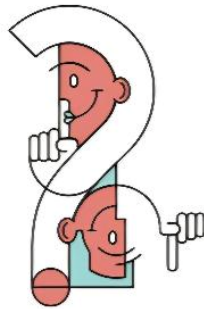


DARF MAN DAS?



Auf Vorrat kündigen

Wenn Vermieter Eigenbedarf anmelden, geht es dabei oft nicht mit rechten Dingen zu. Woran Mieter das erkennen.

Schon beim ersten Vorstellungsgespräch für eine neue Wohnung stellen manche Interessenten dem Vermieter diese rhetorische Frage: „Könnte es sein, dass Sie die Wohnung in den nächsten Jahren für sich selbst oder für Ihre Familie brauchen?“ Er wird immer mit „Nein“ antworten. Denn man kann das schlichtweg zu dem Zeitpunkt nicht wissen.

Grundsätzlich berechtigt ist die Eigenbedarfskündigung laut Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB, Paragraph 573), wenn Eigentümer die Wohnung zum Beispiel für sich selbst, ihren Ehepartner, ihre Kinder, Eltern, den Bruder, die Schwägerin oder die Nichte oder Haushaltsangehörige benötigen. Näher definiert wird der Kreis der privilegierten Familienangehörigen unter anderem in einem Urteil des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 2020 (BGH, VIII ZR 35/19).

Was für ein wirksames Kündigungsschreiben auch obligatorisch ist: Der Eigentümer muss darin erläutern, warum

er die Wohnung für sich oder seine Angehörigen benötigt. Nicht jede Art von Begründung ist zulässig. Das gilt zum Beispiel für die „Kündigung auf Vorrat“. Um eine solche handelt es sich etwa, wenn die Begründung lautet: „Ich brauche die Wohnung in Heidelberg, weil mein Sohn plant, sich in einem Jahr dort für Politikwissenschaften zu immatrikulieren.“ Ein vager Plan, der sich schon bald ändern könnte. Was auch nicht legitim ist: Wenn der Vermieter im Kündigungsschreiben mitgeteilt hat, er selbst oder ein Angehöriger werde einziehen – doch das geschieht nicht. Manchmal finden vertriebene Mieter heraus, dass der Eigentümer die Wohnung zur Neuvermietung inseriert hat. Und ziehen vor Gericht. „Der Vermieter hat dann die Pflicht, penibel darzulegen, warum er oder ein Angehöriger nicht eingezogen ist“, unterstreicht Rechtsanwalt Rudolf Stürzer vom Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung. Es genüge nicht anzugeben, dass sich Lebenspläne kurzfristig geändert oder dass sich erforderliche Umbauten in der Wohnung verzögert haben. Stürzer verweist dazu auf einen Fall, in dem der Vermieter keine konkreten Umzugspläne nachweisen konnte. Die Schadenersatzansprüche der Mieter in Höhe von 15 000 Euro seien berechtigt, befanden die Richter (Az. 64 S 281/22). In einem anderen Fall kündigte der Vermieter den Mietern mit der Begründung, er benötige die Wohnung für seine Tochter. Die zog aber nicht ein, und der Vermieter schloss einen neuen Mietvertrag mit anderen Interessenten (Az. 66 S 178/22).

Umgekehrt kommt es vor, dass Mieter immer wieder ärztliche Atteste vorlegen und es so jahrelang verhindern, dass der Vermieter sein Wohneigentum selbst nutzen kann. **Stephanie Schmidt**