

**Frank
Hartmann**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de

www.fulda-fachanwalt.de



**Julia
Heieis**

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Strafrecht
Mediatorin

E-Mail: heieis@rae-hartmann.de

Unsere App auf Ihrem Smartphone



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

Voraussetzungen für wirksame Eigenbedarfskündigung gelockert

Eine Kündigung wegen Eigenbedarf ist neben der Kündigungsmöglichkeit wegen erheblichen Vertragsverstoßes des Mieters meist die einzige Möglichkeit für den Vermieter, ein Mietverhältnis zu beenden.

Weil es eine Ausnahmenvorschrift ist, sind die rechtlichen Voraussetzungen auch eng auszulegen.

Der Vermieter hat ein rechtliches Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, wenn er die Wohnung für sich oder für Familien- oder Haushaltsangehörige benötigt.

Zu prüfen ist deshalb der ernsthafte Nutzungswille und der Umstand, ob vernünftige und nachvollziehbare Gründe vorliegen.

Gerade wenn es in dem Mietverhältnis Spannungen gibt, wird ganz genau geprüft werden müssen, ob der geltend gemachte Eigenbedarf auch tatsächlich besteht und nicht nur vorgeschoben wurde.

Aber es gibt in letzter Zeit erhebliche Vereinfachungen der Rechtsprechung für die Begründung.

So kann der Vermieter Eigenbedarf geltend machen auch bei einer rein beruflich bedingten Nutzung der Räumlichkeiten.

In einem Mischmietverhältnis und einer gemischten gewerblichen und privaten Nutzung muss sich der Eigenbedarf nur auf die Wohnräume beziehen.

Die Gerichte dürfen nicht mehr prüfen, ob die Räumlichkeiten für die geplante Nutzung zu groß sind und welcher Wohnbedarf angemessen ist.

Auch darf der Vermieter selber entscheiden, welche von mehreren Wohnungen er nutzen möchte.

Die Bedarfsvorschau, bei der der Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrages prüfen muss, ob und wann er gegebenenfalls die Wohnung aus Eigenbedarfsgründen benötigt, ist von fünf Jahren deutlich reduziert worden.

Wichtig und entscheidend bleibt, dass der Vermieterin dem Kündigungsschreiben alle Gründe darlegt, warum ein rechtlich anerkannter Eigenbedarf besteht. Diese Voraussetzungen gehen über den Gesetzestext hinaus. Sie können gerichtlich überprüft werden und dürfen in Folgeschreiben nicht weiter konkretisiert werden.

Der Vermieter hat nur ein Schreiben zur Verfügung, alle rechtlichen Voraussetzungen zu erfüllen. Bei der engen gerichtlichen Überprüfungsdichte sollte daher vorher lieber ein Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht herangezogen werden.