

# Frank Hartmann

## Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Miet- u.  
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: [kanzlei@rae-hartmann.de](mailto:kanzlei@rae-hartmann.de)

[www.fulda-fachanwalt.de](http://www.fulda-fachanwalt.de)



# Julia Heieis

## Rechtsanwältin

Fachanwältin für Strafrecht  
Mediatorin

E-Mail: [heieis@rae-hartmann.de](mailto:heieis@rae-hartmann.de)

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6  
36100 Petersberg  
Tel.: 0661 6 98 19  
Fax: 0661 6 10 89

## Bundesgerichtshof erleichtert Eigenbedarfskündigung für Vermieter

Die Möglichkeiten für Vermieter, ein Mietverhältnis durch Kündigung beenden zu können, sind durch die gesetzlichen Vorschriften und noch mehr durch die Rechtsprechung deutlich eingeschränkt.

Möchte der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen, kann er das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigen.

Diese Kündigungsmöglichkeit ergibt sich aufgrund § 573 Abs. 2 Ziffer 2 BGB.

Weitere Voraussetzungen für diese Eigenbedarfskündigung sieht die gesetzliche Regelung nicht vor.

Allerdings macht die Rechtsprechung deutliche weitere Voraussetzungen notwendig, die vielen Vermietern unbekannt sind.

So muss die aktuelle Wohnungssituation desjenigen, für den Eigenbedarf geltend gemacht wird, genau beschrieben werden. Es gibt eine zeitliche Bindung, innerhalb derer ein Vermieter Eigenbedarf nach Abschluss des Mietvertrages nicht geltend machen kann.

Und eine der weiteren Einschränkungen bestand bislang darin, dass dem Mieter mitgeteilt werden musste, ob Wohnraum, der sich im Eigentum des Vermieters befindet, frei ist und als Alternativwohnung für die Mieter zur Verfügung steht.

Bislang hat die unterlassene Anbietung einer anderen freien Wohnung dazu geführt, dass die Eigenbedarfskündigung als rechtsmissbräuchlich angesehen wurde, sodass sie unwirksam war.

Diese jahrzehntelange Rechtsprechung ist durch ein Urteil des Bundesgerichtshofes vom 14. Dezember 2016 ausdrücklich aufgegeben worden.

Nunmehr führt die Verletzung der entsprechenden Anbietspflicht nicht weiter zur Unwirksamkeit der Kündigung selber. Vielmehr wird dieser Umstand als Verletzung der mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht angesehen und führt (lediglich) zu Schadenersatzansprüchen des Mieters, wie etwa Umzugs-, Makler- und Renovierungskosten.

Damit hat der Bundesgerichtshof die Eigentumsrechte der Vermieter gestärkt, denen die Feinheiten der Rechtsprechung nicht bekannt sind und die sich bislang auf den reinen Gesetzeswortlaut verlassen haben.