

Eigenbedarfskündigung



Mieter fragen – Kurt Schindler, Vorsitzender des Mieterbundes Regensburg e.V., antwortet:



Frage von Klara Sch. aus Regensburg: Meine Vermieterin hat mir vor zwei Jahren wegen Eigenbedarfs für ihre kranke Mutter gekündigt. Jetzt habe ich festgestellt, dass die Wohnung seitdem leer steht und die Mutter nicht eingezogen ist.

Kurt Schindler, Vorsitzender des Mieterbundes Regensburg: Ein Vermieter darf eine Eigenbedarfskündigung nicht lediglich vorsorglich aussprechen. Das stellte der Bundesgerichtshof (BGH) im Oktober 2016 klar. Eine Kündigung zugunsten eines Verwandten setzt voraus, dass der Angehörige zum Zeitpunkt der Kündigung tatsächlich einziehen will.

Ein ehemaliger Mieter hatte seinen Ex-Vermieter verklagt, weil er der Meinung war, dass die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung vorgetäuscht war. Der Vermieter hatte mit der Begründung gekündigt, dass seine pflegebedürftige Mutter in die Wohnung einziehen sollte.

Nachdem der Mieter im Sommer 2012 ausgezogen war,

stand die Wohnung bis 2014 leer. Der Mieter hielt den Eigenbedarf deshalb für vorgezogen und verlangte Schadenersatz in Höhe von mehr als 20000 Euro. Der BGH gab ihm Recht. Die Tatsache, dass die Mutter nicht eingezogen war, sprach dafür, dass der Eigenbedarf vorgezogen war. Selbst wenn zum Zeitpunkt der Kündigung nur nicht sicher gewesen wäre, ob die Mutter einzieht, hätte es sich bei der Kündigung wegen angeblichen Eigenbedarfs um eine unzulässige Vorratskündigung gehandelt.

Wenn ein Vermieter den behaupteten Nutzungswillen durch sich oder einen Angehörigen nach Auszug des Mieters nicht in die Tat umsetzt, ist der Verdacht begründet, dass der Eigenbedarf nur vorgezogen wurde (BGH, Beschluss vom 11. Oktober 2016, Aktenzeichen VIII ZR 300/15). Eine Eigenbedarfskündigung ist also nur dann begründet, wenn die begünstigte Person zu diesem Zeitpunkt tatsächlich vorhat, die Wohnung nach dem Auszug des Mieters zu beziehen.