



Kündigung wegen Eigenbedarf

von Dr. Marcus Soiné
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Das deutsche Mietrecht ist, ähnlich wie das Arbeitsrecht, als soziales Schutzrecht des vermeintlich schwächeren Vertragspartners, namentlich des Mieters, ausgestaltet. Ein Ausfluss dieser gesetzgeberischen Grundentscheidung ist, dass der Vermieter einen normalen Wohnraummietvertrag nicht ohne weiteres wirksam kündigen kann.

Einen möglichen Kündigungsgrund stellt die sog. Eigenbedarfskündigung als spezieller Unterfall der ordentlichen Kündigung aufgrund eines berechtigten Interesses dar. Diese ist in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB geregelt und Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen.

1. Grundsätzliches

Will der Vermieter aufgrund von Eigenbedarf im Sinne des § 573 Abs. 2 Ziffer 2 BGB kündigen, so muss diese Kündigung der Schriftform genügen und die maßgebliche Kündigungsfrist eingehalten werden.

Da eine Eigenbedarfskündigung zur Gruppe der Kündigungen aufgrund eines berechtigten Interesses zählt, muss dieses berechnete Interesse ebenfalls zwingend im Kündigungsschreiben angegeben werden.

Geschieht dies nicht, können die Gründe, die im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung bereits vorhanden waren, nicht mehr im Rahmen eines etwaigen Kündigungsprozesses berücksichtigt werden. Es müsste vielmehr nochmals gekündigt werden. Berücksichtigt werden können lediglich Gründe, die nach Zugang der Kündigung entstanden sind.

2. Eigenbedarf als Kündigungsgrund

Entscheidendes Kriterium für die Wirksamkeit einer Kündigung aufgrund von Eigenbedarf ist die Abwägung zwischen Mieter- und Vermieterinteressen. Hierbei stehen sich das Erlangungsinteresse des Vermieters und das Bestandinteresse des Mieters gegenüber. Genau dieser Abwägungsvorgang ist Gegenstand einer umfangreichen Rechtsprechung des BGH und auch des BVerfG.

Hiernach reicht es in der Regel aus, wenn der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für eine Eigennutzung oder eine Nutzung durch eine begünstigte Person hat. Auch bei der zweiten Variante ist ein entsprechendes Vermieterinteresse an der Erlangung entscheidend. Zusätzlich ist es jedoch notwendig, dass auch die begünstigte Person ein Interesse an der Unterbringung in der betroffenen Wohnung haben muss.

Dieses Interesse manifestiert sich in der Regel in einem sog. Wohnbedarf des Vermieters bzw. einer zu seinem Hausstand gehörenden Person. Hinzukommen muss, dass die gekündigte Wohnung geeignet sein muss, diesen Wohnbedarf zu decken, ihn also weder zu über- noch zu unterschreiten. Hier können Größe der Wohnung oder konkrete Lage relevant werden oder auch die Tatsache Berücksichtigung finden, dass der Vermieter in unmittelbarer Nähe zur gekündigten Wohnung weitere Mietobjekte besitzt, die ihrerseits frei sind.

3. Ausnahmen

Soweit der Vermieter bereits selbst in dem Objekt wohnt und dieses nicht mehr als zwei Wohnungen hat, ist ein berechtigtes Interesse hingegen nicht notwendig. Als Äquivalent ist in diesem Fall jedoch eine verlängerte Kündigungsfrist einzuhalten.

Wurde nach Überlassung der Wohnung an den Mieter Wohnungseigentum begründet, können Vermieter, die die Wohnung danach erworben haben, Eigenbedarf erst frühestens nach drei Jahren ab der ersten Veräußerung der Wohnung nach Begründung des Wohnungseigentums wirksam geltend machen (teilweise haben Gemeinden von dem durch Rechtsverordnung der Länder wirksam zugelassenen Verlängerungsmöglichkeit auf zehn Jahre Gebrauch gemacht).

4. Hinweispflicht

Der Vermieter ist aus eigenem Interesse gehalten, die Mieter auf deren Widerspruchsmöglichkeit gem. §§ 574 und 574a BGB hinzuweisen. Ein Fehlen dieses Hinweises macht die Kündigung zwar nicht unwirksam, führt jedoch zu einer verlängerten Widerspruchsfrist.