

# Eigenbedarfskündigung



Mieter fragen – Kurt Schindler, Vorsitzender des Mieterbundes Regensburg e.V. antwortet:



**Frage von Klara Sch. aus Regensburg:** Meine Vermieterin hat mir vor zwei Jahren wegen Eigenbedarf für ihre kranke Mutter gekündigt. Seither steht die Wohnung aber leer.

**Kurt Schindler, Vorsitzender Mieterbund Regensburg:** Ein Vermieter darf eine Eigenbedarfskündigung nicht lediglich vorsorglich aussprechen. Das stellte der Bundesgerichtshof (BGH) im Oktober 2016 klar. Eine Kündigung zugunsten eines Verwandten setzt voraus, dass der Angehörige zum Zeitpunkt der Kündigung tatsächlich in die Wohnung einziehen will.

Ein ehemaliger Mieter hatte seinen früheren Vermieter auf Schadensersatz verklagt, weil er der Meinung war, dass die vom Vermieter ausgesprochene Eigenbedarfskündigung vorgetäuscht war. Der Vermieter hatte mit der Begründung gekündigt, dass seine pflegebedürftige Mutter in die Wohnung ziehe. Nachdem der Mieter im Sommer 2012 ausgezogen war, stand die Wohnung bis 2014 leer. Der Mieter hielt den Ei-

genbedarf deshalb für vorge-schoben und verlangte Schadenersatz in Höhe von mehr als 20 000 Euro. Der BGH gab ihm Recht.

Die Tatsache, dass die Mutter nach Auszug des Mieters nicht eingezogen war, sprach dafür, dass der Eigenbedarf vorgeschoben war. Selbst wenn zum Zeitpunkt der Kündigung nur nicht sicher gewesen wäre, ob die Mutter einzieht, hätte es sich bei der Kündigung wegen Eigenbedarfs um eine unzulässige Vorratskündigung gehandelt. Wenn ein Vermieter den behaupteten Nutzungswillen durch sich oder einen Angehörigen nach dem Auszug seines Mieters nicht in die Tat umsetzt, ist der Verdacht begründet, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben wurde (BGH, Beschluss vom 11. Oktober 2016, Aktenzeichen VIII ZR 300/15). Eine Eigenbedarfskündigung ist also nur dann begründet, wenn die begünstigte Person zum Zeitpunkt der Kündigung tatsächlich beabsichtigt, die Wohnung nach dem Auszug des Mieters zu beziehen.