

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

## **Fehler beim Eigenbedarf vermeiden**

Bis vor einigen Jahren war die Eigenbedarfskündigung eher ein Exot in der Praxis des Mietrechtlers. Dies hat sich in den vergangenen Jahren insbesondere in Ballungsgebieten wie Berlin deutlich geändert. Nach nicht repräsentativen Umfragen bei verschiedenen Berliner Amtsrichtern sind diese inzwischen mehrfach in der Woche mit Eigenbedarfskündigungen befasst.

Häufig wird Wohnungseigentum erworben, um die Wohnung mittels Eigenbedarfskündigung "frei" zu bekommen. Dieser Beitrag soll auf häufige Fallstricke aus Sicht des Eigentümers/Vermieters hinweisen. Er ist nicht abschließend und kann keine persönliche anwaltliche Beratung ersetzen.

### **1. vor Erwerb: Mietvertrag prüfen**

Nicht selten enthält der Mietvertrag Regelungen zum "ordentlichen Kündigungsrecht" des Vermieters. Ist dies der Fall, sollte der Eigentümer in spe Vorsicht walten lassen. Denn ist der Eigenbedarf des Vermieters ausgeschlossen, kann dies auch bei einem Eigentümerwechsel gelten. Denn nach § 566 BGB erfährt das Mietverhältnis nach der Übertragung des Wohnungseigentums an einen neuen Eigentümer grundsätzlich keine Änderung. Der neue Eigentümer tritt anstelle des alten in die bisherigen Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein. Wer eine Wohnung mit einem derart geschützten Mieter erwirbt, der riskiert, seinen Eigenbedarf dauerhaft nicht durchsetzen zu können.

### **2. vor Erwerb: Grundbuchsituation prüfen**

Das nächste Problem ergibt sich aus § 577a BGB. Problematisch wird es immer dann, wenn der aktuelle Mieter bereits Mieter war, bevor das Grundstück nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum aufgeteilt worden ist. Dann gewährt das Gesetz dem Mieter einen Kündigungsschutz von bis zu 10 Jahren. Für viele Eigennutzer ein kaum überschaubarer und planbarer Zeitraum.

### **3. Bedarf prüfen**

Eigenbedarf kann nur dann durchgesetzt werden, wenn der Vermieter die Wohnung für sich oder einen Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt. Das Gericht prüft daher zum einen den berechtigten Personenkreis, zum anderen den Bedarf. Hier sind vielfältige Probleme möglich, wobei die BGH-Rechtsprechung in den letzten Jahren immer offener zugunsten der Vermieter geworden ist. Zuletzt ist selbst die Nutzung einer deutlich über 100qm großen 4-Zimmerwohnung für eine geplante und aus 2 Personen bestehenden Wohngemeinschaft nicht für unangemessen eingestuft worden.

### **4. Mietverhältnis kündigen**

In jedem Fall muss der Vermieter das Mietverhältnis fristgerecht kündigen. Je nach Mietvertrag kann eine Kündigungsfrist von 9-12 Monaten zu beachten sein. Wichtig ist jedoch, dass eine Kündigung erst dann möglich ist, wenn der Erwerber bereits im Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden ist. Eine Vormerkung oder der

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

## 5. Härtefälle richtig einordnen

Hat das Gericht einen Eigenbedarf festgestellt ? häufig vernimmt es hierzu als Zeugen die Person, die einziehen soll ? prüft es Härtefälle. In § 574 Abs. 1 BGB heißt es:

*"Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist."*

Das Gericht hat eine Abwägung zwischen den beiderseitigen Interessen und Lebenslagen vorzunehmen. Hier wird häufig die gesamte Bandbreite menschlicher Argumentation (Alter, Krankheit, Dauer des Mietverhältnisses, Wohnumfeld, etc.) vorgebracht. Problematisch ist es immer, wenn der Mieter für den Fall des Umzuges mit dauerhaften und erheblichen Gesundheitsbeeinträchtigungen zu rechnen hat, die auch nicht durch begleitende Maßnahmen vermieden werden können. Hier kommt es immer auf den Einzelfall an. Aufgrund der dann erforderlichen Einbindung von medizinischen Sachverständigen, sollte jedoch für ein solches Verfahren deutlich mehr Zeit eingeplant werden. Hart wird es, wenn Suizidgefahr nachgewiesen werden kann.

## 6. Zeit & Geld einplanen

Bei Eigenbedarfskündigungen geht es meist für beide Seiten um die Lebensgrundlagen und nicht selten um die wirtschaftliche Existenz. Daher sind Prozesse aufwendig und nervenaufreibend. Wer den Erwerb einer Wohnung und die Geltendmachung von Eigenbedarf plant, sollte auf jeden Fall neben fachkundiger Beratung in nicht unerheblichem Umfang Zeit und Geld für das Gerichtsverfahren einplanen. Oft werden solche Verfahren auch durch Vergleiche beendet, bei dem der Mieter für den Auszug eine finanzielle Kompensation erhält. Diese reicht von wenigen Hundert Euro bis hin zu höheren fünfstelligen Beträgen ? je nach Wert der Wohnung und eingeschätztem Risiko. Dies sollte auch bei den Kaufpreisverhandlungen eingeplant werden.

## 7. Fazit

Eigenbedarf kann sich lohnen. Die Chancen bei berechtigtem Eigenbedarf zu gewinnen sind in der Praxis hoch. Trotzdem verbleibt immer ein Restrisiko. Die vorgeannten 6 Problemkreise sollten jedoch vor dem Erwerb eine potentiellen Eigenbedarfswohnung sorgsam durchdacht und geprüft werden.

Gerne unterstütze ich Sie hierbei.

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

## **Related Posts** [Der fiese, vorgetäuschte Eigenbedarf](#)

- [verbotene Fotos](#)
- [Grundstückskaufvertrag ? Kautionsübergabe bei Mehrfamilienhäusern](#)
- [Pflichtteilsansprüche ? Abzug von Grundschulden?](#)
- [Berlin ? die ganze Stadt eine Schlittschuhbahn](#)