

Eigenbedarf – keine Chance für Mieter?

Gerichte urteilen verstärkt zugunsten der Vermieter

Recklinghausen, Februar 2014 – Eigenbedarf ist ein häufiger Grund, den Vermieter im Rahmen einer Kündigung gegenüber ihren Mietern nennen. Ursprünglich dazu gedacht, dem Vermieter oder einer ihm nahe stehenden Person den Bezug der Wohnung zu ermöglichen, wird dieser Kündigungsgrund durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes immer öfter sehr flexibel ausgelegt.

„Eigenbedarf“ – flattert dem Mieter eine Kündigung mit diesem Betreff ins Haus, wird es ernst. Der Vermieter meldet eigene Ansprüche an und hat somit das Recht, dem Mieter das Vertragsverhältnis gegen dessen Willen aufzukündigen. „Das ist allerdings nur dann erlaubt, wenn die Wohnung tatsächlich vom Vermieter selbst oder einer ihm nahestehenden Person bezogen wird. Dieses muss im Kündigungsschreiben angegeben und nachvollziehbar dargelegt werden“ erklärt Claus O. Deese vom Mieterschutzbund e.V. Und weiter: „Eine Eigenbedarfskündigung muss schriftlich erfolgen und begründet werden. In der Begründung muss der konkrete Sachverhalt wiedergegeben werden, auf den der Vermieter seinen Eigenbedarf stützt, damit der Mieter diesen Kündigungsgrund prüfen kann.“ Der Eigenbedarf muss nach dem Auszug des Mieters auch erfüllt werden.

Kündigungsschutz wird aufgeweicht

Mieter können nicht grundlos gekündigt werden, ausgenommen, der Vermieter hat einen konkreten Grund, wie zum Beispiel Eigenbedarf. Zumindest hat es das Gesetz ursprünglich mal so vorgesehen. Durch die immer fragwürdigere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes werden die schutzwürdigen Interessen der Mieter stetig weiter ausgehöhlt, da immer mehr Urteile die gewerbliche Nutzung von Wohnungen im Zusammenhang mit Eigenbedarf zulassen – als sogenanntes berechtigtes Interesse des Vermieters. Zwei Beispiele: Ein Mieter musste seine Wohnung zu Gunsten der Caritas räumen, da diese dort eine Beratungsstelle eröffnen wollte. Im zweiten Fall hat der Ehemann einer Anwältin seinen Mietern gekündigt, damit seine Frau in der Wohnung ihre Anwaltskanzlei einrichten kann. In beiden Fällen entschied der Bundesgerichtshof zugunsten der Eigentümer, obwohl eine Wohnnutzung nicht vorgesehen war. Ein dritter Fall wurde

Pressemitteilung



vor kurzem vor dem Amtsgericht Recklinghausen verhandelt: Hier hat der Vermieter Eigenbedarf angemeldet, um die Wohnung seines Mieters zukünftig für gelegentliche Verwaltungsarbeiten zu nutzen. Er bekam Recht. Das endgültige Urteil steht allerdings noch aus. Im Februar entscheidet das Landgericht Bochum über diesen Fall.

Die nachgeordneten Gerichte urteilen im Fall von Eigenbedarf verstärkt zulasten der Mieter. Ein weiteres Beispiel: Eine Mieterin aus Berlin-Friedrichshain muss nach 25 Jahren ihre Mietwohnung räumen, weil ihr der Vermieter – ein in Hannover lebender Chefarzt – kündigte. Mit der Begründung, er wolle alle 14 Tage seine in Berlin lebende 13-jährige Tochter besuchen. „In erster Instanz wurde die Kündigung durch das Amtsgericht abgelehnt, zu Recht“ meint Claus O. Deese. „Das Landgericht hingegen fand die Argumentation des Arztes überzeugend und gab ihm Recht, ohne die Möglichkeit der Revision beim Bundesgerichtshof.“ Die Mieterin musste die Wohnung räumen. „Natürlich soll es den Vermietern möglich sein, ihre Wohnung unter bestimmten Voraussetzungen selbst zu nutzen. Aber nur dann, sofern es sich tatsächlich um plausible private Interessen handelt“ so Deese. „Urteile wie die der jüngsten Zeit weichen den Kündigungsschutz der Mieter auf, hier ist die Gesetzgebung gefragt.“

3.540 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 27.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund und Herne.

PRaffairs, die Agentur für Kommunikation, Medien und Marken, berät überwiegend Unternehmen mit den Schwerpunkten Nahrungs- und Genussmittel, Wohnen/Leben/Reisen sowie Medizin & Gesundheit. Die Agentur ist spezialisiert auf klassische PR-Instrumente, Medienentwicklung und Online-Relations.

Pressemitteilung



Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR

Ines Axen

Alte Volksparkstraße 24, 22525 Hamburg

T: 040/429 347 090

F: 040/429 347 091

W: www.pr-affairs.de