<h1>Aus <strong>Eigenbedarf</strong> kündigen – alle wichtigen Informationen für <strong>Mieter</strong> und <strong>Vermieter</strong></h1>

<p>Neben der <strong>Kündigung</strong> wegen groben <strong>Vertragsverstößen</strong>, die eine fristlose Kündigung seitens des Vermieters nach sich ziehen können, stellen Kündigungen aus <strong>Eigenbedarf</strong> die zweithäufigste Variante Kündigungsvariante dar. Ein solcher Eigenbedarf liegt in der Regel dann vor, wenn der entsprechende <strong>Vermieter</strong> die sich in Vermietung befindliche <strong>Mietsache</strong> für sich selbst oder für nahestehende Verwandte nutzen möchte. Ferner kommen hierfür aber auch dem Haushalt nahestehende Personen wie zum Beispiel die eigenen <strong>Pflegekräfte</strong> infrage. Grundsätzlich gilt jedoch, dass der potenzielle Vermieter die betreffende <strong>Wohnung</strong> unbedingt aus <strong>eigenen Gründen</strong> benötigt. Diese vernünftigen und nachvollziehbaren Gründe müssen dem <strong>Mieter</strong> dann auch schriftlich mitgeteilt werden. In vielen Fällen sind die genannten Gründe jedoch nicht als <strong>Kündigungsgrund</strong> relevant. Innerhalb der nun folgenden Abschnitte möchten wir uns daher einmal mit dem <strong>Vorgehen</strong> bei einer Kündigung wegen Eigenbedarf befassen. Es sollen dabei unter anderem <strong>gültige Gründe</strong> für eine Kündigung wegen Eigenbedarf genannt, wie die Kündigung ausgesprochen werden muss und welche <strong>Fristen</strong> dabei einzuhalten sind, aufgezeigt werden. Weiterhin möchten wir auch <strong>Mieterrechte</strong> darlegen, die <strong>Mietern</strong> bei einer potenziellen Kündigung wegen Eigenbedarf zweckdienlich sein können.</p>

<h2>Die <strong>rechtliche Grundlage</strong> für Kündigungen wegen Eigenbedarf – wann darf man und wann nicht?</h2>

<p>Prinzipiell sind die rechtlichen Grundlagen für die <strong>Kündigung</strong> wegen <strong>Eigenbedarf</strong> in der Bunderepublik Deutschland recht streng geregelt. Die aktuelle, <strong>gesetzliche Grundlage</strong> sieht demnach vor, dass <strong>Vermieter</strong> ihre <strong>Eigentumswohnung</strong>, ihr <strong>Eigenheim</strong> oder ihre <strong>Garage</strong> nur zu eigenen Wohnzwecken beanspruchen können. Für die genannten Wohnzwecke kommen unter anderem nur die <strong>eigene Familie</strong> sowie <strong>Angehörige des Haushalts</strong> überhaupt infrage – zum Beispiel <strong>eigene Kinder</strong>, <strong>Eltern</strong>, <strong>Groß- und Urgroßeltern</strong>, <strong>eigene Geschwister</strong> sowie <strong>Nichten</strong> und <strong>Neffen</strong>. Die rechtliche Grundlage hierfür regelt der <strong>§ 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB</strong>. Im Folgenden sollen alle rechtsgültigen Gründe, die als <strong>Kündigungsgrund</strong> für eine Kündigung wegen Eigenbedarf entsprechen, einmal aufgelistet werden:</p>

<ul>

<li>der <strong>Vermieter</strong> möchte näher an seinen eigenen <strong>Arbeitsplatz</strong> ziehen</li>

<li>der <strong>Vermieter</strong> erfährt <strong>neue Lebensumstände</strong> (zum Beispiel <strong>Heirat</strong>, <strong>Scheidung</strong>, <strong>Trennung</strong> sowie <strong>Arbeitsplatzwechsel</strong>, <strong>Vergrößerung</strong> der Familie durch Kinder, <strong>Einzug</strong> von Pflegepersonal sowie <strong>Ruhestand</strong>)</li>

<li>der <strong>Vermieter</strong> bedarf aufgrund von vielseitiger Umstände einer <strong>kleineren Wohnung</strong> (zum Beispiel aufgrund des <strong>Todes</strong> von Familienangehörigen oder <strong>Krankheit</strong>)</li>

<li>in der aktuellen <strong>Wohnung</strong> oder dem <strong>Wohnhaus</strong> des Vermieters finden Umbauten für mindestens <strong>1,5</strong> bis <strong>2 Jahre</strong> statt</li>

<li>nähere <strong>Verwandte</strong> des <strong>Vermieters</strong> benötigen eigenen Wohnraum</li>

</ul>

<p>Auf der anderen Seite sprechen die <strong>Mieterrechte</strong> gegen eine Kündigung, wenn als <strong>Kündigungsgrund</strong> folgende Sachverhalte angegeben werden:</p>

<ul>

<li>der <strong>Vermieter</strong> beabsichtigt die <strong>gewerbliche Nutzung</strong> der Wohnung (zum Beispiel, um diese teurer weiterzuvermieten)</li>

<li>der <strong>Vermieter</strong> beabsichtigt eine nur <strong>vorrübergehende Nutzung</strong> (zum Beispiel nur einige Monate)</li>

<li>der <strong>Vermieter</strong> besitzt auch andere, leerstehende Wohnungen im gleichen Umfeld</li>

<li>der <strong>Vermieter</strong> kündigt <strong>auf Vorrat</strong> (um die Wohnung in ferner Zukunft wegen Eigenbedarfs selbst nutzen zu können)</li>

</ul>

<p>Insofern die Gründe für den <strong>Eigenbedarf</strong> wegfallen, ist der <strong>Vermieter</strong> zudem per Gesetz dazu verpflichtet, den etwaigen <strong>Mieter</strong> darüber in Kenntnis zu setzen. Kommt der potenzielle Vermieter dieser Pflicht nicht nach, wird dieser <strong>schadensersatzpflichtig</strong> gegenüber dem <strong>Ex-Mieter</strong> (zum Beispiel auf Grundlage der daraus resultierenden <strong>Umzugskosten</strong> oder einer potenziell <strong>höheren Miete</strong>).</p>

<h2> Das <strong>Vorgehen</strong> bei einer <strong>formgerechten Kündigung</strong> wegen <strong>Eigenbedarf</strong></h2>

<p>Um die geplante <strong>Kündigung</strong> wegen <strong>Eigenbedarf</strong> auch formgerecht durchzuführen, sollte ein entsprechendes <strong>Kündigungsschreiben</strong> seitens des Vermieters angefertigt und dem <strong>Mieter</strong> fristgerecht zugestellt werden. Das Kündigungsschreiben sollte dabei folgende Punkte umfassen:</p>

<ul>

<li><strong>Personenangabe</strong> (für welche Person der Wohnraum benötigt wird)</li>

<li><strong>Angabe von Gründen</strong> bei <strong>Nichtangehörigkeit</strong> der Person zur eigenen Familie (es muss dargelegt werden, inwieweit diejenige Person mit dem eigenen Haushalt verbunden ist</li>

<li><strong>Gründe</strong> für die Kündigung müssen angegeben werden</li>

<li>Verweis auf das per Gesetz geltende <strong>Widerspruchsrecht des Mieters</strong> nach <strong>§ 574 BGB</strong></li>

<li>Setzen einer rechtmäßigen <strong>Frist</strong> gemäß <strong>§ 573c BGB</strong> (3 Monate bei weniger als 5 Jahren Mietdauer, 6 Monate bei einer Mietdauer zwischen 5 und 8 Jahren, beziehungsweise 9 Monate bei einer Mietdauer länger 8 Jahre)</li>

<li>gegebenenfalls Angebot einer <strong>Alternativwohnung</strong> seitens des Vermieters für den Mieter (Mieter kann sich bei Nichtvorhandensein rechtmäßiger Kündigungsgründe dann frei entscheiden, ob er das Angebot annimmt oder nicht)</li>

<li>potenzielles Angebot einer <strong>Entschädigungszahlung</strong> seitens des Vermieters für den Mieter (auch hier kann sich der Mieter entweder für einverstanden erklären oder nicht)</li>

</ul>

<p>Zu beachten sei an dieser Stelle noch, dass das <strong>Kündigungsschreiben</strong> fristgerecht, aber spätestens zum <strong>3. Werktag</strong> des kündigungsaktivierten Monats beim Mieter eingegangen sein muss. Idealerweise sollte hierfür das Senden des Kündigungsschreibens per <strong>Einschreiben</strong> genutzt werden. Ferner kann das Kündigungsschreiben auch im <strong>Beisein von Zeugen</strong> übergeben werden.</p>

<h2>Gute und schlechte Voraussetzungen für <strong>Kündigungen</strong> wegen <strong>Eigenbedarf</strong></h2>

<p>Grundsätzlich sind die meisten <strong>Eigenbedarfskündigungen</strong> in der Regel dann erfolgreich, wenn hierfür <strong>rechtsgültige Gründe</strong> angegeben werden und die entsprechenden <strong>Fristen</strong> gewährt werden. Aus Sicht des <strong>Gesetzgebers</strong> macht der <strong>Vermieter</strong> in diesem Fall lediglich von seinem <strong>Recht auf Eigentum</strong> Gebrauch – siehe <strong>Artikel 17</strong> im <strong>Grundgesetz</strong> (das Eigentumsrecht). Weiterhin steht dem potenziellen Vermieter nach der rechtmäßig ausgesprochenen Kündigung ein sogenanntes <strong>Besichtigungsrecht</strong> zu. Dieses soll die Evaluierung potenziell notwendiger <strong>Renovierungsmaßnahmen</strong> ermöglichen. Um <strong>Konflikte</strong> zu vermeiden, sollte dieses Recht jedoch behutsam eingesetzt werden. Aber auch der jeweiligen <strong>Mietpartei</strong> stehen im Fall einer aus dessen Sicht ungerechtfertigten <strong>Kündigung</strong> wegen <strong>Eigenbedarf</strong> eine Vielzahl an Rechten zu. <strong>Artikel 13</strong> des <strong>Grundgesetzes</strong> befasst sich beispielsweise mit der <strong>Unverletzlichkeit der Wohnung</strong>, weshalb der Mieter hier ungerechtfertigte Besichtigungen seitens des Vermieters unterbinden kann. Des Weiteren können ungerechtfertigte Eigenbedarfskündigungen (sei es aus Mangel an Gründen) vom Mieter auch <strong>angefochten</strong> werden. Indem der aufgrund von Eigenbedarf gekündigte Mieter die nichtigen Gründe für den Eigenbedarf nachweisen kann, kann dieser nachträglich <strong>Schadenersatz</strong> vom Vermieter einfordern oder die Kündigung für unwirksam erklären lassen. Auch wenn die Größe der für den Eigenbedarf vorgesehenen Wohnung nicht den Umständen entspricht, können Mieter die Kündigung in jedem Fall anfechten.</p>