

# Kündigung wegen Eigenbedarf

---

Eigentümer, die ihre Wohnung vermietet haben, können aus ganz unterschiedlichen Gründen plötzlich den Wunsch haben, Eigenbedarf anzumelden. Nicht selten wehren sich die Mieter und zweifeln die Rechtmäßigkeit der Eigenbedarfskündigung an. Nun hat das Landgericht Berlin dargelegt, welche Anforderungen erfüllt sein müssen.

## Hier die wichtigsten Kriterien

- Auch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann sich auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter berufen (Entscheidung des BGH vom 14.12.2016).
- Das Aussprechen einer Eigenbedarfskündigung muss auf dem ernsthaften, bestimmt verfolgten, nachvollziehbaren und von vernünftigen Erwägungen getragenen Wunsch beruhen, die gekündigte Wohnung selbst zu nutzen.
- Das Kriterium des „Benötigen“ (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) ist ein objektiv nachprüfbarer unbestimmter Rechtsbegriff, der voraussetzt, dass der Vermieter ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe habe, die Wohnung selbst zu nutzen.
- Allein der Wunsch, die Wohnung für sich oder andere berechnete Personen zu nutzen, reicht nicht aus; es muss unter anderem ein Nutzungsinteresse von hinreichendem Gewicht und ein nicht übermäßiger Bedarf hinzukommen. Der Vermieter ist verpflichtet, diese Kriterien darzulegen und zu beweisen.
- Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG schützt den Vermieter in seiner Freiheit, seine Wohnung bei Eigenbedarf selbst zu nutzen oder durch privilegierte Angehörige nutzen zu lassen. Grundsätzlich müssen die Gerichte den Eigennutzungswunsch des Eigentümers respektieren. Sie haben nicht das Recht, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters zu setzen.
- Der Eigentümer hat nicht nur das Recht, seine Wohnung zu verkaufen oder aus der Vermietung Erträge zu erzielen. Vielmehr besitzt er auch die Freiheit, sie selbst zu nutzen und sein Leben nach eigenen, selbstverantwortlich entwickelten Vorstellungen zu gestalten.

## So werden die Mieter geschützt

- Der Eigenbedarfswunsch darf und müsse auf seine Ernsthaftigkeit geprüft werden und darauf, ob er missbräuchlich geltend gemacht werde. Weiterhin sollte geprüft werden, ob der Nutzungswunsch durch eine andere Wohnung des Vermieters befriedigt werden könne.
- Da sich der Eigennutzungswunsch auf „innere Tatsachen“ des Vermieters beziehe, könne sich der Mieter selbst dann auf ein einfaches Bestreiten beschränken, wenn es auf Vermutungen beruhe.

Das Gericht müsse den vom Mieter vorgetragene Gesichtspunkte bzw. Zweifel nachgehen. Eine Ausnahme gelte nur dann, wenn die Vermutung aufs Geratewohl, also „ins Blaue hinein“ abgegeben worden sei.

**Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!**