

## Kündigung des Mietvertrags – Was Sie als Vermieter beachten müssen! - Teil 2

In der letzten Kolumne wurde bereits dargestellt, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter einen Mietvertrag fristlos beenden kann. Daneben besteht auch die Möglichkeit, das Mietverhältnis über Wohnraum ordentlich, d.h. fristgerecht, zu kündigen. Für eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter bedarf es grundsätzlich eines berechtigten Interesses.

Ein berechtigtes Interesse liegt beispielsweise vor, wenn der Vermieter die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Der Gesetzgeber spricht hier vom sog. Eigenbedarf. Dieser kann für die engen Familienangehörigen geltend gemacht werden. Hierunter fallen die Kinder, der Ehegatte, die Geschwister und die Eltern des Vermieters. Darüber hinaus hat die Rechtsprechung auch Geschwister, Großeltern und Enkel als enge Familienangehörige anerkannt. Ausnahmsweise kann Eigenbedarf auch für entferntere Angehörige, wie Onkel, Tante, Schwager, Schwägerin, Cousin oder Cousine angenommen werden. Zwischen dem Vermieter und dem weitläufigeren Verwandten muss jedoch ein besonderer sozialer Kontakt bestehen, welcher bereits in dem Kündigungsschreiben dargelegt werden muss.

Ein Eigenbedarf setzt voraus, dass der Vermieter die ernste Absicht hat, die Räume selbst als Wohnung zu nutzen oder die Wohnung dem im Gesetz genannten Personenkreis zu überlassen. Die Absicht zur Nutzung bzw. Überlassung muss in einem zeitlich engen Zusammenhang mit der Kündigung stehen. Es ist zwar nicht erforderlich, dass die Räume direkt nach Wohnungsübergabe bezogen, jedoch darf der Vermieter nicht kündigen, wenn die Räumlichkeiten erst in einigen Jahren benötigt werden. Grundsätzlich gilt: „Vorratskündigungen“ sind nicht zulässig.

Weiterhin setzt die Eigenbedarfskündigung voraus, dass der Vermieter die Räume tatsächlich „benötigt“. Hieran fehlt es beispielsweise, wenn dem Vermieter eine andere

freistehende (adäquate) Wohnung zur Verfügung steht oder wenn die Räume nur für kurze Zeit benutzt werden sollen.

Der Eigenbedarf muss bereits zum Zeitpunkt der Kündigung bestehen. Entfällt dieser später, ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter über diesen Umstand zu informieren. Kommt der Vermieter seiner Mitteilungspflicht nicht nach, macht er sich u.U. schadenersatzpflichtig. Gleiches gilt, wenn der Vermieter bewusst wahrheitswidrige Angaben über den geltend gemachten Eigenbedarf macht, um eine Kündigung zu begründen. Hier spricht man von dem „vorgetäuschten Eigenbedarf“, der ebenso eine Regresspflicht zur Folge hat.

Ferner liegt ein berechtigtes Interesse vor, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Der bloße Umstand, dass die Wohnung vermietet ist, hindert die wirtschaftliche Verwertung nicht. Eine Kündigung ist nicht möglich, wenn der Vermieter nur deshalb beabsichtigt das Mietverhältnis zu beenden, um anschließend die Wohnung teurer vermieten zu können. Der Vermieter wird hingegen im Sinne des Gesetzes an einer geplanten Verwertung gehindert, wenn er das Haus oder die Wohnung in vermietetem Zustand entweder überhaupt nicht oder nur mit erheblichen Einbußen verkaufen könnte. Ein erheblicher Nachteil kann angenommen werden, wenn der Verkauf im vermieteten Zustand quasi wirtschaftlich sinnlos ist. Hinsichtlich der zu erwartenden Einbußen gibt es keine allgemeingültigen Erfahrungssätze. Hier entscheidet immer der Einzelfall.

Bei diesen Veräußerungsfällen ist jedoch nicht erforderlich, dass der Vermieter durch die zu erwartenden Einbußen in eine existenzielle Notlage gerät.