIII ZR 231/08).

Eine Personenhandelsgesellschaft hingegen kann ein Wohnraummietverhältnis nicht wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter kündigen (vgl. BGH, Urteil vom 15.12.2010 – VIII ZR 210/10).

Diese kann allerdings als berechtigtes Interesse i.S.d. der Generalklausel des § 573 Abs. 1 S. 1 BGB sog. Betriebsbedarf geltend machen, wenn einem Mitarbeiter eines Unternehmens aus betrieblichen Gründen eine an einen Betriebsfremden vermietete Wohnung zur Verfügung gestellt werden soll, sofern vernünftige Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnung vorliegen, die den Nutzungswunsch nachvollziehbar erscheinen lassen (vgl. BGH, Urteil vom 23.05.2007 - VIII ZR 122/06).

Der Eigenbedarf stellt nämlich nur einen Spezialfall eines berechtigten Interesses dar, das gem. § 573 Abs.1 S.1 BGB für die ordentliche Kündigung des Vermieters erforderlich ist. Liegt der in § 573 Abs.2 Nr.2 BGB genannte Spezialfall des Eigenbedarfs vor, kann das berechnete Interesse ohne Weiteres bejaht werden. Ist dies jedoch nicht der Fall, kommt ein

Rückgriff auf § 573 Abs. 1 S. 1 BGB, der das berechnigte Interesse nicht näher definiert, durchaus in Betracht, wenn Gründe vorliegen, die das gleiche Gewicht haben wie die in

§ 573 Abs. 2 BGB genannten Spezialfälle (vgl. BGH, Urteil vom 09.05.2012 – VIII ZR 238/11).

Sind mehrere natürliche Personen gemeinsam Vermieter, genügt es, wenn der Eigenbedarf für einen von ihnen besteht (vgl. LG Berlin, Urteil vom 10.10.2000 - 64 S 121/00). Die Kündigung muss aber von allen Vermietern ausgesprochen werden.

Kommt es vor Ablauf der Kündigungsfrist zu einem Vermieterwechsel, muss der Eigenbedarf in der Person des neuen Vermieters vorliegen. Eine bereits ausgesprochene Kündigung wirkt aber grundsätzlich nicht zu Gunsten des neuen Vermieters fort, so dass dieser, falls auch er Eigenbedarf geltend machen möchte, erneut selbst kündigen muss. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der alte Vermieter die Wohnung für einen seiner Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigte, und dieser die Wohnung anschließend erwirbt (vgl. OLG Hamm, Rechtsentscheid vom 21.07.1992 - 30 REMiet 1/92).

Sind Vermieter und Eigentümer der vermieteten Wohnung nicht identisch, kommt es ausschließlich auf das Nutzungsinteresse des Vermieters an (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 09.06.2011 - 307 S 41/11). Der Eigenbedarf des Eigentümers ist in diesem Fall weder erforderlich, noch ausreichend, um eine Eigenbedarfskündigung aussprechen zu können.

Zu einem Auseinanderfallen von Eigentümer- und Vermieterstellung kann es beispielsweise kommen, wenn der Hauptmieter den von ihm selbst gemieteten Wohnraum untervermietet hat und nun die Kündigung gegenüber dem Untermieter ausspricht, um den Wohnraum wieder selbst nutzen zu können (vgl. LG Lüneburg, Beschluss vom 21.09.1998 - 4 T 140/98).

III. Für wen kann Eigenbedarf angemeldet werden?

Gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB liegt Eigenbedarf vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Während die beabsichtigte Eigennutzung regelmäßig keine Probleme bereitet, muss der

Vermieter - möchte er die Wohnung kündigen, um sie einem Dritten zu überlassen - genau prüfen, ob diese Person zu dem von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB begünstigten Personenkreis - den Familien- oder Haushaltsangehörigen - gehört.

Folgende Auflistung ermöglicht eine schnelle und zuverlässige Prüfung:

Familienangehörige:

Aus dem Gesetz ergibt sich nicht, welche Familienangehörigen zu dem begünstigten Personenkreis gehören. Die Rechtsprechung unterscheidet diesbezüglich zwischen solchen Personen, die allein im Hinblick auf ihre nahe familiäre bzw. verwandtschaftliche oder schwägerschaftliche Beziehung zum Vermieter ohne weitere Prüfung zum begünstigten Personenkreis gehören, und solchen entfernteren verwandten oder verschwägerten Personen, für die Eigenbedarf nur dann geltend gemacht werden kann, wenn diese im Einzelfall nachweisbar eine enge soziale Bindung zum Vermieter haben.

Zum den engeren Familienkreis, für den ohne Nachweis einer besonderen Bindung zum Vermieter Eigenbedarf geltend gemacht werden kann, gehören:

- ✓ Die Kinder des Vermieters (vgl. LG Berlin, Urteil vom 21.09.1999 - 64 S 113/99),
- ✓ die Enkelkinder des Vermieters (vgl. LG Mannheim, Urteil vom 24.11.1993 - 4 S 194/93),
- ✓ dessen Eltern (vgl. LG Kaiserslautern, Urteil vom 11.08.1981 - 1 S 133/81),
- ✓ die Großeltern,
- ✓ Geschwister des Vermieters (vgl. BGH , Urteil vom 09.07.2003 - VIII ZR 276/02),
- ✓ dessen Ehegatte, auch bzw. gerade (sonst liegt nämlich Eigenbedarf des Vermieters selbst vor), wenn dieser vom Vermieter getrennt lebt, zumindest solange der Scheidungsantrag noch nicht gestellt ist (vgl. LG Frankfurt a.M., Urteil vom 30.05. 1995 - 2/11 S 388/94; zum geschiedenen Ehegatten siehe unten),
- ✓ der eingetragene Lebenspartner unter den dem Ehegatten entsprechenden Voraussetzungen,

- ✓ Nichten und Neffen (vgl. BGH, Urteil vom 27.01.2010 - VIII ZR 159/09),
- ✓ Schwiegerkinder und Schwiegereltern (vgl. LG Köln, Urteil vom 19.05.1992 – 12 S 395/91) bis zur Scheidung (siehe unten).

Auch für entfernter verwandte oder verschwägte Personen kann Eigenbedarf geltend gemacht werden. In diesen Fällen bedarf es jedoch weiterer besonderer Umstände, aus denen sich eine enge Bindung des Vermieters zu dieser Person ergibt. Hierfür wird ein enger sozialer Kontakt zum Vermieter gefordert, aus dem sich eine zumindest moralische Verpflichtung des Vermieters ergibt, für den Wohnraum dieser Person zu sorgen. Hierbei gilt, dass der Kontakt umso enger sein muss, je entfernter der Grad der Verwandtschaft bzw. Schwägerschaft ist.

Unter dieser Voraussetzung kann Eigenbedarf geltend gemacht werden für:

- ✓ Cousin und Cousine (vgl. LG Braunschweig, Rechtsentscheid vom 01.11.1993 - 1 W 26/93),
- ✓ Schwager und Schwägerin (vgl. BGH, Beschluss vom 03.03.2009 - VIII ZR 247/08),
- ✓ Großneffe und Großnichte (vgl. OLG Wiesbaden, Urteil vom 01.11.1994 -8 S 130/94),
- ✓ Stiefenkel (vgl. LG Stuttgart, Beschluss vom 26.03.1993 - 16 S 357/92),
- ✓ Onkel und Tante des Ehegatten des Vermieters (vgl. AG Frankfurt, Urteil vom 08.11.1990 – 33 C 2911/90)

Neben den zuvor aufgelisteten Personen gibt es auch solche, für die nicht einheitlich beurteilt wird, ob allein die Verwandtschaftsbeziehung bzw. die Schwägerschaft ausreicht, um diese als Familienangehörige i.S.d. § 573 Abs.2 Nr. 2 BGB einzustufen, oder ob es einer besonderen tatsächlichen Verbundenheit zum Vermieter bedarf.

Dieser Gruppe von Personen gehören insbesondere an:

- ✓ Stiefeltern und Stiefkinder (ohne nachgewiesene Bindung: LG Hamburg, Urteil vom 12.12.1996 - 307 S 206/96; nur unter der Voraussetzung enger Verbundenheit: AG Oldenburg, Beschluss vom 10. 9.1990 – 19 C 381/90 XXIII),
- ✓ Schwager und Schwägerin (eine Zurechnung zum begünstigten Personenkreis erfolgt ohne weitere Voraussetzung durch das LG Freiburg (Breisgau) mit Urteil vom 01.09.1992 – 3 S 93/92; nur unter der Voraussetzung eines engen Kontakts ordnet das OLG Oldenburg mit Rechtsentscheid vom 16.12.1992 - 5 UH 1/92 den Schwager als Familienangehörigen ein; der BGH hat die Frage mit Beschluss vom 03.03.2009 - VIII ZR 247/08- offen gelassen und die Geltendmachung von Eigenbedarf zu Gunsten eines Schwagers „jedenfalls“ dann zugelassen, wenn zu diesem ein besonders enger Kontakt besteht,
- ✓ für Onkel und Tante des Vermieters (beachte aber oben zu Onkel und Tante des Ehegatten des Vermieters) wurde früher eine enge Beziehung zum Vermieter verlangt (vgl. AG Dortmund, Urteil vom 06.07.1993 – 123 C 4951/93). Nach der zitierten Entscheidung des BGH vom 27.01.2010, nach der Nichten und Neffen ohne Weiteres als Familienangehörige angesehen werden können, wird dies jedoch auch für Onkel und Tante zu gelten haben.

Nicht zum Kreis der Familienangehörigen zählen:

- ✓ der geschiedene Ehegatte (vgl. AG Hamburg, Urteil vom 21.07.1995 – 43b C 250/95),
- ✓ Schwiegereltern nach der Scheidung (vgl. LG Frankfurt, Urteil vom 09.06.1987 2/11 S 532/86); entsprechendes wird für Schwiegerkinder gelten müssen,
- ✓ alle sonstigen Personen, die mit dem Vermieter weder verwandt noch verschwägert sind, auch wenn ein enger Kontakt zum Vermieter besteht.

Haushaltsangehörige:

Gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kann der Vermieter auch dann Eigenbedarf geltend machen, wenn er die Räume für Angehörige seines Haushalts benötigt. Als Haushaltsangehö-

rige sind solche Personen anzusehen, die der Vermieter für längere Zeit auf Dauer in seinen Haushalt aufgenommen hat und die in enger Hausgemeinschaft mit ihm leben.

Zu diesen Personen zählen neben den Familienangehörigen insbesondere:

- ✓ der Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft und dessen Kinder,
- ✓ Pflegekinder,
- ✓ Haushaltsgehilfen,
- ✓ Pflegepersonal,
- ✓ Angestellte.

Unter gewissen Umständen kann Eigenbedarf auch für solche Personen geltend gemacht werden, die bisher noch nicht zum Haushalt des Vermieters gehören und erst in Zukunft aufgenommen werden sollen. Anerkannt ist dies für Fälle, in denen aufgrund äußerer Umstände mit einiger Sicherheit damit gerechnet werden kann, dass der Vermieter in naher Zukunft die Dienste einer Pflegeperson benötigt (vgl. BayObLG, Rechtsentscheid vom 02.03.1982 - Allg. Reg. 115/81). Kündigt der Vermieter die Wohnung, um selbst dort mit dem Pflegepersonal einzuziehen, liegt ein Fall der Eigennutzung vor. Relevant sind daher nur die Fälle, in denen eine bisher nicht zum Haushalt des Vermieters gehörende Pflegeperson, allein in die zu kündigende Wohnung einziehen soll. Auch wenn die Pflegepersonen in diesen Fällen streng genommen nicht unmittelbar in den Haushalt des Vermieters aufgenommen werden, werden teilweise Pflegepersonen auch dann als Haushaltsangehörige angesehen, wenn sie die zu kündigende Wohnung zwar allein bewohnen, sich diese aber in der unmittelbaren Nähe der Wohnung des Vermieters in demselben Haus oder im Nachbarhaus befindet (vgl. BayObLG, Rechtsentscheid vom 02. 03.1982 - Allg. Reg. 115/81).

Verbreitet wird in dieser Fallkonstellation das berechtigte Interesse jedoch aus der Generalklausel des § 573 Abs. 1 S. 1 BGB abgeleitet (vgl. BGH, Urteil vom 11. 3. 2009 - VIII ZR 127/08; für beide Möglichkeiten allerdings: LG Koblenz, Urteil vom 24.08.2007, Az. 6 T 102/07).

Will der Vermieter Pflegepersonal mit eigenem Wohnraum versorgen, so kommt eine Kündigung jedenfalls nach § 573 Abs. 1 S. 1 BGB dann in Betracht, wenn für die Beschäftigung von Hilfspersonen ein Bedürfnis vorliegt, und ihre Unterbringung im Haus oder in der Nähe der Vermieterwohnung aus persönlichen, wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen geboten ist.

Praxistipp:

Der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB normierte Eigenbedarf stellt nur ein benanntes Beispiel eines berechtigten Interesses des Vermieters dar, das für die Kündigung erforderlich ist. Soll einer Person durch eine Kündigung Wohnraum verschafft werden, bei der es sich weder um einen Familien- noch um einen Haushaltsangehörigen handelt, kann daher eine Kündigung auch auf Grund eines unbenannten berechtigten Interesses i.S.d. Generalklausel des § 573 Abs. 1 S. 1 BGB in Betracht kommen.

IV. Wann besteht ein berechtigtes Interesse?

1. Der Nutzungszweck

1.1. Nutzung der Wohnung zu Wohnzwecken

Nicht jedes Interesse des Vermieters, die Wohnung selbst zu nutzen oder seinen Familien- oder Haushaltsangehörigen zur Verfügung zu stellen, berechtigt zu einer Kündigung wegen Eigenbedarfs. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB stellt ausdrücklich klar, dass die Kündigung nur in Betracht kommt, wenn die Wohnung zu Wohnzwecken genutzt werden soll. Eigenbedarf liegt daher nicht vor, wenn der Vermieter die Wohnung zu anderen Zwecken wie z.B. zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken nutzen möchte. Die Nutzung eines nur untergeordneten Teils der Wohnung zu anderen als zu Wohnzwecken schadet allerdings nicht (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 19.12.1985 - 7 S 195/85- wonach die Nutzung eines von insgesamt vier Zimmern zu gewerblichen Zwecken nicht schadet). Eine überwiegende oder sogar ausschließliche Nutzung der Wohnung zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken stellt hingegen keinen Eigenbedarf i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB dar. Nach der Rechtsprechung des

BGH kann allerdings der Wille des Vermieters, die Wohnung überwiegend (vgl. BGH, Beschluss vom 05.10.2005 - VIII ZR 127/05) oder sogar ausschließlich (vgl. BGH, Urteil vom 26.09.2012 – VIII ZR 330/11) beruflich oder gewerblich zu nutzen, gestützt auf das allgemeine berechnigte Interesse i.S.d. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB zur Kündigung berechnigen, da auch dieser Nutzungswille einen von dieser Vorschrift geforderten vernünftigen Grund darstellt, der den Wunsch des Vermieters nachvollziehbar erscheinen lässt.

1.2. Nutzung der gesamten Wohnung

Aus der Tatsache, dass § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB den Willen des Vermieters voraussetzt, die vermieteten Räume als Wohnung zu nutzen, wird außerdem abgeleitet, dass der Nutzungswille sich auf die gesamte Wohnung beziehen muss. Möchte der Vermieter nur Teile der Wohnung nutzen, kann die Wohnung weder insgesamt gekündigt werden (vgl. LG Mainz, Urteil vom 29.08.2001 - 3 S 51/01), noch kommt eine Teilkündigung in Betracht (vgl. OLG Karlsruhe, Rechtsentscheid vom 03.03.1997 - 3 RE–Miet 1/97, wonach aber ein berechtigtes Interesse an einer teilweisen Beendigung des Mietverhältnisses i.S. von § 573 Abs. 1 S. 1 BGB anzunehmen ist, wenn die Teilkündigung einerseits den Belangen des Kündigenden entspricht, andererseits hierdurch die Interessen des Mieters nicht oder jedenfalls nicht unzumutbar beeinträchtigt werden). Grundsätzlich erlaubt das Gesetz nur eine Teilkündigung von Nebenräumen und Grundstücksteilen nach § 573b BGB.

1.3. Nutzung der Wohnung als Zweitwohnung

Viele Vermieter machen Eigenbedarf an einer Wohnung geltend, die sie nur als Ferien- oder Zweitwohnung nutzen möchten. So kommt es häufig vor, dass Vermieter, deren Arbeitsstätte weit entfernt von der Hauptwohnung liegt, sich eine Zweitwohnung während der Arbeitszeit einrichten, um dadurch die Entfernung zum Arbeitsplatz gegenüber der Entfernung zur Hauptwohnung zu verkürzen. Die Eigenbedarfskündigung zur Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnung ist zwar nicht grundsätzlich unzulässig - an die Wirksamkeit einer solchen Kündigung sind allerdings hohe Anforderungen zu stellen. Im jeweiligen Einzelfall ist zu entscheiden, ob das Begehren des Vermieters, einen Zweitwohnsitz zu begründen, vernünftig und nachvollziehbar ist. Dies soll nach der Rechtsprechung nicht der Fall sein, wenn sich das Anliegen des Vermieters nach einer Abwägung der Interessen des Ver-

mieters auf der einen und derjenigen des Mieters auf der anderen Seite als unverhältnismäßig erweist (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 07.05.1992 - 307 S 409/91).

Die Rechtsprechung hat in folgenden Fällen den Eigenbedarf an einer Zweitwohnung anerkannt:

- ✓ Der auswärtig wohnende Vermieter kann Eigenbedarf geltend machen, wenn er sich aus beruflichen Gründen an wenigstens acht bis zehn Arbeitstagen im Monat am Ort der Mietwohnung aufhält (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 01.03.1994, 316 S 168/93).
- ✓ Nach einem Urteil des LG Hamburg vom 01.03.2001 – 307 S 114/00- ist eine Eigenbedarfskündigung auch dann zulässig, wenn die kündigenden Vermieter nur die Absicht hatten, die herausverlangte Wohnung als "Stadtwohnung" zu nutzen.

Für nicht zulässig erachtet haben die Gerichte eine Kündigung wegen Eigenbedarfs an einer Zweitwohnung hingegen in folgenden Fällen:

- ✓ Die Eigenbedarfskündigung des Inhabers einer Druckerei in Hamburg, der 37 km entfernt wohnt, ist zur Begründung eines Zweitwohnsitzes in Hamburg auch bei einer täglichen Arbeitszeit von 13-14 Stunden nicht begründet (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 07.05.1992 - 307 S 409/91).
- ✓ Für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs reicht es nach einem Urteil des LG Berlin vom 04.06.1996 - 65 S 48/96- nicht aus, wenn die in Berlin liegende 4 ½ -Zimmer-Wohnung mit 132 m² Fläche einmal wöchentlich für eine Übernachtung genutzt werden soll, da es sich insoweit um eine erhebliche Überschreitung des üblichen Wohnbedarfs handeln würde.

Ganz besonders wichtig ist in Fällen einer Eigenbedarfskündigung zur Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnung die ausführliche und auf den konkreten Einzelfall bezogene Begründung des Eigenbedarfs, die gemäß § 573 Abs. 3 BGB im Kündigungsschreiben zu erfolgen hat. Häufig scheitern gerade solche Kündigungen, mit denen Eigenbedarf an einer Wohnung geltend gemacht wird, die als Zweitwohnung dienen soll, nicht deshalb, weil diese Nutzung rechtlich unzulässig ist, sondern deshalb, weil der Vermieter die Gründe für die Notwendigkeit der Nutzung nicht richtig darlegt. An die Darlegung der Vernünftigkeit und

Nachvollziehbarkeit des Nutzungswunsches sind nämlich im Falle einer Zweitwohnung erhöhte Anforderungen zu stellen (vgl. AG Köln, Urteil vom 16.09.2010 – 209 C 299/10). Hierauf ist daher besonders zu achten. Zur Begründung der Eigenbedarfskündigung erfahren Sie mehr im 2. Teil unter II.; speziell zur Zweitwohnung unter II. 4d) . Eine beispielhafte Begründung einer Kündigung zur Nutzung der Wohnung als Zweitwohnung ist im Bonusmaterial im 4. Teil dieses E-Books enthalten.

2. Der Nutzungswille

2.1. Ernsthaftigkeit des Nutzungswillens

Wesentliche Voraussetzung für die Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung ist es, dass der Vermieter seinen Nutzungswunsch auch ernsthaft verfolgt. Es kommt durchaus vor, dass Vermieter das Instrument der Eigenbedarfskündigung dazu benutzen, einen unliebsamen Mieter los zu werden und den Eigenbedarf nur vortäuschen (zum vorgetäuschten Eigenbedarf siehe gleich unter 2.2.). Aber auch ohne eine solche Intention kann es an der erforderlichen Ernsthaftigkeit des Nutzungswillens fehlen, wenn dieser ungewiss ist, weil unklar ist, ob die Wohnung tatsächlich auf längere Dauer benötigt wird (vgl. LG Hamburg, Beschluss vom 14.09.2010 - 333 S 34/10). An der Ernsthaftigkeit des Nutzungswillens kann es beispielsweise fehlen, wenn die Wohnung einem Ausländer zur Verfügung gestellt werden soll und ungewiss ist, ob dieser die nötige Aufenthaltserlaubnis erhält (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 27.05.1993 – 334 S 6/93).

2.2. Vorgetäuschter Eigenbedarf

Eine besondere Form der fehlenden Ernsthaftigkeit des Nutzungswillens stellt der vorge-täuschte Eigenbedarf dar. In diesen Fällen liegt ein Nutzungswunsch des Vermieters tatsächlich nicht vor, wird von ihm aber dem Mieter gegenüber behauptet, um diesem kündigen zu können. Oft können Mieter in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter den (nicht bestehenden) Eigenbedarf geltend macht, nicht beurteilen, ob dieser tatsächlich besteht, zumal oft keine Anhaltspunkte für den fehlenden Nutzungswunsch erkennbar sind. Daher verlagert sich die Prüfung der Frage, ob der Vermieter den Eigenbedarf nur vorgetäuscht hat oder nicht, oft in einen sich anschließenden Schadensersatzprozess (zum Schadensersatz-

anspruch des Mieters bei vorgetäushtem Eigenbedarf siehe gleich unter 2.3.). Allerdings kann die Frage auch im Rahmen eines Räumungsrechtsstreits relevant werden.

Indizien für einen vorgetäuschten Eigenbedarf sind:

- ✓ Der Angehörige, dem die Wohnung überlassen werden soll, weiß nichts davon (vgl. AG Münster, Urteil vom 22.10.1990 – 7 C 376/90),
- ✓ der Kündigung ist ein erfolgloses Mieterhöhungsverlangen des Vermieters vorausgegangen (vgl. LG Köln, Urteil vom 02.06.1993 - 10 S 204/92),
- ✓ vor der Kündigung bestanden Meinungsverschiedenheiten zwischen den Mietvertragsparteien wegen Betriebskostenabrechnungen (vgl. AG Köln, Urteil vom 18.02.2010 - 209 C 473/09),
- ✓ der Vermieter realisiert den mit der Kündigung nachvollziehbar dargelegten Selbstnutzungswunsch nach Auszug des Mieters nicht (vgl. BVerfG, Urteil vom 30. 5. 1997- 1 BvR 1797/95), wobei hier zu beachten ist, dass Eigenbedarf auch nachträglich entfallen kann (vgl. dazu unter VI. 4),
- ✓ der Vermieter hat schon früher einmal Eigenbedarf vorgetäuscht (vgl. LG Karlsruhe, Urteil vom 28.07.1989 - 9 S 3/89).

2.3. Schadensersatzansprüche des Mieters bei vorgetäushtem Eigenbedarf

Hat der Vermieter den Eigenbedarf nur vorgetäuscht, und ist die Kündigung daher unwirksam, macht sich der Vermieter wegen Verletzung seiner Pflichten aus dem Mietvertrag gemäß § 280 Abs. 1 BGB schadensersatzpflichtig (vgl. BGH, Urteil vom 18. 5. 2005 - VIII ZR 368/03). Daneben kann ein deliktischer Schadensersatzanspruch wegen Betruges gemäß § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 StGB bestehen.

Der Mieter kann folgende Schäden ersetzt verlangen:

1. Kosten für einen Rechtsanwalt, der mit der Prüfung der Wirksamkeit der Kündigung beauftragt wurde (vgl. LG Duisburg, Urteil vom 18.11.2009 - 11 S 106/09),

2. für den Fall, dass der Mieter auszieht, alle mit dem Umzug im Zusammenhang stehenden Kosten wie z.B.:

- ✓ Kosten für die Suche einer neuen Wohnung wie z.B. Inseratskosten, Maklerkosten, Kosten für die Ummeldung des Telefons sowie Aufwändungsersatz wegen für Wohnungsbesichtigung aufgewendeter Urlaubszeit (vgl. LG Karlsruhe, Urteil vom 25.08.1994 – 5 S 185/94),
- ✓ Kosten, die durch den Umzug selbst entstanden sind, wie z.B. Räumungs- und Transportkosten,
- ✓ u. U. Kosten für die Renovierung der neu angemieteten Wohnung (vgl. BGH, Urteil vom 15.03.2000 - XII ZR 81/97),
- ✓ diejenigen Mehrkosten, die durch die Anmietung einer Wohnung gleichen Wohnwertes, gleicher Qualität und gleicher Ausstattung wie die geräumte Wohnung entstehen (vgl. LG Berlin, Urteil vom 24.06.1988 -64 S 30/88), wobei beachtet werden muss, dass die Mehrbelastung durch eine höhere Miete nur bis zu dem Zeitpunkt erstattet werden muss, zu dem der Vermieter dem Mieter auf rechtmäßige Weise hätte kündigen können,
- ✓ Kosten des wegen der unberechtigten Kündigung angestregten Räumungsprozesses, wenn die Rechtslage nicht eindeutig ist (vgl. LG Berlin, Urteil vom 24.06.1988- 64 S 30/88).

Der Schadensersatzanspruch des Mieters besteht auch dann, wenn der Mieter in der Annahme, der Vermieter sei ohnehin zu einer Kündigung berechtigt, mit diesem einen Aufhebungsvertrag schließt (vgl. BGH, Urteil vom 08.04.2009 - VIII ZR 231/07). Auf den Schadensersatzanspruch wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs sind dann jedoch die Leistungen des Vermieters anzurechnen, die er gemäß der Vereinbarung im Mietaufhebungsvertrag an den Mieter für die Auflösung des Mietverhältnisses gezahlt hat (vgl. AG Hamburg-Harburg, Urteil vom 09.05.1989 – 645 C 154/89).

Haben die Parteien einen Räumungsvergleich geschlossen, in dem sie sich darüber geeinigt haben, dass der Mieter die Wohnung räumt und der Vermieter dafür eine Gegenleistung erbringt, kann der Schadensersatzanspruch des Mieters ausgeschlossen sein. Dies

ist jedoch nur dann der Fall, wenn durch den Vergleich gerade der Streit darüber beigelegt worden ist, ob der behauptete Eigenbedarf gegeben war (vgl. OLG Frankfurt a. M., Rechtsentscheid vom 06.09.1994 - 20 REMiet 1/93).

Praxistipp:

Macht der Mieter Schadensersatzansprüche wegen unberechtigter Kündigung geltend, sollte der Vermieter stets prüfen, ob eine Minderung des Anspruchs wegen Mitverschuldens des Mieters gemäß § 254 BGB in Betracht kommt. Dies kann der Fall sein, wenn aus der Sicht des Mieters auf der Hand liegt, dass es an einer Ernsthaftigkeit des Nutzungswillens des Vermieters fehlt, und der Mieter sich gegen die Kündigung nicht zur Wehr gesetzt hat (vgl. BGH, Beschluss vom 13.04.2010 - VIII ZR 180/09).

Zur Beweislastverteilung im Rahmen des Schadensersatzprozesses lesen Sie mehr im 3. Teil unter III.

3. Der Bedarf

3.1. Die Anforderungen an das „Benötigen“

Gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB liegt Eigenbedarf vor, wenn der Vermieter die Räume für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Diese Formulierung wird vielfach dahingehend missverstanden, dass eine Eigenbedarfskündigung nur dann in Betracht kommt, wenn dem Vermieter oder derjenigen Person, der der Wohnraum überlassen werden soll, kein anderweitiger Wohnraum zur Verfügung steht, oder diese unzureichend untergebracht sind. Eine solche Notlage ist jedoch keinesfalls Voraussetzung für die Geltendmachung von Eigenbedarf. Im Vordergrund stehen die subjektiven Interessen des Vermieters. Allerdings genügt allein der Wille des Vermieters, in den eigenen Räumen zu wohnen oder eine begünstigte Person dort wohnen zu lassen, für die Annahme von Eigenbedarf nicht. Es reicht aber aus, wenn der Vermieter vernünftige nachvollziehbare Gründe hierfür hat (vgl. BGH, Rechtsentscheid vom 20.01.1988 - VIII ARZ 4/87). Die Entscheidung des Eigentümers über seinen Wohnbedarf ist grundsätzlich zu achten (vgl.

BVerfG, Urteil vom 14.02.1989 - 1 BvR 308/88). Die Interessen des Vermieters sind bei der Entscheidung darüber, ob Eigenbedarf anzunehmen ist, nicht gegen die Belange des Mieters abzuwägen. Die besonderen Belange des Mieters im Einzelfall sind nur auf dessen Widerspruch gemäß § 574 BGB zu beachten (vgl. BGH, Rechtsentscheid vom 20.01.1988 -VIII ARZ 4/87). Unbeachtlich ist es außerdem, wenn der Vermieter den Bedarf selbst willentlich herbeigeführt hat (vgl. BVerfG, Beschluss vom 17.07.1992 - 1 BvR 179/92).

3.2. Beispiele für Bedarfsfälle

Die Rechtsprechung zum Eigenbedarf ist vielfältig. Im jeweiligen Einzelfall ist zu prüfen, ob der Vermieter vernünftige nachvollziehbare Gründe für seinen Bedarf vorgetragen hat.

Die Rechtsprechung hat den Eigenbedarf in folgenden beispielhaft genannten Fällen anerkannt:

- ✓ Dem Vermieter wurde selbst die von ihm gemietete Wohnung gekündigt (vgl. AG Coesfeld, Urteil vom 07.03.1989 – 4 C 539/89);
- ✓ Die Eltern wollen ihrem Kind die Wohnung zur Verfügung stellen (vgl. LG Berlin, Urteil vom 3. 8. 1990, 64 S 155/90);
- ✓ Die Familie hat sich durch Heirat oder Nachwuchs vergrößert und es besteht der Wunsch, in eine größere Wohnung zu ziehen (vgl. BVerfG, Beschluss vom 03.02.2003 - 1 BvR 619/02-);
- ✓ Die Wohnung wurde erworben, um „in den eigenen vier Wänden zu wohnen“ (vgl. LG Mainz, Urteil vom 06.02.1996 - 3 S 248/95);
- ✓ Die bisherige Wohnung ist wegen gesundheitlicher Probleme zu groß geworden (vgl. LG Wuppertal, Urteil vom 09.06.1989 – 10 S 33/89);
- ✓ Es erfolgt ein berufsbedingter Zuzug des Vermieters an den Ort der vermieteten Wohnung (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 12.12.1989- 16 S 98/89).

3.3. Überhöhter Bedarf

Der Grundsatz, dass der Vermieter selbst bestimmen kann, welcher Wohnbedarf für ihn angemessen ist, findet seine Grenzen, wenn er weit überhöhten Wohnbedarf geltend macht. In diesem Fall ist die Kündigung missbräuchlich und daher unwirksam (vgl. BVerfG, Urteil vom 14.02.1989 – 1 BvR 308/88, 1 BvR 336/88, 1 BvR 356/88). Die Annahme eines weit überhöhten Wohnbedarfs kann jedoch nur unter engen Voraussetzungen erfolgen. Grundsätzlich darf nicht die Vorstellung des Gerichts vom angemessenen Wohnen an diejenige des Eigentümers gesetzt werden (vgl. BVerfG, Kammerbeschluss vom 20.02.1995 – 1 BvR 665/94). Weit überhöhter Wohnbedarf darf nur aus objektiven Gründen aufgrund tatsächlicher Feststellungen im Einzelfall bejaht werden.

Als missbräuchlich wegen überhöhten Wohnbedarfs haben die Gerichte die Eigenbedarfskündigung u.a. in folgenden Fällen angesehen:

- ✓ Weit überhöhter Wohnbedarf wird geltend gemacht, wenn eine 4-Zimmer- Wohnung mit ca. 117 m² Wohnfläche (Mietzins über 1.800,00 DM/ mtl. bzw. EUR 920,00 mtl.) zugunsten des alleinstehenden in der Berufsausbildung befindlichen Sohnes vom Vermieter beansprucht wird (vgl. LG München I, Urteil vom 23.05.1990 – 14 S 25530/89);
- ✓ Die Überlassung einer 105 m² großen 3-Zimmer-Wohnung mit einem Mietzins von 950,00 DM bzw. 486,00 EUR zur alleinigen Nutzung an eine 18-jährige Schülerin überschreitet die Grenze der eigennützigen Verfügungsmöglichkeit des vermietenden Eigentümers (vgl. LG Bremen, Urteil vom 26.09.1991 – 2 S 324/91);
- ✓ Bei der Beanspruchung einer 250 m² großen Wohnung mit sieben Zimmern durch die Vermieterin mit ihrem Kind handelt es sich um überhöhten Wohnbedarf (vgl. BVerfG, Beschluss vom 08.01.1985 – 1 BvR 792/83, 1 BvR 501/83);
- ✓ Mit Urteil vom 13.05.1992 – 1 S 6/92 entschied das LG Münster, dass ein Eigenbedarf für einen Alleinstehenden, der ein 50 m² großes Appartement innehält und eine Familienwohnung von 100 m² Wohnfläche beansprucht, im konkreten Fall weder vernünftig noch nachvollziehbar sei.

Nicht als überhöht angesehen wurde der geltend gemachte Eigenbedarf hingegen in folgenden Fällen:

- ✓ Ein Wohnbedarf von 150 m² für eine Einzelperson ist nicht überhöht, sofern sie ein Arbeitszimmer benötigt (vgl. LG Berlin, Urteil vom 30.09.1993 - 67 S 47/93);
- ✓ Die Überlassung eines 168 m² großen Einfamilienhauses an den 36-jährigen Sohn der Vermieter ist nicht zu beanstanden (vgl. LG Köln, Urteil vom 30.06.1993 – 10 S 118/93);
- ✓ Eine 280 m² große Wohnung für ein Ehepaar ist nicht weit überhöht, wenn 100 m² als Arbeitszimmer, Gästezimmer und Abstellraum genutzt werden sollen, so dass die tatsächliche Wohnfläche 180 m² beträgt (vgl. AG Hamburg, Urteil vom 04.08.2009 - 49 C 100/08);
- ✓ Eine Wohnfläche von 220 m² für 4 Personen mit Hund stellt keinen weit überhöhten Wohnbedarf dar, auch wenn dieser deshalb besteht, weil eine Vielzahl von Möbeln untergebracht werden soll (vgl. AG Ahrensburg, Urteil vom 27. 9. 2012 – 45 C 477/12);
- ✓ Sogar ein Herausgabeverlangen für 432 m² Wohnfläche ist nicht ohne weiteres rechtsmissbräuchlich (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 24.04.2003- 307 S 127/02).

Wie das AG Köln mit Urteil vom 30.06.1993 – 10 S 118/93- ausführt, lässt sich in der Rechtsprechung eine Tendenz dahingehend erkennen, dass überhöhter Eigenbedarf überwiegend dann angenommen wird, wenn einem in der Ausbildung oder im Studium befindlichen, mitunter gerade erst volljährigen Kind eine Mehrzimmerwohnung oder ein Haus mit einer Wohnfläche von über 100 m² zur Verfügung gestellt werden soll.

Da die Frage, ob ein weit überhöhter Bedarf vorliegt, jedoch nicht pauschal beantwortet werden kann, sondern von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles abhängt, spielt auch hier die Begründung der Kündigung eine entscheidende Rolle.

Praxistipp:

Wird Eigenbedarf an einer überdurchschnittlich großen Wohnung geltend gemacht, sollte im Kündigungsschreiben im Einzelnen dargelegt werde, warum und wofür der Bedarf an der Wohnfläche besteht.

3.4. Eignung der Wohnung zur Deckung des Bedarfs

Rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam ist auch die Eigenbedarfskündigung einer Wohnung, durch deren Inanspruchnahme der geltend gemachte Bedarf gar nicht befriedigt werden kann. Auch hier gilt jedoch, dass die Gerichte ihre Vorstellung davon, auf welche Art und Weise die Wohnbedürfnisse befriedigt werden können, nicht an die Stelle derjenigen des Vermieters setzen dürfen. Nur wenn sich die Wohnung im konkreten Fall objektiv als ungeeignet erweist, den Wohnbedarf des Vermieters zu decken, ist die Geltendmachung von Eigenbedarf unzulässig.

Eine fehlende Eignung hat das OLG Karlsruhe mit Rechtsentscheid vom 26.10.1982 - 3 RE-Miet 4/82- in einem Fall angenommen, in dem die Bedarfsperson eine nur über die Treppe erreichbare Wohnung im 4. Obergeschoß wegen ihres angegriffenen Gesundheitszustands nicht oder nur mit größter Anstrengung ohne fremde Hilfe erreichen konnte.

V. Verfügbarkeit einer Alternativwohnung

Nicht selten kommt es vor, dass Vermieter neben der beanspruchten noch über eine oder mehrere weitere Wohnungen verfügen.

Hier ist zu unterscheiden zwischen Fällen, in denen der weitere Wohnraum unvermietet ist oder alsbald frei wird, und solchen Fällen, in denen anderweitiger Wohnraum vermietet ist.

Steht dem Vermieter anderweitiger freier oder alsbald frei werdender Wohnraum zur Verfügung, stellt sich die Frage, ob er - statt der Wohnung des Mieters - auf diese zurückgreifen muss (dazu unter V.1.) oder aber diese Wohnung dem Mieter zum Mieten anbieten muss

(dazu unter V.2.). Im Falle vermieteten Wohnraums wird auf die Frage einzugehen sein, ob der Vermieter frei entscheiden kann, welche Wohnung er kündigt, um seinen eigenen Wohnbedarf zu befriedigen (dazu unter V.3.).

1. Muss der Vermieter eine freie Alternativwohnung vorziehen?

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs kann missbräuchlich und damit unwirksam sein, wenn dem Vermieter eine Alternativwohnung zu Verfügung steht, die er beziehen und die seinen Bedarf decken kann. Dies gilt jedoch nur unter ganz bestimmten engen Voraussetzungen. Denn auch in diesem Fall gilt der bereits geschilderte Grundsatz, dass ein Gericht seine persönliche Wertung nicht an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters oder der Bedarfsperson setzen darf (vgl. BVerfG, Urteil vom 14.02.1989 - 1 BvR 308/88).

Eine Eigenbedarfskündigung stellt sich daher nur dann als missbräuchlich dar, wenn im Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung

- ✓ dem Vermieter eine andere bereits freistehende Wohnung zur Verfügung steht, oder
- ✓ feststeht, dass diese alsbald frei wird, weil
 - ✓ der Mieter freiwillig auszieht oder
 - ✓ der Vermieter bereits einen rechtskräftigen Räumungstitel für die andere Wohnung hat (vgl. LG Berlin, Urteil vom 29.07.1991 - 62 S 135/91) oder
 - ✓ die sichere Aussicht besteht, einen solchen Titel zu erhalten,

und

- ✓ der vom Vermieter bestimmte Wohnbedarf in dem Alternativobjekt ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden kann (vgl. BVerfG, Urteil vom 14.02.1989 - 1 BvR 308/88). Dabei muss die Alternativwohnung im konkreten Einzelfall nach Größe, Lage und Zuschnitt geeignet sein, die vom Eigentümer bestimmten Funktionen zu erfüllen (vgl. LG Berlin, Urteil vom 04.04.1989 – 64 S 406/88).

Liegen diese Voraussetzungen vor, entfällt der Vorwurf des Missbrauchs allerdings trotzdem dann, wenn der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für ein Festhalten am Bezug gerade der gekündigten Wohnung hat (vgl. BVerfG, Kammerbeschluss vom 01.03.1991 – 1 BvR 1100/90).

In zeitlicher Hinsicht ist Folgendes zu beachten:

Grundsätzlich müssen die Voraussetzungen für die Annahme eines Missbrauchs im Zeitpunkt des Kündigungsausspruches vorliegen. Von diesem Grundsatz wird allerdings in folgenden Fällen abgewichen:

Steht die Alternativwohnung im Zeitpunkt des Kündigungsausspruches nicht mehr zur Verfügung, weil der Vermieter sie vor der Kündigung vermietet oder veräußert hat, obwohl sein eigener Bedarf bereits bestand oder er konkrete Anhaltspunkte für seinen künftigen Bedarf hatte, oder beseitigt er die Möglichkeit, dort einzuziehen, durch eine Vermietung oder eine Veräußerung nach Kündigungsausspruch, entzieht dies dem Einwand des Missbrauchs allein nicht die Grundlage (vgl. BVerfG, Beschluss vom 13.11.1990 - 1 BvR 275/90). Liegen die Voraussetzungen vor, unter denen die Kündigung als missbräuchlich anzusehen wäre, wenn die Alternativwohnung tatsächlich zur Verfügung stände, kann sich der Vermieter auch dann nicht auf den Eigenbedarf berufen, wenn die Wohnung wegen der Vermietung oder Veräußerung nicht mehr zur Verfügung steht (vgl. LG Frankfurt, Urteil vom 23.12.1986 – 2/11 S).

Liegen die genannten Voraussetzungen für die Annahme einer Verpflichtung zur Inanspruchnahme der Alternativwohnung hingegen im Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung zwar noch nicht vor, treten sie aber nachträglich vor Ablauf der Kündigungsfrist ein, kann die zunächst wirksame Kündigung nachträglich zu einer missbräuchlichen und damit unwirksamen werden, wenn der Vermieter den Mieter hiervon nicht in Kenntnis setzt und ihm nicht unverzüglich ein Angebot zur Aufhebung der Kündigungswirkungen und zur Vertragsfortsetzung unterbreitet (vgl. hierzu unter VI.4. die Ausführungen zum Thema: „Wegfall des Eigenbedarfs“).

Folgende Beispiele aus der Rechtsprechung sollen einen Eindruck davon vermitteln, unter welchen Voraussetzungen dem Vermieter die Inanspruchnahme einer Alternativwohnung

zuzumuten und eine Kündigung missbräuchlich ist, und in welchen Fällen er nicht auf die Alternativwohnung verwiesen werden kann:

In folgenden Fällen wurde eine Pflicht zur Inanspruchnahme der Alternativwohnung bejaht:

- ✓ Die Lage der Alternativwohnung im 3. OG stellt dann keinen vernünftigen nachvollziehbaren Grund dar, dort nicht einzuziehen, wenn die Bedarfsperson jung und körperlich zum Treppensteigen in der Lage ist (vgl. AG Hamburg, Urteil vom 07.06.1989 – 37 b C 2716/88);
- ✓ Die Inanspruchnahme der Alternativwohnung ist auch dann zumutbar, wenn hierfür geringfügige Änderungsarbeiten vorgenommen werden müssen (vgl. LG Berlin, Urteil vom 04.04.1989 – 64 S 406/88);
- ✓ Der Vermieter kann sich nicht darauf berufen, dass die Alternativwohnung, bereits verkauft ist, wenn diese seinen Bedarf hätte decken können (vgl. LG Berlin, Urteil vom 04.04.1989 – 64 S 406/88).

Nicht verlangt werden konnte die Inanspruchnahme der Alternativwohnung hingegen in folgenden Fällen:

- ✓ Der Vermieter kann nicht auf die Alternativwohnung verwiesen werden, wenn diese zu einem höheren Preis vermietbar ist, und ihm dadurch Mietverluste in der Größenordnung von mindestens EUR 1072,00 pro Jahr entstehen würden (vgl. LG Mannheim, Urteil vom 13.11.1991 – 4 S 135/91);
- ✓ Möchte ein Ehepaar mit künftigem Kind die zu klein gewordene eigene Wohnung mit der gekündigten verbinden, um seine Wohnung zu vergrößern, kann es nicht auf die Alternativwohnung verwiesen werden (vgl. AG Remscheid, Urteil vom 18.04.1989 – 8 C 24/88);
- ✓ Nicht rechtsmissbräuchlich ist es, wenn der Vermieter es ablehnt, in die freie Alternativwohnung zu ziehen, weil diese eine schlechtere Verkehrsverbindung zu seinem Arbeitsort hat als die gekündigte Wohnung (vgl. LG Duisburg, Urteil vom Urteil vom 31.07.1990 – 7 S 107/90).

2. Muss der Vermieter dem Mieter eine Alternativwohnung anbieten?

Ist der Vermieter nicht verpflichtet, die freie Alternativwohnung selbst zu beziehen bzw. der Bedarfsperson zu überlassen, weil diese für seine Zwecke nicht oder weniger geeignet ist, kann seine Kündigung dennoch missbräuchlich und damit unwirksam sein, wenn er diese Wohnung seinem Mieter nicht anbietet (vgl. BGH, Urteil vom 09.07.2003 - VIII ZR 311/02).

Eine derartige Anbietspflicht ist allerdings an folgende Voraussetzungen gebunden bzw. unterliegt folgenden Einschränkungen:

In zeitlicher Hinsicht ist zu beachten, dass die Wohnung dem Mieter stets angeboten werden muss, wenn sie im Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs frei ist. Wird sie hingegen erst nach dem Ausspruch der Kündigung frei, besteht die Anbietspflicht nur, wenn dies vor Ablauf der Kündigungsfrist geschieht (vgl. BGH, Urteil vom 09.07.2003 - VIII ZR 311/02). Wird die Wohnung erst nach Ablauf der Kündigungsfrist frei, besteht die Pflicht, diese dem Mieter anzubieten, selbst dann nicht, wenn vor Ablauf der Kündigungsfrist feststand, dass die Alternativwohnung frei wird, weil auch dem Mieter dieser Wohnung bereits gekündigt worden ist (vgl. BGH, Urteil vom 4. 6. 2008 - VIII ZR 292/07).

In räumlich gegenständlicher Hinsicht gilt Folgendes: Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter jede Wohnung, über die er verfügt, anzubieten. Die Pflicht erstreckt sich nur auf Wohnungen, die sich im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befinden wie die gekündigte (vgl. BGH, Urteil vom 04.06.2008 - VIII ZR 292/07). Dies folgt insbesondere daraus, dass die Alternativwohnung mit der bisherigen des Mieters vergleichbar sein muss (vgl. BGH, Urteil vom 13.10.2010 - VIII ZR 78/10).

Sofern die Vergleichbarkeit der Wohnungen gegeben ist, ist es nicht relevant, ob die freie Wohnung des Vermieters für den Mieter nach objektiven Maßstäben geeignet ist. Der Mieter hat das Recht, seinen Wohnbedarf nach seinen eigenen Vorstellungen zu bestimmen (vgl. BVerfG, Beschluss vom 28.01.1992 - 1 BvR 1054/91).

Auch die Dispositionsfreiheit des Vermieters ist in soweit zu achten, als eine Verpflichtung zum Anbieten der freien oder frei werdenden Wohnung nur dann angenommen werden darf, wenn der Vermieter die leerstehende oder frei werdende Wohnung ohnehin (wei-

ter)vermieten wollte. Hat er sich hingegen entschlossen, die Wohnung nicht (mehr) dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen, ist dies zu respektieren (vgl. BVerfG, Beschluss vom 23.11.1993 - 1 BvR 904/93).

Ergäbe sich nach den vorangegangenen Ausführungen eine Anbietspflicht des Vermieters, kann diese dennoch ausgeschlossen sein, wenn Umstände hinzutreten, die die Neubegründung eines Mietverhältnisses mit diesem Mieter als unzumutbar erscheinen lassen (vgl. OLG Karlsruhe, Rechtsentscheid vom 27.01.1993 - 3 ReMiet 2/92). Die Annahme einer Unzumutbarkeit kann jedoch erst dann erfolgen, wenn der Mieter seine mietvertraglichen Pflichten in einem solchen Maße verletzt hat, dass dies den Vermieter zur ordentlichen oder außerordentlichen Kündigung berechtigen würde (vgl. LG Mannheim, Urteil vom 03.04.1996 - 4 S 148/95).

Praxistipp:

Zur Erfüllung der Anbietspflicht genügt es nicht, dass dem Mieter mitgeteilt wird, er könne die Alternativwohnung anmieten. Erforderlich ist darüber hinaus, dass der Mieter über die wesentlichen Bedingungen einer Anmietung informiert wird. Hierzu gehören neben der Größe und Ausstattung der Wohnung jedenfalls auch die Mietkonditionen wie Miete und Nebenkosten (vgl. BGH, Urteil vom 13.10.2010 - VIII ZR 78/10). Außerdem müssen die Mietbedingungen angemessen sein, was der Fall ist, wenn die bisher für die Vermietung der Alternativwohnung geltenden Bedingungen beibehalten oder aber die ortsübliche oder die im betreffenden Wohnanwesen übliche Miete verlangt wird (vgl. OLG Karlsruhe, Rechtsentscheid vom 27.01.1993 - 3 ReMiet 2/92).

3. Besteht ein Auswahlrecht des Vermieters zwischen mehreren vermieteten Wohnungen?

Verfügt der Vermieter zwar nicht über freie oder bis zum Ende der Kündigungsfrist frei werdende weitere Wohnungen, hat er aber dennoch mehrere Wohnungen vermietet, die zur Deckung seines Bedarfs in Betracht kommen, kann er frei entscheiden, welchem seiner

Mieter er zur Befriedigung seines Bedarfs kündigt. Demgegenüber kann sich der gekündigte Mieter nicht darauf berufen, dass einem anderen Mieter hätte gekündigt werden müssen. Seine Belange sind vielmehr auf seinen Widerspruch hin erst im Rahmen des § 574 BGB zu berücksichtigen (vgl. BGH, Beschluss vom 06.07.1994 - VIII ARZ 2/94).

Selbst wenn man das Auswahlrecht des Vermieters - wie es teilweise vertreten wird (vgl. LG Augsburg, Urteil vom 15.07.1986 - 4 S 2086/86) - davon abhängig macht, dass der Vermieter jede seiner vermieteten Wohnungen in gleicher Weise benötigt, wird dies kaum zu Einschränkungen führen. Denn auch hier gilt der vielfach zitierte Grundsatz, dass der Vermieter selbst entscheiden kann, auf welche Weise sein Wohnbedarf am besten befriedigt werden kann.

VI. Die zeitliche Komponente

Wie in den vorangegangenen Ausführungen bereits mehrfach deutlich wurde, spielt die zeitliche Komponente bei der Frage, ob eine wirksame Eigenbedarfskündigung vorliegt oder nicht, eine entscheidende Rolle. Der Eigenbedarf darf weder zu früh entstanden oder absehbar gewesen sein, noch darf er zu früh wieder entfallen oder zu spät eintreten. Auch die Dauer des Eigenbedarfs ist von Relevanz.

1. Anfänglicher oder vorhersehbarer Eigenbedarf

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam, wenn der Eigenbedarf bereits beim Abschluss des Mietvertrages bestand. Dass der Vermieter die Wohnung bereits bei Vertragsschluss benötigt, kommt jedoch äußerst selten vor. Sehr viel häufiger und in der Praxis relevanter sind vielmehr diejenigen Fälle, in denen der Vermieter den künftigen Eigenbedarf bei Vertragsschluss bereits vorhergesehen hat oder hätte vorhersehen können.

Lange Zeit wurde verbreitet vertreten, dass eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nicht nur dann rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam ist, wenn der Eigenbedarf bereits beim Abschluss des Mietvertrages bestand, sondern auch dann, wenn im Zeitpunkt des Vertragsschlusses absehbar war, dass er nach Vertragsschluss eintreten wird. Dass der Vermieter sich zu seinem eigenen Verhalten in Widerspruch setzt, wenn er die Wohnung auf

unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, die Wohnung selbst in Gebrauch zu nehmen, ist zwar nach wie vor unumstritten (vgl. bereits BVerfG Urteil vom 14.02.1989 - 1 BvR 308/88). Insbesondere die Instanzrechtsprechung nahm jedoch eine Rechtsmissbräuchlichkeit der Eigenbedarfskündigung bereits dann an, wenn der Vermieter im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bei verständiger Würdigung und umsichtiger Vorausschau den späteren Eigenbedarf hätte vorhersehen können (vgl. LG Berlin, Urteil vom 28.11.1997 - 63 S 237-97) und verpflichtet den Vermieter zu einer Bedarfsvorschau von fünf Jahren (vgl. LG Ulm, Urteil vom 21.05.2008 – 1 S 13/08).

Mit seinem Urteil vom 04.02.2015- VIII ZR 154/14- hat der BGH nun Klarheit darüber geschaffen, welche Anforderungen an die Annahme einer rechtsmissbräuchlichen Eigenbedarfskündigung wegen abzusehenden Eigenbedarfs zu stellen sind. Vom Vermieter kann so der BGH in seinem Urteil vom 04.02.2015- nicht verlangt werden, dass er im Zeitpunkt des Vertragsschlusses eine Bedarfsvorschau anstellt. Daher lässt der BGH es auch nicht genügen, dass der spätere Eigenbedarf im Zeitpunkt des Vertragsschlusses lediglich vorhersehbar war. Rechtsmissbräuchlich ist die Eigenbedarfskündigung nach dem Urteil des BGH vom 04.02.2015 erst dann, wenn der Vermieter im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits entschlossen war oder zumindest erwogen hat, die Wohnung alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen oder einer sonstigen Bedarfsperson zu überlassen.

Daher liegt kein Rechtsmissbrauch vor, wenn der Vermieter einen unbefristeten Mietvertrag wegen eines nach Vertragsschluss entstandenen Eigenbedarfs kündigt und das Entstehen dieses Eigenbedarfs für ihn zwar im Rahmen einer Bedarfsvorschau erkennbar gewesen wäre, er jedoch bei Vertragsabschluss eine solche Kündigung nicht zumindest erwogen hat.

Auch wenn der Vermieter bei Vertragsschluss erwogen hat, die Wohnung alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen, kann er dem Vorwurf einer rechtsmissbräuchlichen Eigenbedarfskündigung dadurch entgehen, dass er den Mieter bei Vertragsschluss über die Absicht oder zumindest die Aussicht begrenzter Mietdauer aufklärt.

Praxistipp:

Dem Vermieter, der bei Vertragsschluss entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, die Wohnung alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen, ist zu raten, einen Zeitmietvertrag gem. § 575 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BGB abzuschließen. Ist dies nicht gewollt, kann die Rechtsmissbräuchlichkeit der späteren Eigenbedarfskündigung auch dadurch verhindert werden, dass der Vermieter den Mieter bei Vertragsabschluss über die Aussicht einer begrenzten Mietdauer aufklärt.

2. Eigenbedarf nach dem Kauf

Von dem anfänglichen oder vorhersehbaren Eigenbedarf ist der sogenannte „gekaufte Eigenbedarf“ zu unterscheiden. Dieser liegt vor, wenn eine bereits vermietete Wohnung erworben wird und der Erwerber bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs die Absicht hatte, selbst dort einzuziehen. In diesem Fall besteht der Eigenbedarf zwar auch bereits zu dem Zeitpunkt, zu dem der Erwerber Partei des Mietvertrages wird. Dieser Zeitpunkt ist jedoch nicht identisch mit demjenigen des Vertragsschlusses, der für die Frage, ob anfänglicher oder vorhersehbarer Eigenbedarf vorliegt, maßgeblich ist. Gemäß § 566 Abs. 1 BGB tritt nämlich der Erwerber in den bereits bestehenden Vertrag ein. Es kommt nicht zu einem neuen Vertragsschluss zwischen dem Erwerber und dem Mieter.

Die Rechtssprechung sieht die Eigenbedarfskündigung in diesen Fällen nicht als rechtsmissbräuchlich an. Wer finanzielle Mittel dazu verwendet, eine Eigentumswohnung zu erwerben, um in dieser selbst zu wohnen, weil er "Herr seiner eigenen vier Wände" sein will, gestaltet sein Leben vernünftig und nachvollziehbar. Wäre eine Kündigung in diesem Fall ausgeschlossen, würde der Vermieter wirtschaftlich in die Rolle eines Eigentümers gedrängt, der sein Wohnungseigentum lediglich als Kapitalanlage nutzen kann. Hiermit würde ihm eine Lebensgestaltung aufgezwungen, die nicht die seine ist (vgl. BVerfG, Kammerbeschluss vom 11.11.1993 – 1 BvR 696/93).

3. Künftiger Eigenbedarf

Ebenso wie es schädlich ist, wenn der Eigenbedarf zu früh, d.h. schon bei Vertragsschluss vorliegt, kann es zur Unwirksamkeit der Kündigung führen, wenn er zu spät eintritt und die Kündigung demzufolge zu früh erfolgt.

Eigenbedarf des Vermieters besteht nur dann, wenn der Vermieter die Wohnung gegenwärtig oder in absehbarer Zeit benötigt. Eine sogenannte „Vorratskündigung“, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch zu Grunde liegt, ist unzulässig (vgl. BGH, Urteil vom 18.05.2005 - VIII ZR 368/03).

Bei der Abgrenzung einer unzulässigen Vorratskündigung von einer noch zulässigen, durch gegenwärtige Umstände motivierten Eigenbedarfskündigung sind zwei Aspekte zu berücksichtigen.

Zum einen ist der Grad der Wahrscheinlichkeit des Bedarfsfalles zu beachten. Zum anderen ist entscheidend, zu welchem Zeitpunkt dieser realisierbar ist oder realisiert werden soll.

Für die Annahme einer zulässigen durch gegenwärtige Umstände motivierten Eigenbedarfskündigung reicht es aus, dass sich durch eine Zukunftsprognose ergibt, dass der Bedarf mit einiger Sicherheit in naher Zukunft eintreten wird (vgl. BayObLG, Rechtsentscheid vom 02.03.1982 - Allg. Reg. 115/81). Die Realisierung der Eigennutzung nach der Eigenbedarfskündigung darf allerdings die nach den Umständen des Einzelfalles erforderliche Zeit dauern (vgl. BVerfG, Beschluss vom 26.09.2001 - 1 BvR 1185/01).

Beispiele:

In dem der Entscheidung des BayObLG vom 02.03.1982 zu Grunde liegenden Fall hat das Gericht entschieden, dass eine über 80 Jahre alte Person, die noch keinen Pflegefall darstellt, Eigenbedarf zum Zweck der Aufnahme einer Hilfsperson deshalb geltend machen kann, weil ihre Hilfsbedürftigkeit in Anbetracht des fortgeschrittenen Alters aller Wahrscheinlichkeit nach unmittelbar bevorstand.

Auch der Umstand, dass der Vermieter die Wohnung nach dem Auszug des wegen Eigenbedarfs gekündigten Mieters zunächst sanieren möchte, um sie nach seinen Vorstellungen herzurichten, und sie anschließend selbst nutzen oder einer anderen Bedarfsperson überlassen möchte, steht einem Eigenbedarf selbst dann nicht entgegen, wenn die Sanierung länger als üblich dauert, da der Vermieter seinen Eigenbedarf auf einen gegenwärtigen und nicht auf einen Nutzungswunsch für eine ungewisse Zukunft gestützt hat. (vgl. BGH, Urteil vom 18.05.2005 - VIII ZR 368/03).

4. Wegfall des Eigenbedarfs

Es kann durchaus vorkommen, dass der Eigenbedarf des Vermieters, der im Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs tatsächlich bestanden hat, nachträglich wieder entfällt. Dies kann z.B. geschehen, wenn die Bedarfsperson verstirbt oder die Wohnung wegen veränderter Umstände doch nicht beziehen kann oder möchte. Welche Auswirkungen der Wegfall auf die Wirksamkeit der Kündigung hat, und welche Pflichten des Vermieters sich hieraus ergeben, hängt entscheidend davon ab, zu welchem Zeitpunkt der Eigenbedarf entfällt.

Entfällt der Eigenbedarf, bevor die Kündigungserklärung dem Mieter zugeht, führt dies zur Unwirksamkeit der Kündigung.

Anders liegt es allerdings in den Fällen, in denen der Wegfall des Eigenbedarfs nach Zugang der Kündigung, aber vor Ablauf der Kündigungsfrist erfolgt. In diesem Fall bleibt die Kündigung zunächst wirksam. Allerdings wäre es rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter aus formalen Gründen an der im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung berechtigten Kündigung festhalten würde. Den Vermieter trifft daher die Pflicht, den Mieter über den Wegfall des Kündigungsgrundes zu informieren und ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses anzubieten. Geschieht dies nicht, ist die Aufrechterhaltung der Kündigung rechtsmissbräuchlich mit der Folge, dass diese nachträglich unwirksam wird (vgl. BGH, Urteil vom 09.11.2005 - VIII ZR 339/04).

Außerdem macht sich der Vermieter wegen der Verletzung seiner mietvertraglichen Pflichten schadensersatzpflichtig, wenn der Mieter die Wohnung trotz der unwirksamen Kündigung räumt (vgl. OLG Karlsruhe, Rechtsentscheid vom 07.10.1981 - 3 REMiet 6/81). Bzgl.

des Umfangs des Schadensersatzanspruches gilt das unter IV.2.2.3. Gesagte entsprechend.

Der Wegfall des Eigenbedarfs nach Ablauf der Kündigungsfrist berührt die Wirksamkeit der Kündigung nicht. Auch handelt ein Vermieter nicht rechtsmissbräuchlich, wenn er an der Kündigung festhält und dem Mieter den Wegfall des Eigenbedarfs nicht mitteilt (vgl. BGH, Urteil vom 09.11.2005 - VIII ZR 339/04).

Im Zusammenhang mit dem Wegfall des Eigenbedarfs ist insbesondere die Frage relevant, ob die bisherigen Gründe für den Eigenbedarf während des Laufs der Kündigungsfrist durch andere ersetzt werden können. Hier gilt Folgendes:

Ein Austausch der Gründe ist nur dann möglich, wenn zwischen dem Wegfall des ursprünglichen und dem Entstehen des neuen, auf andere Gründe gestützten Nutzungswunsches kein Zeitraum liegt, in dem kein Eigenbedarf bestand. Nur wenn ein nahtloser Übergang vorliegt und während des gesamten Laufs der Kündigungsfrist durchgehend Kündigungsgründe bestanden, ist ein „Nachschieben von Gründen“ in der Weise möglich, dass der neue Nutzungswunsch an die Stelle des alten treten kann, ohne dass es einer erneuten Kündigung bedarf (vgl. AG Hamburg, Urteil vom 19.04.2005 – 48 C 558/04). Die neuen Gründe müssen daher beim Wegfall der bisherigen bereits bestanden oder zumindest zeitgleich eingetreten sein. Das AG Hamburg hat mit Urteil vom 19.04.2005 – 48 C 558/04-entschieden, dass es auch dann, wenn eine ursprüngliche Kündigung wirksam ist, nach Ausspruch der Kündigung diese Gründe entfallen und später neue Gründe entstehen, die von gleicher oder ähnlicher Art wie die ursprünglichen Gründe sind, einer erneuten Kündigung bedarf.

Liegt ein nahtloser Übergang vor, ist jedoch zu beachten, dass der neue Grund erst nach der Abgabe der Kündigungserklärung entstanden sein darf. § 573 Abs.3 S.2 BGB ermöglicht nämlich nur eine Berücksichtigung nachträglich - d.h. nach Abgabe der Kündigungserklärung - entstandener Gründe.

Insbesondere die Antwort auf die nicht selten auftauchende Frage, ob der Vermieter eine Bedarfsperson, für die der Eigenbedarf zunächst geltend gemacht wurde, dieser aber entfallen ist, durch eine andere Person ersetzen kann, hängt davon ab, ob der Bedarf der neu-

en Person im Zeitpunkt des Wegfalls der alten bereits bestand. Ist dies der Fall, ist ein Austausch möglich. Wenn nicht, bedarf es ebenfalls einer erneuten Kündigung (beachte aber LG Düsseldorf, Urteil vom 10.01.1992 - 21 S 534/90, wonach ein Auswechseln der Bedarfsperson grundsätzlich nicht in Betracht kommt).

Umstritten ist in diesem Zusammenhang, ob ein Übergang von einem auf den anderen Kündigungsrund die Gleichartigkeit beider Gründe voraussetzt (z.B. Eigenbedarf für die Tochter anstelle des verstorbenen Sohnes) (so das LG Heidelberg, Urteil vom 26.07.1991 – 5 S 142/90) oder nicht (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 19.01.1989 – 7 S 173/88).

Der beschriebene Grundsatz hat auch folgende Konsequenzen für den Fall des Wiederentstehens desselben Kündigungsgrundes:

Entfällt der Eigenbedarf des Vermieters z.B., weil dieser seine Pläne, die den Nutzungswunsch hervorgerufen haben, wieder ändert, kann es sein, dass diese Pläne sich nicht realisieren lassen und der Eigenbedarf erneut entsteht. Da hier zwischen dem Wegfall und dem neuen Entstehen des Grundes für den Eigenbedarf ein Zeitraum liegt, in dem kein Eigenbedarf bestand, ist es nicht möglich, die Kündigung nachträglich auf das wieder entstandene Interesse zu stützen. Auch in diesem Fall treffen den Vermieter die genannten Hinweispflichten, wenn der Wegfall vor Ablauf der Kündigungsfrist erfolgt. Unterbleibt die Aufklärung, hat dies die Unwirksamkeit der Kündigung zur Folge. Der Wiedereintritt des Eigenbedarfs ändert hieran nichts. Der Vermieter kann nicht an der bereits ausgesprochenen Kündigung festhalten.

5. Befristeter Eigenbedarf für Zeitraum X

Dem Vermieter kann eine Eigenbedarfskündigung nicht von vornherein deshalb versagt werden, weil er die Wohnung nur vorübergehend nutzen möchte. Nach einem Rechtsentscheid des BayObLG vom 23.03.1993 - REMiet 6/92- kann ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses auch dann gegeben sein, wenn der Vermieter die Räume nur für begrenzte Zeit nutzen will. Zu kurz darf die beabsichtigte Nutzungszeit jedoch auch nicht sein. Exakte Grenzen, ab welcher Dauer ein Nutzungswunsch anzuerkennen ist, gibt es nicht. Entscheidend ist, ob im konkreten Einzelfall vernünftige nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme der Räume vorliegen.

Allgemein kann gesagt werden, dass vernünftige und nachvollziehbare Gründe für eine zeitlich begrenzte Inanspruchnahme der Wohnung durch den Vermieter um so eher bejaht werden, je länger die beabsichtigte Nutzung der Wohnung durch den Vermieter dauern soll. Diese allgemeine Vorgabe konkretisiert das BayObLG mit seinem Rechtsentscheid vom 23.03.1993 in der Weise, dass es einen längerfristigen Nutzungswunsch von mehreren Jahren (nach dem Urteil des LG München I vom 21.07.1993 - 14 S 11 776/92- muss die Nutzung für mindestens drei Jahre beabsichtigt sein) einem unbefristeten gleichstellt und keine gesteigerten Anforderungen an die Begründung des berechtigten Interesses stellt. Auf der anderen Seite hält das Gericht ein berechtigtes Interesse an der Nutzung der Wohnung für nur einige Monate selbst dann nicht für gegeben, wenn der Vermieter oder die andere Bedarfsperson die eigene bisherige Wohnung aus aner kennenswerten Gründen verlassen muss.

Innerhalb dieses Rahmens kommt es auf den jeweiligen Einzelfall an:

Die Rechtsprechung hat beispielsweise

- ✓ die Unterbringung eines Angehörigen während der Dauer einer zweijährigen Ausbildung als nicht hinreichend für die Begründung eines berechtigten Interesses angesehen (vgl. AG Köln, Urteil vom 19.09.1991 – 215 C 229/91),
- ✓ das Interesse des Vermieters, eine eigene Wohnung für seine 4-köpfige Familie für die Zeit des Umbaus seines Hauses für eineinhalb Jahre zur Verfügung zu haben, hingegen anerkannt (vgl. AG Neumarkt, Urteil vom 26.07.1990 – C 329/90).

Praxistipp:

Wird die Nutzung der gekündigten Wohnung nur für begrenzte Zeit angestrebt, muss dies im Kündigungsschreiben angegeben und begründet werden. Die Begründung des Eigenbedarfs hat umso detaillierter auszufallen, je kürzer die angestrebte Nutzungszeit ist. Ist die Nutzung für eine Dauer geplant, die nach den vorangegangenen Erwägungen ein berechtigtes Interesse begründet, entfällt das Nutzungsinteresse aber unvorhergesehen dennoch nach kurzer oder kürzerer Zeit, berührt dies die Wirksamkeit der Kündigung nicht, sofern der Wegfall nach Ablauf der Kündigungsfrist erfolgt (vgl. dazu unter VI. 4.).

VII. Wann ist die Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen?

Auch wenn vernünftige und nachvollziehbare Gründe vorliegen, die den Nutzungswunsch des Vermieters grundsätzlich rechtfertigen, kann die Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen sein.

1. Befristeter Mietvertrag

Eine Eigenbedarfskündigung ist dann nicht möglich, wenn die Parteien einen befristeten Mietvertrag geschlossen haben. Dieser endet mit Ablauf der Zeit, für den er geschlossen wurde. Vor diesem Zeitpunkt kann er nur außerordentlich gemäß §§ 543, 569 BGB gekündigt werden. Eine ordentliche Kündigung, zu der auch die Kündigung wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gehört, kommt nicht in Betracht.

Voraussetzung für den Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung ist allerdings, dass die Befristung wirksam ist. § 575 Abs. 1 S. 1 BGB lässt den Abschluss eines befristeten Mietvertrages nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen zu. Sind diese nicht erfüllt, gilt das Mietverhältnis gemäß § 575 Abs. 1 S. 2 BGB als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen mit der Folge, dass eine Eigenbedarfskündigung möglich ist.

Der Abschluss eines befristeten Mietvertrages bietet sich an, wenn bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhersehbar ist, dass die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt durch den Vermieter selbst genutzt oder einem Familien- oder Haushaltsangehörigen überlassen werden soll. In diesem Fall wäre - läge ein unbefristetes Mietverhältnis vor - eine Eigenbedarfskündigung im Zeitpunkt des Eintritts des Nutzungswunsches unwirksam, wenn der Mieter hierüber nicht beim Vertragsschluss aufgeklärt worden ist (siehe dazu die Ausführungen unter VI. 1.). Eine Befristung des Mietvertrages ist hingegen zulässig. Nach § 575 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BGB kann ein Mietverhältnis nämlich auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will.

Den Abschluss eines Zeitmietvertrages sollte der Vermieter außerdem dann in Betracht ziehen, wenn der Nutzungswille oder die Nutzungsmöglichkeit nicht mit hundertprozentiger Gewissheit feststeht. § 575 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BGB fordert nämlich nicht, wie es für die Kün-

digung wegen Eigenbedarfs erforderlich ist, dass der Vermieter die Wohnung für einen seiner Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt, sondern lässt den entsprechenden Nutzungswillen genügen. Dieser ist bereits dann gegeben, wenn der Vermieter zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags tatsächlich die ernsthafte Absicht hat, die Wohnung später selbst zu nutzen oder einem Familien- oder Haushaltsangehörigen zu überlassen (vgl. BGH, Urteil vom 18. 4. 2007 - VIII ZR 182/06).

Praxistipp:

Soll der befristete Mietvertrag für länger als ein Jahr geschlossen werden, bedarf er gemäß § 550 BGB der Schriftform. Anderenfalls gilt er als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann ordentlich gekündigt werden.

2. Kündigungsverzicht

Die Kündigung wegen Eigenbedarfs kann auch dann nicht ausgesprochen werden, wenn im Mietvertrag zu Lasten des Vermieters ein Kündigungsverzicht vereinbart worden ist und dieser noch andauert. Der Vermieter kann auf das Recht zur ordentlichen Kündigung insgesamt, aber auch auf die Vornahme der Kündigung wegen ganz bestimmter Kündigungsgründe - wie z.B. Eigenbedarf - verzichten.

Ist der Verzicht wirksam, kommt eine ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs für den Zeitraum, für den der Verzicht vereinbart worden ist, nicht in Betracht.

Oft sind Vereinbarungen, durch die die Mietvertragsparteien auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung verzichten, unwirksam, wenn sie formularmäßig erfolgen und den Mieter unangemessen benachteiligen (vgl. § 307 BGB). Für den Vermieter ist es in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass er sich auf eine Unwirksamkeit, die sich aus der unangemessenen Benachteiligung des Mieters ergibt, nicht berufen kann (vgl. BGH, Urteil vom 15.11.2006 - VIII ZR 3/06). Trotz unwirksamen Kündigungsverzichts bleibt ihm die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung versperrt.

Ist der Kündigungsverzicht hingegen aus anderen Gründen unwirksam, kann dies dem Vermieter zu Gute kommen mit der Folge, dass eine Kündigung wegen Eigenbedarfs in Betracht kommt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Verzicht für eine längere Zeit als ein Jahr gelten soll, und der Verzicht oder sonstige Teile des Mietvertrags nicht der Schriftform genügen. Auch in solch einem Fall ist nämlich § 550 S. 1 BGB, der die Schriftform für Mietverhältnisse mit einer Dauer von mehr als einem Jahr verlangt, anwendbar, auch wenn ein unbefristeter Mietvertrag vorliegt. Nach einem Urteil des BGH (vgl. Urteil vom 04.04.2007 -VIII ZR 223/06) gilt das Schriftformerfordernis des § 550 BGB auch dann, wenn der Vermieter nicht generell auf sein ordentliches Kündigungsrecht, sondern lediglich auf bestimmte Kündigungsgründe, wie beispielsweise die Kündigung wegen Eigenbedarfs, verzichtet.

Ist das Schriftformerfordernis nicht gewahrt, entfaltet der Kündigungsverzicht nur für die Dauer eines Jahres seit der Überlassung der Wohnung an den Mieter Wirkung. Nach Ablauf dieses Jahres ist eine Eigenbedarfskündigung wieder möglich (vgl. § 550 S. 2 BGB).

3. Kündigungssperrfrist

Eine wesentliche Einschränkung erfährt das Recht des Vermieters, das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu kündigen, durch die Sperrfrist des § 577a BGB. Diese Regelung betrifft Vermieter, die den Mietvertrag nicht selbst mit dem Mieter abgeschlossen haben, sondern dadurch, dass sie das Eigentum an der Wohnung in bereits vermietetem Zustand erworben haben, gemäß § 566 BGB in die Vermieterstellung eingetreten sind. In solch einer Konstellation versagt das Gesetz dem neuen Vermieter gemäß § 577a Abs. 1 BGB für die Dauer von drei Jahren seit dem Erwerb das Recht, das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu kündigen, wenn an der erworbenen Wohnung nach der Überlassung der Wohnung an den Mieter, aber vor der Veräußerung der Wohnung an den jetzigen Vermieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

Zur Veranschaulichung folgendes Beispiel:

V1 ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen. Alle hat er unbefristet vermietet. Mieter einer dieser Wohnungen ist M, dem die Wohnung am 01.01.2012 überlassen worden ist. Im Jahr 2013 entschloss sich V1, an den sechs Wohnungen seines Mehrfa-

milienhauses gemäß § 8 Abs. 1 WEG Wohnungseigentum zu begründen und die einzelnen Wohnungen anschließend an verschiedene Erwerber zu veräußern. Die Umwandlung in Wohnungseigentum erfolgte mit Wirkung zum 01.06.2013. Für die an M vermietete Wohnung fand V1 als Erwerber V2, der die Wohnung erwerben wollte, um endlich in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Aus diesem Grund kündigt V2, der am 01.07.2013 das Eigentum erlangt hatte, das Mietverhältnis durch Erklärung gegenüber M am 02.07.2013 mit Wirkung zum Ablauf des Monats September 2013 wegen Eigenbedarfs.

Die Kündigung des V2 ist unwirksam. An der von ihm erworbenen Wohnung wurde nach der Überlassung der Wohnung an M und vor seinem Eigentumserwerb Wohnungseigentum begründet. Für die Dauer von drei Jahren seit dem Erwerb der Wohnung kann V2 das Mietverhältnis nicht wegen Eigenbedarfs kündigen. Dies ist erst wieder am 01.07.2016 möglich.

Praxistipp:

Ist die Kündigung wegen Eigenbedarfs auf Grund der Sperrfrist des § 577a BGB zeitweise ausgeschlossen, kann eine dennoch während der Sperrfrist erklärte Kündigung nicht als „Kündigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt“ aufrechterhalten werden. Die Kündigung muss erneut ausgesprochen werden, und zwar so, dass sie dem Mieter erst nach Ablauf der Sperrfrist zugeht (vgl. BGH, Urteil vom 09.07.2003 - VIII ZR 26/03).

Bei der genannten Dreijahresfrist handelt es sich allerdings nur um eine vom Bundesgesetzgeber vorgesehene Mindestfrist. Durch § 577a Abs.2 BGB werden die Landesregierungen ermächtigt, für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung eine Kündigungssperre bis zur Dauer von zehn Jahren anzuordnen.

Seit der am 01.05.2013 in Kraft getretenen Mietrechtsreform gilt außerdem folgende Besonderheit:

Um zu verhindern, dass die Sperrfrist dadurch umgangen wird, dass einzelne Wohnungen nicht erst nach ihrer Umwandlung in Wohnungseigentum an verschiedene Erwerber veräußert werden, sondern sich die künftigen Erwerber zu einer Erwerbsgemeinschaft zusammenschließen, die die Wohnungen gemeinschaftlich erwerben und erst anschließend daran Wohnungseigentum begründen, um diese dann auf die Mitglieder der Gemeinschaft zu übertragen, bestimmt § 577a Abs. 1a BGB, dass die Kündigungssperrfrist auch dann gilt, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist. Die Umwandlung in Wohnungseigentum muss nicht vor der Veräußerung erfolgt sein. Selbst wenn dies gar nicht mehr geschieht oder niemals beabsichtigt war, bleibt es dabei, dass die Sperrfrist zur Anwendung kommt. Keine Sperrfrist gilt gemäß § 577a Abs. 1a S.2 BGB allerdings, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

4. Rechtsmissbrauch

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist unwirksam, wenn sie sich als rechtsmissbräuchlich erweist. In den vorangegangenen Ausführungen wurden an vielen Stellen einzelne Beispiele für eine rechtsmissbräuchliche Eigenbedarfskündigung genannt. Auf diese wird an dieser Stelle verwiesen.

Allgemein kann gesagt werden, dass ein Fall rechtsmissbräuchlicher Kündigung immer dann anzunehmen ist, wenn die Voraussetzungen für die Eigenbedarfskündigung an sich erfüllt sind, die Geltendmachung des Eigenbedarfs aber gegen Treu und Glauben verstieße (§ 242 BGB).

VIII. Mietaufhebung - Den Mieter aus der Wohnung kaufen

Liegen die Voraussetzungen für eine Eigenbedarfskündigung nicht vor, weil die Bedarfsperson beispielsweise nicht zu dem von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB begünstigten Personenkreis gehört oder die Parteien einen Kündungsverzicht vereinbart haben, muss dies für den Vermieter noch nicht zwangsläufig bedeuten, dass er seinen Wunsch, die Wohnung selbst zu nutzen oder einem Dritten zur Verfügung zu stellen, nicht in die Tat umsetzen kann. Die Kündigung stellt zwar die häufigste, nicht jedoch die einzige Möglichkeit dar, ein Mietver-

hältnis zu beenden. Die Parteien eines Mietvertrages haben stets die Möglichkeit, das Mietverhältnis im gegenseitigen Einvernehmen durch den Abschluss eines Aufhebungsvertrages zu beenden.

Zum Abschluss eines Aufhebungsvertrages wird sich ein Mieter, der das Mietverhältnis fortsetzen möchte, zwar in der Regel nicht ohne Weiteres einverstanden erklären. Der Vermieter kann für den Mieter jedoch einen Anreiz schaffen, indem er diesem eine Abstandszahlung anbietet, die er erhält, wenn er der Vertragsbeendigung zustimmt.

Nicht nur die Bereitschaft des Mieters zur Auflösung des Mietverhältnisses an sich, sondern auch der Zeitpunkt des Auszugs des Mieters kann auf diese Weise beeinflusst werden. So kann im Vertrag z.B. vereinbart werden, dass sich die vom Vermieter zu zahlende Abstandszahlung mit jedem Tag, jeder Woche oder jedem Monat, den der Mieter die Wohnung vor dem festgelegten Termin räumt, erhöht.

Unabhängig von dem Angebot, eine Abstandszahlung zu leisten, kann der Vermieter die Bereitschaft des Mieters, das Mietverhältnis aufzulösen, dadurch fördern, dass er in Aussicht stellt, sich an den Umzugskosten zu beteiligen bzw. diese vollständig zu übernehmen. Sind die Schönheitsreparaturen im Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt, kann auch ein Verzicht des Vermieters auf die Durchführung der Renovierungsarbeiten durch den Mieter für diesen durchaus attraktiv sein.

Erklärt sich der Mieter nur gegen eine Abstandszahlung zur Auflösung des Mietvertrages bereit, ist auch diese unter Angabe der Höhe, des Zahlungszeitpunktes und der Zahlungsweise mit in den Vertrag aufzunehmen.

Praxistipp:

Wird im Aufhebungsvertrag vereinbart, dass der Vermieter eine Abstandszahlung zu erbringen hat, sollte die Verpflichtung des Vermieters von der ordnungsgemäßen und fristgerechten Übergabe der Wohnung durch den Mieter abhängig gemacht werden. Eine Verpflichtung zur Erstattung der Umzugskosten sollte an den vom Mieter zu erbringenden Nachweis der tatsächlich entstandenen Kosten gekoppelt werden.

In den Genuss steuerrechtlicher Vorteile kommt der Vermieter, der die Abstandszahlung leistet, um die Wohnung anschließend selbst zu nutzen oder sie unentgeltlich einem Dritten zu überlassen, grundsätzlich jedoch nicht. Als Werbungskosten i.S.d. § 9 Abs. 1 S. 1 EStG können Abstandszahlungen nämlich nur dann geltend gemacht werden, wenn die Aufhebung des Mietvertrages erfolgte, um die Wohnung im Anschluss an den Auszug des Mieters neu vermieten zu können (vgl. BFH, Urteil vom 07.07.2005 - IX R 38/03). Nur dann dient die Abstandszahlung der Erwerbung, der Sicherung oder der Erhaltung von Einnahmen.

Über die Möglichkeit, das Mietverhältnis zu einem frei wählbaren Zeitpunkt zu beenden, hinaus bietet ein Aufhebungsvertrag auch im Übrigen einige Vorteile gegenüber einer Kündigung. Er ermöglicht es nämlich, zugleich wesentliche Fragen, die regelmäßig bei der Abwicklung des Mietverhältnisses entstehen und häufig Anlass für Streitigkeiten bieten, vertraglich mit zu regeln. Sinnvoll ist es, neben der Einigung über die Beendigung des Mietverhältnisses und dem Beendigungs- bzw. Räumungstermin nicht nur die Durchführung der Schönheitsreparaturen, sondern beispielsweise auch die Modalitäten der Kautionsrückzahlung und der Betriebskostenabrechnung in den Aufhebungsvertrag aufzunehmen.

Möchte der Mieter das Vertragsverhältnis an sich fortsetzen und erklärt sich nur im Hinblick auf die Abstandszahlung zur Beendigung bereit, besteht stets die Gefahr, dass der Mieter auch nach dem vertraglich vereinbarten Beendigungszeitpunkt dennoch in der Wohnung verbleibt und den Gebrauch fortsetzt. Diese Fortsetzung des Gebrauchs durch den Mieter kann den gesamten Aufhebungsvertrag zu Fall bringen. Gem. § 545 BGB verlängert sich das Mietverhältnis nämlich auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt. Diese Rechtsfolge kann nur dadurch vermieden werden, dass der Vermieter seinen entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem Mieter gegenüber erklärt. Gemäß § 545 S. 2 Nr. 2 BGB beginnt die Widerspruchsfrist für den Vermieter zwar erst mit dem Zeitpunkt zu laufen, in dem er von der Fortsetzung des Gebrauchs nach der Beendigung des Mietverhältnisses Kenntnis erhält. Hierdurch ist der Vermieter aber nicht daran gehindert, den Widerspruch bereits vor Fristbeginn zu erklären. Der Widerspruch kann und sollte - damit dies nicht in Vergessenheit gerät - vorsorglich bereits im Aufhebungsvertrag erklärt werden.

Sucht der Vermieter seinen Mieter persönlich auf, um ihn von dem Abschluss des Aufhebungsvertrages zu überzeugen, sollte er außerdem Folgendes beachten:

Wird ein Verbraucher zum Abschluss eines Vertrages durch mündliche Verhandlungen an seinem Arbeitsplatz oder im Bereich einer Privatwohnung bestimmt, steht ihm gem. § 312 BGB ein Widerrufsrecht nach § 355 BGB zu, wenn sein Vertragspartner Unternehmer ist und der Vertrag eine entgeltliche Leistung zum Gegenstand hat. Diese Vorschrift ist auf Mietaufhebungsverträge anwendbar (vgl. LG Heidelberg, Urteil vom 23.04.1993 - 5 S 231/92), und zwar unabhängig davon, ob eine Abstandszahlung vereinbart worden ist oder nicht. Besteht ein Widerrufsrecht und macht der Mieter hiervon form- und fristgerecht Gebrauch, hat dies zur Folge, dass das Mietverhältnis durch den Aufhebungsvertrag nicht beendet wird. Handelt der Vermieter also als Unternehmer i.S.d. § 14 BGB, was anzunehmen ist, wenn er viele Wohnungen an wechselnde Mieter vermietet und hierfür ein Büro unterhält, sollte er vermeiden, die Verhandlungen über den Abschluss des Aufhebungsvertrages in einer Privatwohnung, bei der es sich nicht unbedingt um diejenige des Mieters handeln muss, oder am Arbeitsplatz des Mieters zu führen, um kein Widerrufsrecht des Mieters entstehen zu lassen.

Kommt es dennoch dazu, ist dem Vermieter zu empfehlen, den Mieter bereits bei Vertragsabschluss in Textform über sein Widerrufsrecht, die Dauer und den Beginn der Widerrufsfrist sowie über die Rechtsfolgen eines Widerrufs zu belehren (zu den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung vgl. § 360 Abs. 1 BGB). Nur durch diese frühzeitige Belehrung, zu der der Unternehmer gem. § 312 Abs. 2 BGB verpflichtet ist, kann die Widerrufsfrist des Mieters so kurz wie möglich gehalten werden. Erfolgt die Belehrung nämlich bereits bei Vertragsschluss, ist der Mieter gem. § 355 Abs. 2 S. 1 BGB nur binnen einer Frist von 14 Tagen seit Vertragsschluss zum Widerruf berechtigt. Geht die Belehrung dem Mieter hingegen erst nach Vertragsschluss zu, verlängert sich die Frist gem. § 355 Abs. 2 S. 3 BGB auf einen Monat ab der Belehrung. Unterbleibt die Belehrung ganz, steht dem Mieter das Widerrufsrecht bis zu sechs Monate seit Vertragsschluss zu (vgl. § 355 Abs. 4 BGB).

Ein Muster für einen Aufhebungsvertrag ist im Bonusmaterial im 4. Teil dieses E-Books zu finden. Der Aufhebungsvertrag ist zwar grundsätzlich formlos wirksam. Zu Beweis Zwecken

im Falle möglicher späterer Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermieter sollte der Vertrag jedoch unbedingt schriftlich fixiert werden. Enthält der Aufhebungsvertrag eine Widerrufsbelehrung, empfiehlt sich die Wahrung der Schriftform auch deshalb, weil die Widerrufsbelehrung gemäß § 355 Abs. 2 BGB in Textform (vgl. § 126b BGB) zu erfolgen hat.

2. TEIL

Die Umsetzung der Eigenbedarfskündigung



Liegen die Voraussetzungen vor, die den Vermieter zur Kündigung wegen Eigenbedarfs berechtigen, ist dies erst die halbe Miete. Gerade bei einer Eigenbedarfskündigung ist deren richtige Umsetzung von entscheidender Bedeutung. Wird die zu kündigende Wohnung benötigt, soll die Nutzung in der Regel möglichst schnell erfolgen. Daher ist es wichtig, die Kündigungsfristen zu beachten. Ein noch größeres Augenmerk sollte jedoch auf die Begründung der Kündigung gerichtet werden. Hiermit steht und fällt deren Wirksamkeit.

I. Die Kündigungsfrist

Das Gesetz enthält keine spezielle Kündigungsfrist für eine Eigenbedarfskündigung. Es gelten vielmehr die allgemein für jede ordentliche Kündigung des Vermieters vorgesehenen Fristen. Die Länge der Kündigungsfrist hängt davon ab, wie viel Zeit seit der Überlassung der Wohnung an den Mieter bereits verstrichen ist.

§ 573c Abs. 1 S. 1 BGB bestimmt, dass das Mietverhältnis durch eine Kündigung, die am dritten Werktag eines Monats ausgesprochen wird, zum Ablauf des übernächsten Monats beendet werden kann. Dies gilt allerdings nur, wenn seit der Überlassung der Wohnung an den Mieter noch nicht fünf Jahre verstrichen sind. Ist dies hingegen der Fall, verlängert sich die Kündigungsfrist gemäß § 573c Abs. 1 S. 2 BGB nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate. Im Höchstfall kann die Kündigungsfrist daher abzüglich der dreitägigen Karenzzeit des § 573c Abs. 1 S. 1 BGB neun Monate betragen.

Immer wieder zum Verlust kostbarer Zeit führt die irrige Ansicht von Vermietern, zur Fristwahrung genüge die rechtzeitige Abgabe der Kündigungserklärung. Dies ist jedoch nicht der Fall. Der Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses hängt entscheidend von dem Zugang der Kündigungserklärung beim Mieter ab. Nur wenn dieser innerhalb der drei ersten Werktage eines Monats erfolgt, kann das Mietverhältnis drei, sechs oder neun Monate später beendet werden. Der Zugang beim Mieter ist erst dann erfolgt, wenn die Kündigungserklärung derart in den Machtbereich des Mieters gelangt ist, dass dieser unter normalen Umständen von ihr Kenntnis nehmen konnte. Die tatsächliche Kenntnisnahme ist nicht erforderlich. Mit dem Einwurf in den Hausbriefkasten des Mieters erfolgt der Zugang der Kündigung dann, wenn er zu einem Zeitpunkt erfolgt, zu dem unter normalen Umständen noch mit einer Leerung durch den Mieter zu rechnen ist. Wann dies der Fall ist, wird

nicht einheitlich beurteilt. Da Post heutzutage auch nachmittags zugestellt wird, wird man jedoch in jedem Fall davon ausgehen können, dass eine bis 16 Uhr in den Hausbriefkasten des Mieters eingeworfene Kündigung noch am selben Tag zugeht. Am Abend oder in der Nacht ist mit einer Leerung nicht mehr zu rechnen, so dass der Zugang erst am nächsten Werktag erfolgt.

Praxistipp:

Besteht die Gefahr, dass der Mieter den rechtzeitigen Zugang der Kündigung bestreitet, empfiehlt es sich, die Kündigung als Einschreiben oder mit einem Boten zu versenden.

Beispiele:

Grundfall:

Mieter M und Vermieter V haben am 25.05.2010 einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Wohnung wurde M am 01.06.2010 überlassen. V möchte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs beenden und steckt daher die Kündigung am Donnerstag, den 4. April 2013 um 10 Uhr in den Briefkasten von M.

Die Kündigungserklärung des V ist M am dritten Werktag des Monats April 2013 zugegangen. Da das Mietverhältnis seit der Überlassung an M noch nicht fünf Jahre bestand, gilt eine dreimonatige Kündigungsfrist. Das Mietverhältnis endet daher mit Ablauf des Monats Juni 2013.

Variante:

Das Mietverhältnis besteht bereits seit dem 01.02.2005. Am selben Tag erfolgte auch die Überlassung der Wohnung an M. Im Mai 2013 entschließt sich V zur Kündigung. Um eine Zustellung der Kündigung durch die Post bis spätestens zum dritten Werktag des Monats Juni 2013 zu gewährleisten, steckt V die Kündigungserklärung am Donnerstag, den 30.

Mai 2013 in den öffentlichen Briefkasten. Wegen eines Streiks der Postmitarbeiter wird die Kündigung allerdings erst am Mittwoch, den 5. Juni 2013 bei M ausgeliefert.

Seit der Überlassung der Wohnung an M sind mehr als acht Jahre vergangen. Es gilt daher eine Kündigungsfrist von neun Monaten. Die Kündigung ist M allerdings erst am 4. Werktag des Monats Juni 2013 zugegangen, da der Samstag, auf den der 1. Juni 2013 fiel, als Werktag gilt. Das Risiko der streikbedingten verspäteten Zustellung trägt V, so dass die Frist erst Anfang Juli 2013 zu laufen beginnen kann und das Mietverhältnis erst mit Ablauf des Monats März 2014 endet.

Praxistipp:

Der Zeitpunkt, zu dem die Kündigung ausgesprochen wird, kann sich entscheidend auf deren Wirksamkeit auswirken. Die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist nur wirksam, wenn während des gesamten Laufs der Kündigungsfrist Eigenbedarf vorliegt. Es reicht nicht aus, dass dieser bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eintritt. Erfolgt die Kündigung zu früh und liegen die Kündigungsvoraussetzungen im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung beim Mieter noch nicht vor, führt dies zur Unwirksamkeit der Kündigung. Der Zeitpunkt der Kündigung ist daher so zu wählen, dass spätestens mit dem Zugang der Kündigung beim Mieter die Kündigungsvoraussetzungen vorliegen.

II. Das Kündigungsschreiben

Der Erfolg einer Kündigung wegen Eigenbedarfs hängt entscheidend von der korrekten Gestaltung des Kündigungsschreibens ab. Nicht selten kommt es vor, dass die Voraussetzungen für eine Eigenbedarfskündigung an sich vorliegen, dem Vermieter aber bei der Verfassung des Kündigungsschreibens Fehler unterlaufen mit der Folge, dass das Mietverhältnis durch die Kündigung nicht oder zumindest nicht zu dem gewünschten Termin beendet werden kann.

Bei jeder Kündigung gibt es hinsichtlich Form (hier ist die Schriftform gemäß § 568 BGB zu beachten) und Inhalt eine Menge zu beachten. Im Folgenden soll allerdings in erster

Linie auf den spezifischen Inhalt eingegangen werden, den gerade eine Kündigung wegen Eigenbedarfs aufweisen muss.

Der Inhalt jeder Eigenbedarfskündigung ist von Fall zu Fall verschieden. Für alle Kündigungen gleichermaßen gilt jedoch das Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 S. 1 BGB, wonach die Gründe für das berechtigte Interesse des Vermieters in dem Kündigungsschreiben anzugeben sind. Eine Kündigung ohne hinreichende Begründung ist formell unwirksam. Auch eine Nachholung der Begründung ist nicht möglich. § 573 Abs. 3 BGB bestimmt nämlich, dass nur solche Gründe Berücksichtigung finden, die im Kündigungsschreiben angegeben sind. War die Kündigung also zunächst unwirksam, weil sie keine hinreichende Begründung enthielt, ist eine nachträgliche Heilung nicht möglich. In diesem Fall muss eine erneute Kündigung ausgesprochen werden (vgl. LG Aachen, Urteil vom 23.07.1982 – 3 S 160/82).

Etwas anderes gilt nur, wenn die Gründe für eine zunächst wirksame und auch hinreichend begründete Kündigung nachträglich nach der Abgabe der Kündigungserklärung, aber vor Ablauf der Kündigungsfrist entfallen. In diesem Fall ist ein „Nachschieben von Gründen“ gemäß § 573 Abs. 3 S. 2 BGB unter der Voraussetzung möglich, dass während der gesamten Kündigungsfrist durchgehend Kündigungsgründe bestanden haben (vgl. dazu bereits oben unter VI.4.).

Möchte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs beenden, reicht es jedoch keineswegs aus, im Kündigungsschreiben lediglich abstrakt und allgemein anzugeben, die Kündigung erfolge „wegen Eigenbedarfs“.

Nach einem Urteil des BGH vom 17.03.2010 - VIII ZR 70/09- muss der Vermieter, um der Begründungspflicht einer Kündigung wegen Eigenbedarfs zu genügen, im Kündigungsschreiben die Personen angeben, für die die Wohnung benötigt wird, und einen konkreten Sachverhalt (Lebensvorgang) darlegen, auf den er das Interesse dieser Personen an der Erlangung der Wohnung stützt. Ein nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu berücksichtigender Kündigungsgrund braucht im Kündigungsschreiben allerdings nur so ausführlich bezeichnet zu sein, dass er identifiziert und von anderen Gründen (Sachverhalten, Lebensvorgängen) unterschieden werden kann. Die Darlegung muss so ausführlich erfolgen, dass der Mieter

in der Lage ist zu prüfen, ob es erfolgversprechend ist, sich gegen die Kündigung zur Wehr zu setzen.

Nach einer neueren Entscheidung des BGH vom 06.07.2011– VIII ZR 317/10- müssen jedoch entgegen der bisherigen Rechtsprechung solche Umstände, die dem Mieter bereits zuvor mitgeteilt wurden oder ihm sonst bekannt sind, nicht nochmals ausdrücklich im Kündigungsschreiben wiedergegeben werden. Der Vermieter kann grundsätzlich auf Kündigungsgründe Bezug nehmen, die in einem früheren, dem Mieter zugegangenen Schreiben dargelegt sind. Eine Wiederholung in der Kündigung selbst ist nicht erforderlich. Entsprechendes soll nach dem Urteil des BGH vom 06.07.2011 für den Fall gelten, dass dem Mieter bestimmte für die Beurteilung einer Eigenbedarfskündigung bedeutsame Umstände – etwa die bisherige Wohnsituation der Eigenbedarfsperson – bereits bekannt sind. Derartige Angaben brauchen im Kündigungsschreiben nicht wiederholt zu werden.

Das Kündigungsschreiben sollte daher folgenden Inhalt haben:

1. Bedarfsperson

In jedem Fall muss die Person angegeben werden, für die die Wohnung benötigt wird. Falls es sich nicht um den Vermieter selbst handelt, mit Angabe

- ✓ des Verwandtschaftsverhältnisses bei Familienangehörigen,
- ✓ der Umstände, aus denen sich eine besondere persönliche Verbundenheit entfernterer Familienangehöriger zum Vermieter ergibt,
- ✓ der Funktionsbezeichnung eines Haushaltsangehörigen und der Umstände, aus denen sich die dauerhafte Zugehörigkeit dieser Person zum Haushalt des Vermieters ergibt.

Die Bedarfsperson muss eindeutig identifizierbar sein, so dass ihre Zugehörigkeit zu dem berechtigten Personenkreis festgestellt werden kann. Nur wenn dies insbesondere durch die Angabe des Verwandtschaftsgrades bei Familienangehörigen oder der Funktionsbezeichnung bei Haushaltsangehörigen nicht anders möglich ist, muss eine namentliche Nennung erfolgen.

2. Bedarfsgrund

Außerdem sind diejenigen Tatsachen mitzuteilen, aus denen sich das Nutzungs- oder Überlassungsinteresse ergibt. Je nach Fallgestaltung sind hier Tatsachen darzulegen, aus denen sich z.B. ergibt, dass

- ✓ die Wohnung aus gesundheitlichen Gründen oder wegen eines Arbeitsplatzwechsels (unter Angabe des Zeitpunktes des Wechsels und des Ortes der neuen Arbeitsstätte) benötigt wird,
- ✓ die bisherige Wohnung zu klein geworden ist,
- ✓ die bisherige Wohnung vom eigenen Vermieter gekündigt worden ist oder
- ✓ ein Umzug wegen einer Trennung vom Partner erforderlich ist.

Die bisherigen Wohnverhältnisse müssen nur dargelegt werden, wenn deren Kenntnis erforderlich ist, um zu überprüfen, ob ein anerkanntes Nutzungsinteresse vorliegt. Macht der Vermieter z.B. geltend, seine bisherige Wohnung sei zu klein oder zu groß geworden, sind konkrete Angaben wie z.B. die Anzahl der Zimmer und die Größe der Familie erforderlich, aber auch ausreichend (vgl. BVerfG, Beschluss vom 03.02.2003 - 1 BvR 619/02). Der Darlegung der Wohnverhältnisse bedarf es aber auf der anderen Seite nicht, wenn z.B. einem Kind die Begründung eines eigenen Hausstands in einer dafür geeigneten Wohnung ermöglicht werden soll (vgl. BGH, Urteil vom 13.10.2010 - VIII ZR 78/10).

3. Sonstiges

a) Falls die Voraussetzungen vorliegen, unter denen der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter eine freie oder frei werdende Alternativwohnung anzubieten, sollte das Angebot bereits im Kündigungsschreiben erfolgen. Hierbei muss der Mieter über die Größe, die Ausstattung und die Mietkonditionen (Miete/Nebenkosten) informiert werden.

b) Bereits im Kündigungsschreiben sollte der Mieter außerdem über das ihm gemäß § 574 Abs. 1 BGB zustehende Widerspruchsrecht sowie über die Form- und Fristenfordernisse des § 574b BGB belehrt werden. Gemäß § 574 Abs. 1 BGB kann der Mieter nämlich 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. (zum Widerspruchsrecht des Mieters vgl. die Ausführungen im 3. Teil unter I.). Da die Gründe für den Widerspruch durch den Mieter gemäß § 574b Abs. 1 S. 2 BGB nur auf Verlangen mitzuteilen sind, ist es außerdem zweckmäßig, die entsprechende Aufforderung zur Begründung für den Fall eines Widerspruch ebenfalls im Kündigungsschreiben auszusprechen.

c) Gemäß § 545 BGB verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Die Zwei-Wochenfrist beginnt zwar erst mit Ablauf der Mietzeit. Der entgegenstehende Wille in Form eines Widerspruches kann aber auch schon vor dem Fristbeginn im Kündigungsschreiben erklärt werden. Nach einem neueren Urteil des BGH vom 21.04.2010 - VIII ZR 184/09- ist es auch nicht mehr erforderlich, dass zwischen dem Widerspruch und dem Ende des Mietverhältnisses ein enger zeitlicher Zusammenhang besteht. Der Widerspruch sollte daher bereits im Kündigungsschreiben erklärt werden, auch wenn das Ende des Mietverhältnisses u.U. erst neun Monate später eintritt.

4. Besondere Fallgestaltungen

Besondere Anforderungen sind an die Begründung der Kündigung immer dann zu stellen, wenn die (bereits im 1. Teil dargestellten) Fälle vorliegen, die in zeitlicher Hinsicht Besonderheiten aufweisen oder in denen ein Rechtsmissbrauch nicht ausgeschlossen werden kann.

a) Künftige Nutzung

Soll die Nutzung der Wohnung durch die Bedarfsperson nicht unmittelbar nach der Beendigung des Mietverhältnisses erfolgen, ist dies unter Darlegung von Tatsachen, aus denen sich ergibt, dass der Bedarf mit einiger Sicherheit in naher Zukunft eintreten wird, mitzuteilen. Durch die Darlegung des fortgeschrittenen Alters oder gesundheitlicher Probleme des

(alleinstehenden) Vermieters kann beispielsweise die Kündigung zwecks Aufnahme einer Pflegeperson begründet werden, auch wenn die Pflegebedürftigkeit noch nicht eingetreten ist und (bei längerer Kündigungsfrist) die Person, deren Dienste in Anspruch genommen werden sollen, im Zeitpunkt der Vornahme der Kündigung noch nicht feststeht.

b) Befristeter Bedarf

Besteht der Nutzungswunsch nur für eine begrenzte Zeit, ist auch dies anzugeben und zumindest dann, wenn die beabsichtigte Nutzungsdauer weniger als drei Jahre beträgt, im Einzelnen darzulegen, warum auch an der vorübergehenden Nutzung ein nachvollziehbares Interesse besteht.

c) Überhöhter Wohnbedarf

Besteht die Gefahr, dass der Mieter einwendet, der Wohnbedarf des Vermieters oder derjenige der Bedarfsperson sei überhöht, sollten bereits im Kündigungsschreiben Tatsachen dargelegt werden, aus denen sich ergibt, dass und warum der Bedarf zumindest nicht weit überhöht ist und warum ein nachvollziehbarer Grund für einen ggf. überdurchschnittlichen Bedarf besteht. Hier empfiehlt es sich, insbesondere die bisherigen Wohnverhältnisse zu schildern, wobei die Angabe der Anzahl der bisher zur Verfügung stehenden Zimmer und der Größe der Familie genügt. Auch die Angabe der Umstände, die den Wunsch einer großen Wohnung hervorrufen, wie etwa die Absicht, ein Arbeitszimmer für die selbständige berufliche Tätigkeit einzurichten, oder z.B. Hausrat oder Sammlungen in der Wohnung unterzubringen, können den Nutzungswunsch untermauern. Auch die Absicht der Aufnahme z.B. eines Au-pair-Mädchens oder eines Kindermädchens kann einen überdurchschnittlichen Bedarf rechtfertigen (vgl. BVerfG, Kammerbeschluss vom 31.01.1994 – 1 BvR 1465/93).

d) Zweitwohnung

Soll die gekündigte Wohnung vom Vermieter oder einer anderen Bedarfsperson nur als Zweitwohnung genutzt werden, z.B. um weite Wege zum Arbeitsplatz zu ersparen, sollte der Vermieter im Kündigungsschreiben alle Tatsachen schildern, aus denen sich ergibt, dass sich sein Nutzungswunsch als verhältnismäßig erweist.

Anzugeben sind hier z.B.

- ✓ der Grund für den Bedarf einer Zweitwohnung (z.B. Arbeitsstätte am Ort der Wohnung),
- ✓ die Entfernung der Hauptwohnung zum Arbeitsplatz,
- ✓ die Verkehrsanbindung der Hauptwohnung zum Arbeitsplatz,
- ✓ zum Vergleich: Entfernung und Verkehrsanbindung der Zweitwohnung zum Arbeitsplatz,
- ✓ der Umfang der beabsichtigten Nutzung der Zweitwohnung (z.B. Tage pro Woche).

e) Alternativwohnung / Angabe von weiterem Grundbesitz

Steht dem Vermieter eine freie oder alsbald frei werdende Alternativwohnung zur Verfügung, durch die der von ihm bestimmte Wohnbedarf ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden kann, muss der Vermieter diese in Anspruch nehmen. Eine dennoch erfolgte Kündigung wäre unwirksam.

Ist die freie oder frei werdende Wohnung zwar nicht für den Vermieter geeignet, ist sie aber mit der gekündigten vergleichbar und befindet sich im selben Haus oder in derselben Wohnanlage wie die gekündigte, hat der Vermieter sie dem Mieter anzubieten.

Über diese Pflichten hinaus trifft den Vermieter jedoch nach zwar umstrittener, aber überwiegend vertretener Ansicht keine Pflicht, weiteren Grundbesitz zu offenbaren. Auch muss er nicht dessen Ungeeignetheit zur Befriedigung des Eigenbedarfs darlegen (vgl. LG München I, Urteil vom 29.03.1995 – 14 S 14170/94).

Macht der Vermieter allerdings freiwillig Angaben zu weiterem Grundbesitz, muss er diesen vollständig offenlegen, damit der Mieter nicht auf eine „falsche Fährte“ geführt wird (vgl. LG München, Urteil vom 08.05.2002 - 14 S 20871/01).

3. TEIL

Wenn der Mieter sich wehrt



Kündigt der Vermieter wegen Eigenbedarfs, muss er stets damit rechnen, dass der Mieter sich mit der Kündigung nicht einverstanden erklärt und sich dagegen zur Wehr setzt.

Im Folgenden soll aufgezeigt werden, wie ein Vermieter in einer solchen Situation reagieren kann.

I. Das Widerspruchsrecht des Mieters

Dass Mieter die Kündigung nicht hinnehmen wollen, geschieht insbesondere deshalb sehr oft, weil die Interessen des Mieters im Rahmen der Überprüfung der Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung nur sehr eingeschränkt berücksichtigt werden. Es wird lediglich überprüft, ob der Vermieter vernünftige nachvollziehbare Gründe für seinen Nutzungswunsch hat. Eine Abwägung der Interessen des Vermieters mit denjenigen des Mieters findet zunächst nicht statt. Damit der Mieter nicht vollkommen schutzlos ist, gesteht das Gesetz ihm jedoch ein Widerspruchsrecht zu. Gemäß § 574 Abs. 1 BGB kann der Mieter 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.

Macht der Mieter von seinem Widerspruchsrecht Gebrauch, sollte der Vermieter zunächst Folgendes prüfen:

- ✓ Ist der Widerspruch formgerecht d.h. schriftlich erhoben?
- ✓ Kann der Widerspruch als verspätet zurückgewiesen werden?

Gemäß § 574b Abs. 2 S. 1 BGB kann der Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter ihm den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt hat. Dies gilt allerdings nur, wenn der Vermieter den Mieter rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen hat. Ist dies nicht geschehen, kann der Mieter den Widerspruch gemäß § 574 Abs. 2 S. 2 BGB noch im ersten Termin eines evtl. Räumungsrechtsstreits erklären. Aus diesem Grund ist es besonders wichtig, den Hinweis

möglichst schon in das Kündigungsschreiben aufzunehmen (vgl. dazu oben im 2. Teil unter II.3b).

✓ Welche Interessen werden gegeneinander abgewogen?

Der Widerspruch des Mieters kann um so eher als unbegründet zurückgewiesen werden, je gewichtiger die Interessen des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses sind. Für den Vermieter ist es daher entscheidend, dass seine Interessen auch tatsächlich in die Interessenabwägung einbezogen werden. Dies wiederum geschieht jedoch gemäß § 574 Abs. 3 BGB nur, soweit diese im Kündigungsschreiben angegeben sind, es sei denn, sie sind nachträglich (nach Abgabe der Kündigungserklärung) entstanden. Insbesondere im Falle eines Widerspruchs des Mieters zeigt sich, wie wichtig es für den Vermieter ist, die Gründe, die den Eigenbedarf rechtfertigen, so detailliert wie möglich zu schildern.

Wie die Abwägung ausfällt, ist eine Frage des Einzelfalls. Eine für den Mieter nicht gerechtfertigte Härte wurde z.B. in folgenden Fällen angenommen:

- ✓ Der Mieter ist infolge seines Alters oder seines Gesundheitszustandes nicht in der Lage, in eine andere Wohnung umzuziehen (Räumungsunfähigkeit, vgl. LG Bochum, Beschluss vom 16.02.2007 - 10 S 68/06);
- ✓ Es besteht Suizidgefahr, wenn der Mieter bei bereits stark angegriffener psychischer Verfassung noch den Belastungen eines Wohnungswechsels ausgesetzt würde (vgl. LG Oldenburg, Urteil vom 07.02.1991 – 16 S 1020/90);
- ✓ Auch eine Schwangerschaft kann eine unzumutbare Härte begründen (vgl. LG Stuttgart, Urteil vom 06.12.1990 – 16 S 378/90).

Fällt die Interessenabwägung zu Gunsten des Mieters aus, führt dies nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung. Der Mieter hat jedoch gemäß § 574a Abs. 1 BGB einen Anspruch, dass das Mietverhältnis solange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist, ggf. unter veränderten Vertragsbedingungen. Diese Fortsetzung erfolgt nicht automatisch, sondern durch Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter. Kommt diese nicht zu Stande, kann sie durch Urteil ersetzt werden (§ 574a Abs. 2 BGB).

Nur selten wird es vorkommen, dass der Vermieter die Gründe des Mieters anerkennt und sich freiwillig mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses einverstanden erklärt. Oft wird daher die infolge des Widerspruchs vorzunehmende Interessenabwägung im Rahmen eines Räumungsrechtsstreits erfolgen (vgl. dazu in diesem Teil unter II.).

II. Räumungsklage

Zieht der Mieter nach dem Ablauf der Kündigungsfrist trotz entsprechender Aufforderung nicht freiwillig aus, hat der Vermieter nicht das Recht, den Mieter insbesondere durch das Betreten der Wohnung eigenmächtig aus der Wohnung zu befördern. Er muss notfalls seinen Rückgabeanspruch aus § 546 BGB mit gerichtlicher Hilfe durchsetzen und eine Räumungsklage erheben. Dabei sollte der Vermieter Folgendes beachten:

Die Klage muss beim zuständigen Gericht eingereicht werden. Zuständig für eine Räumungsklage ist bei Wohnraummietverhältnissen unabhängig vom Streitwert gemäß §§ 23 Nr. 2a GVG, 29a Abs. 1 ZPO stets das Amtsgericht, in dessen Bezirk sich der Wohnraum befindet.

Aus der streitwertunabhängigen Zuständigkeit des Amtsgerichts folgt zugleich auch, dass für eine Räumungsklage kein Anwaltszwang besteht. Gem. § 78 Abs. 1 ZPO besteht dieser nämlich grds. nur vor den Land- und Oberlandesgerichten sowie vor dem Bundesgerichtshof. In komplizierteren Fällen empfiehlt es sich allerdings dennoch, sich anwaltlich vertreten zu lassen. Dies ist für den Vermieter dann zwar zunächst mit weiteren Kosten verbunden, die zusätzlich zu den Gerichtskosten, die der Vermieter als Kläger gem. § 12 Abs. 1 GKG zunächst vorzuschießen hat, anfallen. Im Erfolgsfall erhält der Vermieter aber grds. sowohl seine Anwalts- als auch die Gerichtskosten vom Mieter erstattet (vgl. § 91 ZPO).

Wie hoch die Kosten für eine Räumungsklage sind, kann nicht allgemein gesagt werden. Die Gerichtskosten richten sich, ebenso wie die Rechtsanwaltskosten (es sei denn, es wurde eine Honorarvereinbarung getroffen) nach dem jeweiligen Streitwert im konkreten Fall. Wie dieser zu ermitteln ist, regelt § 41 Abs. 2 S. 1 GKG. Danach ist das für die Dauer eines Jahres zu zahlende Entgelt maßgebend. Als Entgelt i.d.S ist die Nettokaltmiete anzusehen. Nebenkosten werden nur dann mit berücksichtigt, wenn diese als Pauschale vereinbart sind und nicht gesondert abgerechnet werden.

Das Gericht erhebt für eine Räumungsklage gem. Zf. 1210 KV / GKG drei Gerichtsgebühren.

Der Rechtsanwalt wird dem Vermieter gem. Zf. 3100 VV / RVG eine 1,3 Verfahrensgebühr sowie gem. Zf. 3104 VV / RVG eine 1,2 Terminsgebühr zzgl. Auslagenpauschale (Zf. 7002 VV / RVG) und Umsatzsteuer (Zf. 7008 VV / RVG) in Rechnung stellen.

Je nach Höhe der Miete entstehen daher unterschiedlich hohe Prozesskosten.

Beispiel: M und V haben eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von EUR 600,00 vereinbart. Für die Nebenkosten leistet M zwar eine monatliche Vorauszahlung. Darüber erfolgt jedoch eine gesonderte Abrechnung.

Die jährliche Nettokaltmiete, die zugleich den Streitwert darstellt, beträgt: EUR 600,00 x 12 = EUR 7200,00.

Hieraus ergeben sich folgende Gerichts- und Rechtsanwaltskosten:

Gerichtskosten:

3 Gerichtsgebühren in Höhe von je EUR 203,00 = EUR 609,00

Rechtsanwaltskosten:

1,3 Verfahrensgebühr: 1,3 x 456,00 EUR = EUR 592,80

1,2 Terminsgebühr: 1,2 x 456,00 EUR = EUR 547,20

Auslagenpauschale: EUR 20,00

19% Umsatzsteuer auf EUR 1160,00 = EUR 220,40

Rechtsanwaltskosten gesamt: EUR 1380,40

Prozesskosten insgesamt: EUR 1989,40

Entscheidend für den Erfolg der Klage ist der Inhalt der Klagschrift. Hier gibt es folgende formale und inhaltliche Anforderungen zu beachten:

Zunächst müssen in der Klagschrift die richtigen Personen als Beklagte bezeichnet werden. Sind an dem Mietverhältnis mehrere Mieter beteiligt, müssen alle Mieter verklagt und in der Klagschrift genannt werden.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass auch Personen, die nicht Mieter, aber Besitzer der Wohnung sind, mitverklagt werden müssen. Geschieht dies nicht, kann das Urteil später nicht vollstreckt werden, wenn sich Personen in der Wohnung befinden, gegen die kein Titel in Form des Urteils vorliegt. Als Besitzer ist in erster Linie der Ehegatte des Mieters anzusehen, der nicht Mitmieter ist. Auch eingetragene Lebenspartner oder Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft müssen, selbst wenn sie nicht Mitmieter sind, als Besitzer mitverklagt werden. Nicht zu richten ist die Klage allerdings sowohl gegen minderjährige als auch volljährige Kinder, da diese keine Besitzerqualität aufweisen. Ist die Wohnung untervermietet, muss auch der Untermieter als Beklagter in die Klagschrift aufgenommen werden.

Sind mehrere Vermieter beteiligt, muss die Klage von allen Vermietern erhoben werden.

Die Klagschrift muss außerdem einen ganz bestimmten Klagantrag enthalten. Dieser muss auf Räumung und Herausgabe der genau bezeichneten Wohnung durch den bzw. die Beklagten gerichtet sein.

Es empfiehlt sich außerdem, für den Zeitraum zwischen der Beendigung des Mietverhältnisses und der Räumung eine Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete dafür zu beantragen, dass auf der einen Seite wegen der Beendigung des Mietverhältnisses kein Anspruch auf den Mietzins mehr besteht, die Wohnung aber auf der anderen Seite auch nicht anderweitig genutzt werden kann. Ein entsprechender verschuldensunabhängiger Anspruch ergibt sich aus § 546a Abs. 1 BGB.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass jeder zusätzliche Antrag die Entscheidung über den Räumungsantrag verzögern kann. Soll die Räumung so schnell wie

möglich herbeigeführt werden, ist zu erwägen, die Nutzungsentschädigung in einem getrennten Verfahren später einzuklagen.

Wenn die Räumungsklage allerdings doch mit einer Zahlungsklage verbunden wird, sollte von der seit der Mietrechtsreform ab dem 01.05.2013 bestehenden Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, gemäß § 283a ZPO zu beantragen, dass der Beklagte wegen der Geldforderung Sicherheit zu leisten hat. Hierdurch kann verhindert werden, dass der Mieter das Ende des Räumungsprozesses missbräuchlich hinauszögert.

Stattgegeben wird diesem Antrag allerdings nur, wenn

- ✓ die Zahlungsklage hohe Aussicht auf Erfolg hat und
- ✓ die Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt ist.

Die Tatsachen, die das überwiegende Interesse des Klägers begründen, müssen glaubhaft gemacht werden. Hier bietet sich eine Versicherung an Eides statt an (vgl. § 294 Abs. 1 ZPO). Entscheidet das Gericht allerdings, dass der zu sichernde Anspruch dem Kläger/Vermieter nicht zusteht, macht dieser sich schadensersatzpflichtig (vgl. § 283a Abs. 4 ZPO).

Entscheidend für den Erfolg der Klage ist die Sachverhaltsdarstellung in der Begründung der Klage.

Diese muss so ausgestaltet sein, dass sich aus ihr die Schlüssigkeit des Räumungsanspruches ggf. auch des Zahlungsanspruches ergibt. Das bedeutet, dass alle Tatsachen geschildert werden müssen, die den Eigenbedarf des Vermieters und die wirksame d.h. frist- und formgerechte Kündigungserklärung begründen.

Ein Muster für eine Räumungsklage finden Sie im Bonusmaterial im 4. Teil dieses Buches.

III. Beweisfragen

Die Verteilung der Beweislast in einem Mietrechtsstreit hängt davon ab, welche Partei als Kläger welchen Anspruch geltend macht.

Der Erfolg einer Räumungsklage steht und fällt mit der Beweisbarkeit der den Eigenbedarf begründenden Tatsachen. Da es der Vermieter ist, der als Kläger seinen Räumungsanspruch durchsetzen möchte, trägt auch er die Beweislast für das Vorliegen der Tatsachen, aus denen sich der Eigenbedarf und die form- und fristgerecht erklärte Kündigung ergeben. Als Beweismittel dienen die Parteivernehmung, Augenscheinsobjekte, Urkunden, Sachverständige und Zeugen. Gerade Letztere können im Räumungsprozess eine entscheidende Rolle spielen. So kann beispielsweise der Wille des Vermieters, die Wohnung einem Familienangehörigen zu überlassen, und auch dessen Bedarf durch eine Zeugenaussage dieser Person bewiesen werden.

Macht hingegen der Mieter Schadensersatz wegen unberechtigter Kündigung geltend und behauptet beispielsweise, der Vermieter habe den Eigenbedarf nur vorgetäuscht, trägt der Mieter die Beweislast dafür, dass der Vermieter von Anfang an nicht die Absicht hatte, die Wohnung selbst zu nutzen oder einem Familien- oder Haushaltsangehörigen zu überlassen.

Da der Mieter jedoch in die für den Eigenbedarf geltend gemachten Tatsachen regelmäßig keinen Einblick hat und ohne nähere Darlegung seitens des Vermieters nicht beurteilen kann, ob dessen Kündigung wegen Eigenbedarfs, die den Mieter zum Auszug veranlasst hat, berechtigt war, wird dem Vermieter insbesondere dann, wenn er den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat umsetzt, die Pflicht auferlegt, substantiiert und plausibel darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll (sekundäre Behauptungslast, vgl. BGH, Urteil vom 18.05.2005 – VIII ZR 368/03).

Stützt der Mieter seinen Anspruch auf § 280 BGB wegen einer Verletzung der mietvertraglichen Pflichten durch den Vermieter, muss der Vermieter beweisen, dass er die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat. § 280 Abs. 1 S. 2 BGB kehrt die Beweislast in soweit um, als ein Verschulden vermutet wird und der Schuldner/Vermieter sein fehlendes Verschulden beweisen muss.

4. TEIL

BONUS: Vorlagen und Muster



I. Drei Muster eines Kündigungsschreibens

1. Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs (Überlassung an Familienangehörigen)

.....

.....

(Name und Adresse des Vermieters/der Vermieter)

.....

.....

(Name und Adresse des Mieters/der Mieter *)

....., den.....

Betreff: Kündigung wegen Eigenbedarfs

Sehr geehrte Frau....., sehr geehrter Herr.....,

leider muss ich Ihnen mitteilen, dass ich das zwischen uns mit Vertrag vom.....begründete und amin Vollzug gesetzte unbefristete Mietverhältnis über die Wohnung in der-straße ...(Hausnummer),Etage, rechts/links, in.....(Postleitzahl, Ort) ordentlich mit der gesetzlichen Frist zum(Datum des Ablaufs der Kündigungsfrist) kündigen muss.

Die Kündigung erfolgt wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

Ich benötige die Wohnung für meine 28-jährige Tochter Anna. Diese hat vor einigen Monaten ihre Ausbildung im Ausland abgeschlossen und ist nach Deutschland zurückgekehrt, um zum.....eine Stelle als.....in.....anzutreten. Sie ist zwar vorübergehend

bei mir und meiner Frau untergekommen, möchte aber nun einen eigenen Hausstand gründen.

Über eine weitere Wohnung, in die meine Tochter einziehen oder die ich Ihnen anbieten könnte, verfüge ich nicht.

Ich weise Sie darauf hin, dass Sie der Kündigung gemäß § 574 BGB widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen können, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung meiner berechtigten Interessen nicht zu rechtfertigen ist. Der Widerspruch ist gemäß § 574b BGB schriftlich und spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses mir gegenüber zu erklären.

Für den Fall, dass Sie von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen, bitte ich Sie, mir Ihre Gründe so darzulegen, dass ich Ihren Widerspruch auf seine Berechtigung überprüfen kann.

Ich widerspreche bereits jetzt einer Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB, wonach sich das Mietverhältnis im Falle einer Fortsetzung des Gebrauchs durch den Mieter nach Ablauf der Mietzeit auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt.

Ich fordere Sie auf, die Wohnung spätestens bis zum Ablauf der Kündigungsfrist in geräumtem und vertragsgemäßem Zustand einschließlich aller Wohnungs- und Haustürschlüssel an mich zu übergeben.

Ich bitte Sie außerdem, sich rechtzeitig vor Ablauf der Kündigungsfrist mit mir in Verbindung zu setzen, damit wir einen Termin für die Abnahme vereinbaren können.

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift Vermieter **)

Anmerkungen:

* Ist das Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen worden, muss die Kündigung an alle Mieter gerichtet sein.

** Ohne eigenhändige Unterschrift ist die Kündigung unwirksam. Besteht eine Vermieter-
mehrheit, muss die Kündigung von allen Vermietern ausgesprochen und unterschrieben
werden.

2. Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs (Selbstnutzungswunsch des Vermieters mit Angebot einer Alternativwohnung)

.....

.....

(Name und Adresse des Vermieters/ der Vermieter)

.....

.....

(Name und Adresse des Mieters/ der Mieter)

....., den.....

Betreff: Kündigung wegen Eigenbedarfs

Sehr geehrte Eheleute.....,

ich bedaure, Ihnen mitteilen zu müssen, dass ich das Mietverhältnis über die Ihnen laut
Mietvertrag vom.....amüberlassene Wohnung in der.....-straße ...(Haus-
nummer), Erdgeschoss rechts, in(Postleitzahl/Ort) zum Ablauf der gesetzli-
chen Kündigungsfrist am.....ordentlich kündigen muss.

Die Kündigung stütze ich auf den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2
Nr. 2 BGB.

Ich benötige die von Ihnen bewohnte Wohnung aus gesundheitlichen Gründen. Im letzten Monat habe ich einen Schlaganfall erlitten und bin seitdem an den Rollstuhl gefesselt. Da sich meine jetzige Wohnung im 2. OG befindet, und ein Fahrstuhl nicht vorhanden ist, bin ich nicht in der Lage, ohne fremde Hilfe die Wohnung zu verlassen. Als alleinstehender Witwer benötige ich daher eine Erdgeschosswohnung, die ohne Überwindung von Treppen zugänglich ist. Diese Voraussetzungen erfüllt die von Ihnen bewohnte Wohnung.

Ich kann Ihnen allerdings den Abschluss eines Mietvertrages über meine bisherige Wohnung anbieten. Diese befindet sich in derselben Wohnanlage wie die Ihrige ebenfalls in der-straße im 2. OG. links. Die Wohnung hat eine Größe vonqm. Als monatliche Nettokaltmiete würde ich EUR.....verlangen. Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich auf EUR.....

Eine Besichtigung meiner Wohnung können Sie gerne nach Absprache eines Termins vornehmen. Bitte teilen sie mir umgehend mit, ob Sie hieran interessiert sind.

Über weiteren Grundbesitz verfüge ich nicht.

Die Kündigungsfrist beträgt gemäß § 573 Abs. 1 S. 2 BGB sechs Monate, da seit der Überlassung der Wohnung an Sie sechs Jahre verstrichen sind.

Auf folgendes Recht weise ich Sie ausdrücklich hin:

Unter der Voraussetzung, dass die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung meiner berechtigten Interessen nicht zu rechtfertigen ist, haben Sie gemäß § 574 Abs. 1 BGB das Recht, der Kündigung zu widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen. Den Widerspruch müssen Sie gemäß § 574b BGB mir gegenüber schriftlich erklären, und zwar so rechtzeitig, dass er mir spätestens zwei Monate vor dem Ablauf der Kündigungsfrist zugegangen ist.

Damit sich das Mietverhältnis durch eine etwaige Fortsetzung des Gebrauchs Ihrerseits nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht gemäß § 545 BGB verlängert, widerspreche ich der Fortsetzung bereits jetzt ausdrücklich.

In Kürze wird sich meine hiermit bevollmächtigte Tochter an Sie wenden, um die Einzelheiten der Räumung und der Übergabe zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift Vermieter)

3. Isolierte Begründung einer ordentlichen Kündigung wegen Eigenbedarfs (beabsichtigte Nutzung als Zweitwohnung)

.....
Ich benötige die Wohnung als Zweitwohnung.

Am.....habe ich eine Stelle als.....inangetreten, wo ich an vier Tagen in der Woche (Montag bis Donnerstag) arbeite. Da meine Frau und meine beiden Kinder weiterhin in unserer 4-Zimmerwohnung in.....wohnen bleiben, möchte ich meinen Lebensmittelpunkt nicht vollständig nachverlagern, sondern das Wochenende in meiner Wohnung in.....mit meiner Familie verbringen. An meinen Arbeitstagen benötige ich jedoch die Wohnung in Ein tägliches Hin- und Herfahren zwischenundwäre mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden. Mit dem Auto beträgt die Fahrtzeit für eine Fahrt ca. 2 Stunden, was eine tägliche Fahrtzeit von vier Stunden bedeuten würde. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln wäre ich täglich ca. fünf Stunden unterwegs.

Von der zur Zeit noch von Ihnen bewohnten Wohnung in.....hingegen fahre ich zu meiner neuen Arbeitsstätte in der.....-straße gerade einmal 20 Minuten mit dem Auto.

Die 1-Zimmerwohnung in.....deckt meinen Bedarf während der Woche angemessen.

Angesichts des entspannten Wohnungsmarktes in.....bin ich überzeugt, dass Sie im Laufe der Kündigungsfrist von.....Monaten in der näheren Umgebung eine angemessene Ersatzwohnung finden werden.

.....

II. Muster für eine Räumungsklage

Amtsgericht.....

.....-straße

.....

.....,den.....

Klage

des/der

.....

wohnhaft.....

-Klägers/Klägerin-

gegen

.....

wohnhaft.....

-Beklagte(r)-

wegen

Räumung und Zahlung

Ggf.: Gegenstandswert:.....

Ich beantrage, den/die Beklagte(n) (falls mehrere Beklagte vorhanden sind: als Gesamtschuldner) zu verurteilen,

1. die(genau bezeichnete) Wohnung in.....zu räumen und (zusammen) nebst Schlüsseln an den/die Kläger(in) geräumt herauszugeben,
2. für die Zeit ab..... (Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses) bis zur Herausgabe der unter Zf.1 bezeichneten Wohnung einen Betrag in Höhe von monatlich EUR.....(Höhe der vertraglich vereinbarten Miete) jeweils zum 3. Werktag eines Monats nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins ab dem jeweiligen Fälligkeitstag an den/die Kläger(in) zu zahlen,
3. zur Sicherung des unter Zf.2 bezeichneten Zahlungsanspruches innerhalb einer vom Gericht bestimmten Frist eine der Höhe und der Art nach in das Ermessen des Gerichts gestellte Sicherheit zu leisten.

Begründung:

Zwischen dem Kläger/der Klägerin und dem/der/den Beklagten bestand ein Mietverhältnis über die (genau bezeichnete) Wohnung in Dieses wurde durch den am geschlossenen Mietvertrag begründet. Eine Kopie des Mietvertrages liegt als

Anlage K1

bei. Laut §.....des Mietvertrages hat der Mieter an den Vermieter eine Miete in Höhe von EUR....jeweils monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats zu zahlen.

Das Mietverhältnis ist wirksam durch Kündigung des/der Klägers/Klägerin zumbeendet worden. Eine Kopie des Kündigungsschreibens liegt als

Anlage K 2 bei.

Die Kündigung erfolgte wegen Eigenbedarfs. (hier sind alle Tatsachen mit entsprechenden Beweisangeboten aufzuführen, aus denen sich der Eigenbedarf des Vermieters und die wirksame, d.h. frist- und formgerechte Kündigungserklärung ergeben).

Der/die Beklagte(n) hat/haben die Wohnung trotz mehrfacher Aufforderung nicht geräumt, so dass der Anspruch im Klagewege durchgesetzt werden muss.

Beweis: Die als Anlage K3 beigefügten Aufforderungsschreiben des Klägers

vom.....

Mit dem Antrag zu 2 wird eine Nutzungsentschädigung geltend gemacht, die dem/der Kläger(in) ab der Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 546a Abs. 1 BGB zusteht.

Die Sicherheitsleistung ist zur Abwendung besonderer Nachteile des/der Klägers/Klägerin erforderlich, da

Glaubhaftmachung: Die als Anlage K 4 beigefügte Eidesstattliche Versicherung

des Klägers

Anlagen K 1-4 liegen bei

Ort, Datum, Unterschrift

III. Muster für einen Aufhebungsvertrag

Mietaufhebungsvertrag

zwischen

-Mieter-

und

-Vermieter-

Vorbemerkung:

1. Die Vertragsparteien haben am.....einen unbefristeten Mietvertrag über die..... (genau bezeichnete Wohnung) in der-straße in.....(PLZ, Ort) geschlossen. Auf diesen Mietvertrag wird Bezug genommen. Die Regelungen des Mietvertrages vom..... gelten fort, soweit sich aus diesem Aufhebungsvertrag keine Abweichungen ergeben. Ist dies der Fall, gelten die nachfolgenden Bestimmungen.

2. Der Vermieter möchte die o.g. Wohnung in Zukunft selbst nutzen. In §...des Mietvertrages vom..... haben die Parteien jedoch für die Dauer von vier Jahren seit Vertragsschluss auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet. Eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter ist daher nicht möglich. Die Parteien sind sich dennoch darüber einig, dass das Mietverhältnis vorzeitig enden soll. Dies vorausgeschickt werden folgende Vereinbarungen getroffen:

§ 1 Beendigung des Mietverhältnisses

Das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über die o.g. Wohnung wird in beiderseitigem Einvernehmen zumbeendet.

§ 2 Räumung und Übergabe

1. Der Mieter verpflichtet sich, die o.g. Wohnung spätestens bis zu dem in § 1 genannten Beendigungstermin zu räumen und dem Vermieter einschließlich aller Wohnungs- und Haustürschlüssel in ordnungsgemäßem Zustand besenrein zu übergeben.
2. Der Mieter ist berechtigt, dem Vermieter die Wohnung vor dem in § 1 genannten Beendigungszeitpunkt ordnungsgemäß und geräumt zu übergeben. Ab diesem Zeitpunkt ist der Mieter von der Zahlung der Miete bis zur Beendigung des Mietverhältnisses befreit.
3. Kommt der Mieter mit der Rückgabe der Mietsache in Verzug, hat er für jeden Tag der Verspätung eine Nutzungsentschädigung in Höhe von EUR.....an den Vermieter zu zahlen.
4. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach der Beendigung des Mietverhältnisses fort, gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3 Abstandszahlung

1. Der Vermieter verpflichtet sich, an den Mieter eine Abstandszahlung in Höhe von EUR.....zu leisten, wenn dieser die Wohnung spätestens bis zu dem in § 1 genannten Beendigungstermin räumt und dem Vermieter ordnungsgemäß übergibt.
2. Die Abstandszahlung erhöht sich mit jedem Tag/ jeder Woche/jedem Monat, den/die der Mieter die Wohnung vor dem Beendigungszeitpunkt räumt und in ordnungsgemäßem Zustand übergibt, um jeweils EUR.....
3. Die Abstandszahlung ist vom Vermieter binnen einer Frist von..... , nachdem er die Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand geräumt zurückerhalten hat, auf ein vom Mieter zu benennendes Konto zu zahlen.

§ 4 Umzugskosten

1. Der Vermieter beteiligt sich bis zu einem Betrag in Höhe von EUR.....an den Kosten, die dem Mieter durch den Umzug entstehen. Zu den Umzugskosten gehören.....

2. Zu erstatten sind die Umzugskosten nur, wenn und soweit sie tatsächlich entstanden und dem Vermieter durch den Mieter nachgewiesen worden sind.

3. Der Anspruch des Mieters auf Erstattung der Umzugskosten besteht unter der Bedingung, dass der Mieter seiner Räumungspflicht aus § 2 Zf.1 ordnungsgemäß und fristgerecht nachkommt. Er wird nicht fällig, bevor der Mieter den gem. § 4 Zf. 2 zu führenden Nachweis erbracht hat.

§ 5 Schönheitsreparaturen

1. Gem. § ...des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages vom....ist der Mieter verpflichtet, spätestens bis zum Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen.

2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Mieter im Zeitpunkt der Beendigung dieses Mietverhältnisses zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, weil der Zustand der Wohnung die Renovierung erfordert. Zu den geschuldeten Schönheitsreparaturen zählt das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

3. Der Vermieter verzichtet auf die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter unter der Bedingung, dass dieser seiner Räumungspflicht aus § 2 Zf.1 ordnungsgemäß und fristgerecht nachkommt.

4. Verletzt der Mieter seine Rückgabepflicht aus § 2 Zf.1 dieses Vertrages, bleibt er zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet.

§ 6 Einrichtungsgegenstände

Der Vermieter übernimmt die von dem Mieter in die Wohnung eingebrachte Einbauküche gegen eine Zahlung in Höhe von EUR.....

Alle übrigen Einrichtungsgegenstände hat der Mieter bis zum Beendigungszeitpunkt zu entfernen. Hierzu gehören:_____

§ 7 Mietkaution

Der Vermieter verpflichtet sich, die von dem Mieter gezahlte Kautions in Höhe von EUReinschließlich Zinsen spätestens bis zum Ablauf vonMonaten seit der Beendigung des Mietvertrages an den Mieter zurückzuzahlen. Diese Pflicht besteht nicht, wenn und soweit dem Vermieter fällige Gegenansprüche aus dem Mietverhältnis zustehen, mit denen der Vermieter die Aufrechnung erklärt hat.

§ 8 Betriebskosten

Der Vermieter verpflichtet sich, über die Betriebskosten schnellstmöglich, spätestens jedoch bis zum abzurechnen. Beide Parteien verpflichten sich, etwaige Nachzahlungen bzw. Guthaben innerhalb von Wochen nach Zugang der Abrechnung an die jeweils andere Partei zu zahlen.

§ 9 Widerspruchsrecht des Mieters

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass ihm kein Widerspruchsrecht gem. § 574 BGB zusteht.

§ 10 Sonstiges

Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Regelungen enthält, bleibt es bei den mietvertraglichen Vereinbarungen.

Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sind, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt diejenige Vereinbarung, die dem Gewollten in rechtlich zulässiger Weise wirtschaftlich am besten entspricht.

Ort, Datum _____

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter

Über uns

Als Geschäftsführer der Webstark GmbH und Immobilienkaufmann betreibt Dennis Hundt das Portal www.Mietrecht.org und stellt darüber hinaus weiterführende Informationen in Form von E-Books zu mietrechtlichen Themen bereit.

Weitere E-Books finden Sie unter: www.Mietrecht.org/ebooks/

Kontakt Daten

Webstark GmbH

Schonensche Straße 9

10439 Berlin

Geschäftsführer: Dennis Hundt

E-Mail: mail@webstark-gmbh.de

Registergericht: AG Berlin (Charlottenburg)

Handelsregister: HRB 147311B

USt-IdNr.: DE287008015



Haftungsausschluss:

Dieses E-Book wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Die Rechtsprechung zum Thema Eigenbedarf ist schnelllebig und von fortlaufenden Änderungen geprägt. Der Autor übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Autors kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall durch einen Rechtsanwalt beraten.

Bildnachweise:

erworben bei www.fotolia.de, Häuser (31629681) ©seen; Domino (41966512) ©udra11; Streichhölzer (42818726) ©Stauke; Stempel Anwalt (49687171) ©Gerhard Seybert; Schreibmaschine (35136472) ©ArtHdesign