

Eigenbedarfskündigung - Was muss ich als Mieter beachten?

Selbst wenn man sich als Mieter vorbildlich verhält - man seinen Pflichten nachkommt und seine Miete pünktlich zahlt - so kann es doch passieren, dass einem das liebgewonnene Mietobjekt per ordentlicher Kündigung entzogen werden soll.

Als Begründung wird hierbei häufig der Eigenbedarf des Vermieters angegeben.

Um die Erfolgsaussichten eines Widerspruchs gegen die Kündigung und eines etwaigen anschließenden Gerichtsverfahrens besser abschätzen zu können, sollten Sie folgende Gesichtspunkte beachten:

Zunächst sollten Sie hinterfragen, ob der Eigenbedarf Ihres Vermieters tatsächlich gegeben ist. Ein solcher liegt unter anderem vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt.

Unter Familienangehörige fallen dabei unstreitig die eigenen Kinder, Enkel, Geschwister, Eltern und Großeltern. Auch Nichten und Neffen sowie (bei bestehender Ehe) die Schwiegereltern dürften erfasst sein. Bei entfernteren Verwandten muss der Vermieter einen Nachweis über die besondere Bindung zu den einziehenden Personen erbringen.

In Einzelfällen kann auch für benötigtes Pflegepersonal oder Haushaltshilfen ein Eigenbedarf des Vermieters geltend gemacht werden.

Der Vermieter muss in der Kündigung die Gründe für seinen Eigenbedarf konkret darlegen. Insbesondere sollte er Auskunft darüber geben ab wann und aus welchem Grund er oder seine Verwandten in Ihre Mietwohnung einziehen sollen.

Achten Sie auch darauf, dass Ihr Vermieter bei der Kündigung die gesetzlichen Fristen beachtet hat. Besteht das Mietverhältnis beispielsweise bis zu fünf Jahre, dann beträgt die Kündigungsfrist drei Monate und erhöht sich ab fünf bzw. acht Jahren jeweils um drei weitere Monate.

Ein Sonderfall stellt hierbei ein Zweifamilienhaus dar, in dem der Vermieter selbst als eine der zwei Parteien lebt. Hier kann der Vermieter sogar ohne Angabe von Gründen kündigen, jedoch wird die Kündigungsfrist durch eine derartige Kündigung um weitere 3 Monate ausgedehnt.

Kommen Sie zu dem Ergebnis, dass Ihr Vermieter tatsächlich Eigenbedarf an Ihrem Mietobjekt hat, dann können Sie der Kündigung dennoch widersprechen, falls ein Härtegrund vorliegt.

Folgende Sachverhalte gelten als anerkannte Härten:

- hohes Alter, Krankheit, Behinderung
- soziale Verwurzelung
- Schwangerschaft
- keine Aussicht auf bezahlbaren, angemessenen Alternativ-Wohnraum.

Bitte beachten Sie, dass Ihr Widerspruch schriftlich erfolgen und bei Ihrem Vermieter spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses eingehen muss.

Bei der Abwägung, ob die Gründe für die Eigenbedarfskündigung Ihres Vermieters oder Ihre anerkannten Härten im Zweifelsfall überwiegen, bietet es sich an, anwaltlichen Rat einzuholen.

Ihr Tommy Schmiedel

Rechtsanwalt