

Vorbemerkung

Viele Immobilienbesitzer vermieten ihr Wohneigentum. Es kommt jedoch vor, dass der Vermieter selbst oder ein naher Verwandter die Wohnung nutzen möchten und der Mietvertrag mit dem bisherigen Mieter gekündigt werden soll.

Es muss ein „berechtigtes Interesse“ des Eigentümers bestehen

Bei der Kündigung wegen Eigenbedarfs muss der Vermieter ausführlich und plausibel nachweisen, warum er die Wohnung benötigt. Einschlägig ist § 573 BGB (Ordentliche Kündigung des Vermieters). Legen Sie beim Lesen auch Ihre Aufmerksamkeit auf das Wort „benötigt“ in Absatz 2 Satz 2. Damit wird eine Abwägung der Interessen des Mieters und des Vermieters zum Ausdruck gebracht. § 573 BGB können Sie mit diesem Link aufrufen: http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_573.html

Freiwerdende Wohnung im selben Haus

Nach der Rechtsprechung des BGH ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter eine Alternativwohnung anzubieten, falls bis zum Ablauf der Kündigungsfrist im selben Haus oder derselben Wohnanlage eine vergleichbare Wohnung frei wird. (BGH, Urteil vom 9. Juli 2003, Az.: VIII ZR 311/02). Die Leitsätze des BGH lauten:

1. Kündigt der Vermieter eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs, so hat er dem Mieter bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eine vergleichbare, im selben Haus oder in derselben Wohnanlage ihm zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehende Wohnung, die vermietet werden soll, zur Anmietung anzubieten.
2. Kommt der Vermieter dieser Anbiertpflicht nicht nach, so ist die Kündigung wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam.

Der Fortsetzung des Mietverhältnisses widersprechen

Denken Sie daran, dass Sie der Fortsetzung des Mietgebrauchs ausdrücklich widersprechen müssen, falls ein Widerspruch des Mieters nicht fristgerecht eingeht. Wenn der Mieter keinen Widerspruch einlegt, die Wohnung aber nicht fristgerecht räumt, muss der Vermieter der Fortsetzung des Mietgebrauchs spätestens zwei Wochen nach Ablauf der Mietzeit schriftlich widersprechen (§ 545 BGB Still-schweigende Verlängerung des Mietverhältnisses):

http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_545.html

Sonderregelung bei einem Gebäude mit nur zwei Wohnungen

Bei einem Mietverhältnis über Wohnungen in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann die Möglichkeit einer erleichterten Kündigung bestehen. In diesem Falle verlängert sich die Kündigungsfrist um drei Monate. Lesen Sie hierzu § 573a BGB:

http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_573a.html

Möblierte Wohnung

Die Sonderkündigungsmöglichkeit bei einer möblierten Wohnung besteht seit der Mietrechtsreform im Jahr 2002 nicht mehr. Diese gilt es nur noch bei Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung.

Sparen Sie nicht an der falschen Stelle

Damit kein langwieriger Streit mit dem Mieter entsteht, kommt es auf ein juristisch wasserdichtes Schreiben an. Es ist gerade wegen der hoch sensiblen Rechtsprechung zum Eigenbedarf zu empfehlen, einen Juristen, am besten einen Fachanwalt für Mietrecht, hinzuzuziehen. Der Jurist sollten die neuesten Urteile kennen, denn gerade in den letzten beiden Jahren ist eine gewisse Änderung hinsichtlich der Eigenbedarfskündigungen zugunsten der Vermieter spürbar.

Die Mitglieder des BVFI können bundesweit auf Verbandsjuristen zurückgreifen. Sie finden Sie hier: <http://www.praxisverband.de/Verbands-Juristen.htm>

Musterschreiben:

Namen, Vornamen, Anschriften aller Vermieter

An

Name, Vornamen, Anschriften aller Mieter

Kündigung des Mietvertrages

Sehr geehrte (Namen aller Mieter)

hiermit kündigen wir den mit Ihnen geschlossenen Mietvertrag vom # über die Wohnung # (*exakte Lage im Haus benennen*) in der # Straße Nr. # in # PLZ # Ort. aufgrund von Eigenbedarf fristgemäß zum

#

Rein vorsorglich erklären wir zusätzlich die Kündigung zum nächsten zulässigen Termin.

Wir machen folgendes berechtigtes Interesse geltend:

(*Beispiele*)

- Unser/e (Familienmitglied) erwartet im (...) Nachwuchs.
- Unser/e (...)jährige/r (Familienmitglied) ist pflegebedürftig geworden und wird deshalb zu uns ziehen. Zusätzlich nehmen wir eine Pflegekraft auf.
- Unsere gegenwärtigen Wohnverhältnisse gestalten sich wie folgt: (...)

Da unser gegenwärtiger Wohnraum aufgrund der geänderten Lebenssituation nicht mehr ausreicht, benötigen wir die an Sie vermieteten Räume als Wohnung für uns.

Wir weisen Sie darauf hin, dass Sie gemäß § 574 BGB schriftlich Ihren Widerspruch gegen die Kündigung erklären und die Fortsetzung des Mietverhältnisses im Sinne des § 574 a BGB verlangen können, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung unserer berechtigten Interessen nicht zu rechtfertigen ist.

Wir weisen Sie weiterhin darauf hin, dass wir die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen können, wenn Sie uns den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift aller Vermieter