

### Wenn der Vermieter Platz braucht

Hugo Hilfreich und seine Frau sind Eigentümer von zwei Wohnungen, wobei sie die eine selbst bewohnen und die andere auf unbestimmte Zeit an Herrn Trotzig vermietet haben. Einige Jahre nach Abschluss des Mietvertrages mit Herrn Trotzig werden plötzlich die Eltern von Frau Hilfreich, die in einer 400 km entfernten Stadt wohnen, sehr krank. Nachdem sich zunächst noch der Vater von Frau Hilfreich um seine Frau kümmern konnte, ist auch dies wenige Monate später kaum noch möglich, da auch er nunmehr aufgrund seiner gesundheitlichen Probleme immer öfter auf Hilfe angewiesen ist. Da ein Pflegeheim für die Eltern für die Hilfreichs nicht in Frage kommt, überlegen sie, diese zu sich zu holen – ihnen kommt die Idee, die an Herrn Trotzig vermietete Wohnung als neues Zuhause für die Eltern zu nutzen, gerade auch vor dem Hintergrund, dass die Wohnung in der gleichen Straße wie die von den Hilfreichs selbst bewohnte liegt und dass die Hilfreichs als Rentner genug Zeit haben, sich um die Eltern zu kümmern. Mit dem Ansinnen der Hilfreichs konfrontiert, reagiert Herr Trotzig sehr aufgebracht und erklärt, dass er gar nicht daran denke, auszuziehen.

Die Hilfreichs sind ratlos und überlegen, einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung Ihrer Interessen zu beauftragen.

Rechtlich gesehen geht es bei dieser typischen Fallkonstellation um die sogenannte Eigenbedarfskündigung, d.h. ob und wann ein Vermieter die Möglichkeit hat, einen auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrag zu kündigen, um das vermietete Objekt selbst zu nutzen. Gem. §573 BGB ist eine solche Kündigung möglich, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Dabei ist jedoch zu beachten, dass nicht jedes noch so gering geartete Interesse ausreicht, sondern vielmehr ein Interesse von einigem Gewicht notwendig ist - dies deshalb, da in einem Fall wie dem vorliegenden stets die dem Vermieter aus seinem Eigentum zustehenden Rechte einerseits und die Rechte des Mieters, die sich aus der sozialen Bedeutung der von ihm bewohnten Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt ergeben, andererseits, gegeneinander abzuwägen sind.

Ein berechtigtes Interesse liegt unter anderem dann vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Da die Eltern von Frau Hilfreich als Familienangehörige aufgrund ihres Gesundheitszustandes praktisch schon jetzt nicht mehr in der Lage sind, ihren Haushalt selbständig zu führen und in Kürze auf Pflege angewiesen sein werden, haben die Hilfreichs ein berechtigtes Interesse daran, dass Herr Trotzig die Wohnung räumt. Neben den Eltern werden zu den Familienangehörigen im Sinne des §573 BGB auch Kinder gezählt, die in eine den Eltern gehörende Wohnung einziehen wollen, ebenso z. B. Großeltern, Geschwister, ein getrennt lebender Ehegatte oder auch ein Stiefkind. Grundsätzlich ist hingegen – bis auf spezielle Ausnahmefälle – eine



Eigenbedarfskündigung etwa zugunsten eines Schwagers, Neffen oder Cousins nicht zulässig. Die Hilfsreichs „benötigen“ die Wohnung auch für die Eltern, wobei hierfür grundsätzlich vernünftige, nachvollziehbare Gründe genügen – es ist jedoch immer eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. So gibt es z. B. Entscheidungen der Gerichte, in denen die gesetzliche Voraussetzung des „Benötigens“ bejaht wird, obwohl eine andere Wohnung des Vermieters frei ist und er eigentlich auch in diese einziehen könnte; in geringfügig abweichenden Fallkonstellationen hingegen hat die Rechtsprechung entschieden, dass solch eine vorhandene freie Wohnung einer Kündigung wegen Eigenbedarfs entgegensteht. Dass stets also der Einzelfall entscheidend ist, gilt auch für die Anforderungen an den Inhalt und die Form des Kündigungsschreibens, welches dem Mieter zugehen muss. Regelmäßig muss ein solches Schreiben die Kündigungserklärung sowie die Angabe der Kündigungsgründe enthalten, wobei sich wegen der anspruchsvollen Rechtsprechung der Amts- und Landgerichte eine möglichst konkrete Begründung empfiehlt. Daneben ist schließlich noch die Frist, mit der eine Kündigung ausgesprochen werden kann, zu beachten; sie hängt davon ab, wie lange ein Mieter bereits in einer Wohnung wohnt. Grundsätzlich kann der Vermieter spätestens am dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen; nach fünf bzw. acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sich dann die Kündigungsfrist um jeweils drei Monate.

Bei Beachtung all dieser formalen Voraussetzungen hätte eine Kündigung der Hilfsreichs gegenüber Herrn Trotzig im vorliegenden Fall Aussicht auf Erfolg, wobei es sich für die Hilfsreichs und letztlich für jedermann aufgrund der hohen Anforderungen an die Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung empfiehlt, anwaltlichen Rat einzuholen – sei es als Vermieter oder als von einer solchen Kündigung betroffener Mieter.

