

MIETERSCHUTZ BEI EIGENBEDARF

(Stand: August 2008)

Was dieses Faltblatt möchte

Die Mehrzahl der in Deutschland lebenden Menschen – etwa 50 Millionen – wohnt in einer gemieteten Wohnung oder in einem gemieteten Haus. Die Wohnung ist der Mittelpunkt unserer privaten Existenz. Sie ist nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern der Raum, in dem wir unser Leben nach unseren Vorstellungen gestalten können. Wegen dieser besonderen Bedeutung der Wohnung hat das Bundesverfassungsgericht 1993 in einem Beschluss klargestellt, dass das Besitzrecht des Mieters den gleichen grundrechtlichen Eigentumsschutz genießt wie das Eigentumsrecht des Vermieters. Für die Gesetzgebung bedeutet dies, dass beide Rechtspositionen, die des Vermieters und die des Mieters, so auszugestaltet sind, dass die schutzwürdigen Interessen beider Seiten in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen.

Dass Mieter und Vermieter unterschiedliche Positionen haben, liegt auf der Hand. Deshalb gibt es immer wieder Probleme. Besonders schwierig wird es, wenn der Vermieter die Wohnung zurückfordert, der Mieter aber nicht ausziehen möchte. Hier sorgen die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für einen umfassenden Schutz des Mieters: Der Vermieter muss bei einer ordentlichen Kündigung die folgenden *Fristen* einhalten:

- **3 Monate** Kündigungsfrist bei einer Mietdauer bis zu 5 Jahren,
- **6 Monate** Kündigungsfrist bei einer Mietdauer bis zu 8 Jahren,
- **9 Monate** Kündigungsfrist bei einer Mietdauer von mehr als 8 Jahren.

Außerdem darf der Vermieter nur dann kündigen, wenn er ein *berechtigtes Interesse* an der Kündigung hat. In § 573 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sind einige Beispiele für ein berechtigtes Interesse angegeben, so etwa die Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung (sog. Verwertungskündigung) oder die schuldhaft, nicht unerhebliche Vertragsverletzung des Mieters. Der praktisch häufigste Fall ist der so genannte *Eigenbedarf*, also wenn der Vermieter den Wohnraum selbst nutzen oder ihn bestimmten Familienangehörigen oder anderen Angehörigen seines Haushaltes überlassen möchte. Die Rechtsprechung lässt eine Eigenbedarfskündigung nur zu, wenn der Vermieter ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe für seinen Nutzungswunsch hat. Missbräuchliche oder gar vorgetäuschte Eigenbedarfskündigungen genießen keinen Schutz. Stellt die Kündigung für den Mieter eine besondere Härte dar, kann er der Kündigung widersprechen (sog. *Sozialklausel*, § 574 BGB).

Hinweis: Im Ausnahmefall eines vom Vermieter selbst mitbewohnten Zweifamilienhauses ist die Kündigung auch ohne einen der genannten Kündigungsgründe zulässig. Der Grund hierfür liegt in der engen häuslichen Gemeinschaft. In diesen Fällen soll dem Vermieter, etwa bei einem persönlichen Zerwürfnis, ohne Weiteres die Möglichkeit zur Beendigung eines Mietverhältnisses zustehen. Als Ausgleich hierfür verlängert sich die an sich geltende Kündigungsfrist um drei Monate, d. h. in den Fällen der Einliegerwohnung im Zweifamilienhaus beträgt die Kündigungsfrist zwischen 6 und 12 Monaten. Auch hier kann der Mieter aber die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach der Sozialklausel (§ 574 BGB) verlangen (nähere Einzelheiten hierzu unter Nr. 3).

Im Folgenden werden Sie anhand von Beispielfällen über die Einzelheiten der Kündigung bei Eigenbedarf informiert.

1. Ein typischer Fall von Eigenbedarf.

Frau und Herr Müller, die mit ihrem Kind eine Drei-Zimmer-Wohnung zur Miete bewohnen, haben ein – an Familie Ley vermietetes – Reihenhaus mit fünf Zimmern und 120 qm Wohnfläche gekauft. Familie Ley fragt sich, ob sie jetzt mit Müllers einen neuen Mietvertrag abschließen muss.

Zunächst gilt: „Kauf bricht nicht Miete“. Der Vertrag gilt mit den neuen Eigentümern als Vermietern fort; Müllers treten also in alle Rechte und Pflichten aus dem bisherigen Mietvertrag mit der Familie Ley ein. Sie müssen daher keinen neuen Mietvertrag mit den Leys abschließen und können den bestehenden Vertrag nur gemeinsam mit den Leys ändern. Insbesondere können Müllers die Miete nicht einfach neu festsetzen. Ihnen steht allein wegen des Kaufs auch kein besonderes Kündigungsrecht zu.

Familie Müller möchte in das neu erworbene Haus einziehen; nur zu diesem Zweck hatte sie das Haus gekauft. Herr und Frau Müller kündigen den Leys deshalb wegen Eigenbedarfs.

Der Wunsch der Familie Müller, in das gekaufte Reihenhaus einzuziehen, ist grundsätzlich zu achten. Vorstellungen anderer Leute über angemessenes Wohnen und ihre weitere Lebensplanung brauchen sich Müllers nicht entgegen halten zu lassen. Den Einwand, das gekaufte Haus sei zu geräumig für ihre Familie, brauchen sie nicht zu beachten.

Am Eigenbedarf ist also nicht zu rütteln. Nur wenn Familie Ley konkrete Gründe geltend machen kann, weswegen für sie die Kündigung eine besondere Härte bedeutet, kann sie dieser mit Erfolg widersprechen (sog. Sozialklausel, nähere Einzelheiten hierzu unter Nr. 3).

Eigenbedarf kann nicht nur für ganze Familien, sondern auch zugunsten einzelner Personen geltend gemacht werden. Diese müssen Familienangehörige des Vermieters sein oder zu seinem Haushalt gehören. Zur Familie gehören insbesondere der Ehemann oder die Ehefrau, die Eltern, die Kinder und die Geschwister des Vermieters, aber auch die Enkel, die Schwiegereltern und die Stiefkinder.

2. Der Vermieter muss Mietinteressenten über einen absehbaren Eigenbedarf aufklären.

Beispiel: Familie Müller ist inzwischen auf fünf Köpfe angewachsen. Die Ältesten sind bereits 16 und 14 Jahre alt. Frau Müller kauft eine Eigentumswohnung in dem Haus nebenan, die gerade frei geworden ist. Aber noch reicht der Raum im Reihenhaus für die Familie. Frau Müller überlegt deshalb:

- *Soll sie die Eigentumswohnung leer stehen lassen, bis die Kinder groß sind? Das wäre ein teurer Luxus.*
- *Soll sie die Wohnung noch ein paar Jahre vermieten und später Eigenbedarf geltend machen?*

Sie entschließt sich zur Vermietung, erwähnt aber den späteren Eigenbedarf nicht. Nur 3 Jahre nach dem Vertragsschluss kündigt sie den höchst erstaunten Mietern.

Aber auch Frau Müller staunt, als ihr Anwalt sie aufklärt: Die Rechtsprechung beurteilt Eigenbedarfskündigungen nach relativ kurzer Mietdauer in der Regel als treuwidrig und damit unwirksam, wenn der Eigenbedarf bei Abschluss des Mietvertrages bereits vorhanden oder absehbar war. Frau Müller hätte ihren Mietern von vornherein reinen Wein einschenken und die Wohnung am besten für eine bestimmte Zeit vermieten sollen. Dann hätten auch die Mieter gewusst, woran sie sind.

3. Zum Schutz des Mieters gilt die „Sozialklausel“.

Der Mieter kann der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Kündigung für ihn, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde.

Unser Beispiel: *Familie Ley hat an ihrer neuen Wohnung Gefallen gefunden und will auf Dauer dort wohnen bleiben. Deshalb baut Herr Ley mit dem Einverständnis des Eigentümers die Wohnung aus: eine Einbauküche, ein modernes Bad und ein zusätzliches Zimmer im Kellergeschoss. Kostenpunkt: 12.500 Euro, die vom Vermieter nicht erstattet werden. 3 Jahre später – die Leys wohnen mittlerweile insgesamt 11 Jahre dort – flattert ihnen eine Eigenbedarfskündigung auf den Tisch: Tochter und Enkel der Vermieter sollen in die Wohnung ziehen, um ihre im Obergeschoss wohnenden Eltern zu betreuen.*

Ein klarer Fall von Eigenbedarf – aber: Familie Ley hat die Investition noch nicht abgewohnt. Das Gericht sieht darin einen Härtefall und verlängert das Mietverhältnis um 3 Jahre.

Am Ende der 3 Jahre erleidet Frau Ley einen komplizierten Oberschenkelhalsbruch. An einen Umzug ist nicht zu denken. Dies entspricht auch dem dringenden ärztlichen Rat. Der Vermieter spart sich die Prozesskosten und gewährt dem Ehepaar Ley ein Jahr Aufschub. Bis dahin wird im Haus einer Tochter des Ehepaares Ley eine Einliegerwohnung fertig gestellt sein, in der die Eltern dann ihren Lebensabend verbringen werden.

Der Vermieter der Leys hat angesichts der Erkrankung von Frau Ley die richtige Entscheidung getroffen: Kann der Mieter nämlich aufgrund seines schlechten Gesundheitszustandes die Wohnung nicht räumen, so stellt dieser Umstand – wie viele andere Gründe – eine nicht zu rechtfertigende Härte für ihn dar. Den wichtigsten Härtegrund nennt das Gesetz selbst, und zwar, dass angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Als andere Härtegründe sind von den Gerichten beispielweise anerkannt worden: hohes Alter und Gebrechlichkeit, eine Behinderung, eine schwere Erkrankung, eine fortgeschrittene Schwangerschaft oder eine bevorstehende wichtige Prüfung.

Aber jeder Einzelfall hat seine besonderen Merkmale, die das Gericht zu bewerten hat, wenn der Mieter der Kündigung widerspricht und es zum Prozess kommt. Nur in seltenen Fällen kann sich der Mieter nicht auf den Schutz der Sozialklausel berufen: Wenn der Wohnraum z. B. nur „vorübergehend“ gemietet ist oder wenn er zu der Wohnung des Vermieters gehört und möbliert vermietet worden ist (Familien genießen aber auch hier Schutz). Ferner bei echten Zeitmietverträgen (§ 575 BGB). Solche Zeitmietverträge können allerdings nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen abgeschlossen werden.

4. Besonderer Schutz in den Fällen der Wohnungsumwandlung.

Ein anderer Fall: Herr Meier ist Eigentümer eines vermieteten Sechsfamilienhauses. Er möchte, da er auf die 70 zugeht, allmählich seine Verhältnisse ordnen. Hinsichtlich des Hauses hat er eine konkrete Vorstellung: Jedem seiner Enkelkinder will er schon jetzt eine Wohnung zukommen lassen. Gesagt, getan. Das Haus wird in Eigentumswohnungen umgewandelt, d. h. aus den Mietwohnungen werden Eigentumswohnungen gemacht. Jedes Enkelkind erhält von Herrn Meier eine Wohnung zum Geschenk. Die Wohnung, in der Familie Schmitt wohnt, verkauft er an Frau Schuster, um mit dem Erlös in seinem Wohnhaus endlich eine moderne Zentralheizung einbauen zu lassen. Die Mieter sind verunsichert: Was wird jetzt aus ihnen?

Es gilt auch hier der Grundsatz: Kauf (oder auch Schenkung) bricht nicht Miete. Die Mieter können zu den alten Bedingungen in ihren Wohnungen bleiben; sie müssen nur die Miete nicht mehr an Herrn Meier, sondern an die neuen Eigentümer zahlen.

Da ein Mieter, der eine Wohnung in einem vermieteten Mehrfamilienhaus bezieht, nicht in gleichem Maße mit einer Eigenbedarfskündigung rechnen muss wie jemand, der in eine Eigentumswohnung einzieht, hat der Gesetzgeber weitere Schutzmaßnahmen ergriffen:

Erste Stufe des Schutzes: Vorkaufsrecht des Mieters

Wird aus einer vermieteten Wohnung im Laufe der Zeit eine Eigentumswohnung gemacht, so hat der Mieter beim Verkauf dieser Wohnung ein Vorkaufsrecht (§ 577 BGB). Er kann in den Kaufvertrag des Eigentümers mit dem Käufer eintreten und selbst die Wohnung zu dem Preis erwerben, den auch der Käufer zu zahlen bereit ist.

Dies gilt allerdings nicht, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen oder an eine zu seinem Haushalt gehörende Person verkauft. Familie Schmitt könnte also in den Kaufvertrag zwischen Herrn Meier und Frau Schuster eintreten und die Wohnung selbst kaufen.

Tatsächlich: Familie Schmitt erhält Nachricht von Herrn Meier, dass er die Wohnung verkauft hat. Meier weist auch darauf hin, dass Familie Schmitt ein Vorkaufsrecht mit einer Überlegungsfrist von 2 Monaten hat. Herr und Frau Schmitt überlegen: Sie sparen zwar schon lange auf eigene vier Wände, sie wollen aber lieber ein eigenes Haus als eine Eigentumswohnung.

Sie befürchten, dass Frau Schuster nach dem Erwerb der Wohnung selbst einziehen will und ihnen deshalb wegen Eigenbedarfs kündigen wird. Bis sie aber den Kaufpreis für ein Haus zusammen haben, werden noch etwa fünf Jahre vergehen. Da fällt Frau Schmitt ein, dass sie von einem besonderen Kündigungsschutz gehört hat.

Zweite Stufe des Schutzes: 3 Jahre Kündigungssperrfrist

Über das Vorkaufsrecht hinaus hat der Mieter einer Wohnung, die während seiner Mietzeit in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird, einen besonderen Schutz gegen Eigenbedarfskündigungen: Der neue Eigentümer kann gemäß § 577a BGB frühestens nach Ablauf von 3 Jahren seit dem Erwerb (das ist die Eintragung im Grundbuch) Eigenbedarf geltend machen oder wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung (Verwertungskündigung) kündigen (sog. Kündigungssperrfrist).

Dritte Stufe des Schutzes: Bis zu 10 Jahre Kündigungssperrfrist in bestimmten Gebieten

Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung festlegen, dass sich die Kündigungssperrfrist in bestimmten Gemeinden oder Teilen von Gemeinden von 3 auf bis zu 10 Jahre verlängert. Voraussetzung dafür ist, dass dort die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet“ ist. Je nachdem, wie angespannt die Wohnungsmarktsituation ist, können die Länder Kündigungssperrfristen von 4, 5, 6, 7, 8, 9 oder auch 10 Jahren bestimmen.

Nach Ablauf der Kündigungssperrfrist hat der Vermieter darüber hinaus die allgemeinen gesetzlichen Kündigungsfristen einzuhalten, die bis zu 9 Monate betragen können.

Schließlich steht dem Mieter auch das Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel des § 574 BGB zu (vgl. oben Punkt 3).

5. Ein Missbrauch des Kündigungsrechts ist ausgeschlossen.

Zurück zu den Eheleuten Müller: Deren Kinder sind inzwischen aus dem Haus, sie selbst sind in die Eigentumswohnung von Frau Müller gezogen. Ihr Reihenhaus nebenan haben sie vermietet. Das Verhältnis zwischen den Müllers und ihren Mietern ist nicht das Beste. Deshalb möchten sie die Mieter los werden und kündigen ihnen wegen Eigenbedarfs: Großvater Müller, der seit einem Jahr verwitwet ist, soll in das Reihenhaus einziehen. Die Mieter staunen: Die fünf Zimmer sind auf drei Geschosse verteilt, obwohl der Großvater keine Treppe mehr steigen kann.

Die Rechtsprechung hat für diese Fälle die folgenden Grundsätze aufgestellt:

- Der Vermieter darf keinen weit überhöhten Wohnbedarf geltend machen.
- Die Gerichte prüfen, ob die gekündigte Wohnung den Nutzungswunsch des Vermieters überhaupt erfüllen kann.

6. Der Vermieter muss beweisen, dass die Gründe, auf die er die Kündigung stützt, tatsächlich vorliegen.

Vorgeschobene Gründe verdienen keinen Schutz.

Das Gesetz verlangt für die Kündigung die Schriftform. Im Kündigungsschreiben sind die Gründe der Kündigung anzugeben. Diese Gründe müssen ernsthaft, vernünftig und nachvollziehbar sein. Bloße Andeutungen und Behauptungen wie „Ich habe Eigenbedarf“ oder „Wir wollen die Wohnung für die Großeltern“ reichen nicht aus. Im Räumungsprozess muss der Vermieter beweisen, dass er einen ernsthaften Nutzungs- oder Überlassungswillen für die gekündigte Wohnung hat. Der Vermieter muss sich auch auf eine andere ihm gehörende Wohnung verweisen lassen, wenn sein Wohnbedarf in dieser Wohnung ohne erhebliche Abstriche befriedigt werden kann.

Erst recht ist eine Kündigung unzulässig, wenn sie in Wahrheit dazu dient, eine höhere Miete zu erzielen, einen Mieter an der Wahrnehmung seiner berechtigten Interessen zu hindern, ihm zu drohen oder ihn einzuschüchtern.

7. Der Vermieter muss den Mieter informieren, wenn vor Ablauf der Kündigungsfrist der Eigenbedarf wegfällt

Beispiel: Müllers Sohn wollte mit seiner Frau und den zwei Kindern in das Reihenhaus einziehen. Als die Kündigung wegen Eigenbedarfs erklärt worden ist, erhält Müller junior ein attraktives Angebot für einen beruflichen Wechsel in einer 400 km entfernt liegenden Stadt. Müller junior nimmt an und bezieht eine ihm von seinem neuen Arbeitgeber zur Verfügung gestellte Wohnung.

Sollte die Kündigungsfrist (dazu oben in der Einleitung) noch nicht abgelaufen sein, so muss Müller senior seine Mieter auf den Wegfall des Eigenbedarfs hinweisen.

8. Bei vorgetäuschten Kündigungen gibt es Schadensersatz.

Zurück zu unserem Eingangsbeispiel (oben Nr. 1): Die Familie Ley ist aufgrund der Kündigung aus dem gemieteten Haus ausgezogen. Später erfahren sie: Nicht die Familie Müller, sondern die Familie Liebling, die mit Müllers befreundet ist, ist in das Reihenhaus eingezogen.

Hat der Vermieter den Eigenbedarf nur vorgetäuscht, so macht er sich gegenüber dem getäuschten Mieter schadensersatzpflichtig. Ebenso kann der Mieter Schadensersatzansprüche geltend machen, wenn der Vermieter ihn nicht über den Wegfall des Eigenbedarfs (oben Nr. 7) informiert hat.

9. Darf der Vermieter kündigen, wenn er die Wohnung verkaufen will?

Beispiel: Herr und Frau Müller reicht ihre Eigentumswohnung, in der sie leben, völlig aus. Das vermietete Reihenhaus wollen sie wieder verkaufen. Sie kündigen den Mietern, weil sie angeblich für das vermietete Haus nur 100.000 Euro, für das leerstehende Haus aber 200.000 Euro bekommen können.

Die Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung kann eine Kündigung rechtfertigen (sog. Verwertungskündigung). Müllers brauchen keine 50 % Verlust hinzunehmen, bloß weil sie ihr Haus vermietet haben. Selbstverständlich müssen sie aber den behaupteten finanziellen Verlust im Kündigungsschreiben näher darlegen und in einem Prozess die entsprechenden Beweise dafür vorlegen (z. B. schriftliche Kaufangebote, Kaufinteressenten als Zeugen, Sachverständigengutachten). Und nur

„erhebliche“ finanzielle Nachteile geben dem Vermieter das Recht, das Mietverhältnis zu kündigen. Was erheblich ist, muss von Fall zu Fall entschieden werden.

Auch hier gilt im Übrigen – wie bei Eigenbedarfskündigungen – zum Schutz des Mieters die Sozialklausel (siehe oben Nr. 3). Und bei Wohnungsumwandlung greift die 3-jährige, durch Rechtsverordnung der Landesregierung ggf. auch auf bis zu 10 Jahre verlängerte Kündigungssperrfrist (siehe oben Nr. 4).

10. Beratung und weitere Informationen

Kommt eine Kündigung ins Haus, heißt es: Köhlen Kopf behalten und keine Zeit verlieren.

Hilfe und rechtlichen Rat erteilen

- Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- sowie Angehörige anderer rechtsberatender Berufe (Rechtsbeistände und registrierte Erlaubnisinhaber nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz, sowie deren Registrierung die Beratung in mietrechtlichen Angelegenheiten umfasst).

Das Beratungshilfegesetz garantiert Bürgerinnen und Bürgern mit geringem Einkommen gegen eine Schutzgebühr von 10 Euro auch die mietrechtliche Beratung durch Rechtsanwältinnen oder -anwälte. Das Bundesministerium der Justiz hält hierzu die Broschüre „Beratungshilfe und Prozesskostenhilfe“ bereit, die beim Publikationsversand der Bundesregierung, Postfach 48 10 09, 18132 Rostock (Telefon: 01805/778090; Fax: 030/18105808000 [jeweils 14 Cent pro Minute, abweichende Preise aus den Mobilfunknetzen möglich]) oder unter www.bmj.bund.de/publikationen bestellt werden kann. Ferner finden Sie die Broschüre auf der Internetseite des Bundesministeriums der Justiz (www.bmj.bund.de/beratungshilfe-prozesskostenhilfe).

Sie können sich daneben aber auch bei den folgenden Stellen informieren:

- Rechtsantragsstellen der Amtsgerichte,
- öffentlichen Rechtsberatungsstellen (nur in den Ländern, die solche Rechtsberatungsstellen vorhalten),
- örtlichen Mieter- oder Haus- und Grundeigentümergevereinen (nur für Mitglieder),

- karitativen, unentgeltlich tätigen Einrichtungen sowie Verbraucher- und Wohlfahrtsverbänden (soweit diese eine Mietrechtsberatung anbieten.)

Hinweis: Öffentliche Stellen dürfen Rechtsrat in Einzelfällen nur erteilen, soweit dies zu ihren gesetzlich zugewiesenen Aufgaben zählt. Den Bundesministerien ist es deshalb nicht möglich, Auskünfte in konkreten fremden Rechtsangelegenheiten zu geben, die eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls erfordern.