

Welche Rechte hat der Mieter

01.01.2004, 10:00 | Werbung, Consulting, Marktforschung

Pressemitteilung von: ARAG

Welche Rechte hat der Mieter?

ARAG Experten weisen auf Vorschriften und Rechtsprechung bei Eigenbedarfskündigung hin.

Düsseldorf, 24.02.2004 Ob Studienbeginn der Tochter, die Pflegebedürftigkeit der Mutter oder der Umzug in die Stadt – Gründe für die Kündigung einer Wohnung aufgrund von Eigenbedarf können vielfältig sein. Mit der Berufung auf den eigenen Bedarf kommen Vermieter jedoch nicht immer durch. Laut ARAG Experten diktiert Gesetz und Rechtsprechung dem kündigungswilligen Wohnungseigentümer exakte Regeln. Hält er diese nicht ein, kann ihm eine Schadenersatzklage drohen.

Mieter dürfen ihre Wohnung jederzeit unter Einhaltung der Fristen kündigen, Vermieter hingegen brauchen hierzu ein berechtigtes Interesse. Der Eigenbedarf ist nach Auskunft der ARAG Experten hierzulande Kündigungsgrund Nummer eins. Streng sind dabei die Vorschriften für den Vermieter: So darf sich wegen Eigenbedarfs nur vom Vertrag lösen, wer die Wohnung für sich, einen nahen Familienangehörigen – vor allem Eltern, Kinder, Enkel, Geschwister – oder einen Angehörigen seines Haushalts, etwa eine Pflegekraft, benötigt. ARAG Experten weisen daraufhin, dass die schriftliche Begründung der Kündigung so detailliert sein muss, dass der Mieter überprüfen kann, ob eine Verteidigung gegen die Kündigung möglich und sinnvoll ist.

Laut ARAG Experten sei es oft sinnvoll, die Hintergründe einer Kündigung zu eruieren, da es vorkommen kann, dass Vermieter den Eigenbedarf nur vorschoben, um lästige Mieter los zu werden, insbesondere wenn Streitereien vorangegangen seien. Auch der Wunsch, die Tochter zum bestandenen Abitur mit einer 100-Quadratmeter-Wohnung zu beglücken, sei verdächtig. Stellt sich nach Auszug des Mieters heraus, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war, kann dieser vom Vermieter Schadenersatz verlangen.

So geschehen in einem konkreten Fall vor dem Landgericht Lüneburg, in dem einer Mieterin wegen Eigenbedarf gekündigt wurde. Kündigungsgrund: Der Sohn des Eigentümers wollte die Wohnung beziehen. Bis zum Einzug des Sohnes vergingen dann allerdings mehr als fünf Jahre – viel zu lange, wie die ehemalige Mieterin zu Recht annahm. Sie verklagte den Vermieter daraufhin auf 6.800 Euro Schadenersatz, da nach einer so langen Frist von Eigenbedarf keine Rede mehr sein könne. Trotz angeblicher umfangreicher Umbau- und Renovierungsarbeiten sowie einer längeren Krankheit des Sohnes schlossen sich die Richter der Auffassung der Mieterin mit der folgenden Begründung an: Ein zur Kündigung berechtigter Eigenbedarf sei nicht gegeben, wenn der Nutzungswille zu Wohnzwecken nicht in einem angemessenen Zeitraum nach der Kündigung verwirklicht werde. Dann liege der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben worden sei. Das Bundesverfassungsgericht sah dies genau so und ließ eine Beschwerde des Vermieters gegen das Urteil nicht zu (LG Lüneburg, AZ: 6 S 35/01; BverfG AZ: 1 BvR 1185/01).

Kommt ein Vermieter mit der Kündigung wegen Eigenbedarfs durch, muss er sich dennoch an die geltenden Kündigungsfristen halten. Nach Auskunft der ARAG Experten gelten folgende gesetzliche Fristen: drei Monate bei Mietverhältnissen unter fünf Jahren, sechs Monate ab fünf Jahren und neun Monate Kündigungsfrist bei einem Mietverhältnis ab acht Jahren.

Wichtige Urteile:

Der Vermieter muss dem Mieter eine Alternativwohnung anbieten, wenn sich bis zum Ablauf der Kündigungsfrist in einem Haus oder einer Wohnanlage des Vermieters eine leer stehende Wohnung befindet (BGH, AZ: VIII ZR 311/01 und 276/02).

Geschwister sind kraft ihres nahen Verwandtschaftsverhältnisses privilegierte Angehörige des Vermieters im Sinne von §564 b Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB a.F. (jetzt §573 Abs. 2 Nr. 2 BGB).

Kündigt der Vermieter eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs, so hat er dem Mieter eine vergleichbare, d.h. im selben Haus oder in derselben Wohnanlage stehende Wohnung, zur Anmietung anzubieten. Auf andere Wohnungen erstreckt sich die Anbietspflicht nicht. Kommt der Vermieter seiner Anbietspflicht nicht nach, so ist die Kündigung wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam (BGH, AZ: VIII ZR 276/02).

Wird die Eigenbedarfskündigung darauf gestützt, dass die Tochter des Vermieters die Wohnung zusammen mit ihrem Verlobten zur Gründung eines eigenen Hausstandes und einer Familie beziehen will, müssen zur formellen Begründung im Kündigungsschreiben weder der Name des Verlobten noch dessen aktuelle Wohnsituation mitgeteilt werden (LG Oldenburg, AZ: 2 S 514/95).

Der Text steht Ihnen auch als Download unter www.arag.de zur Verfügung.

Pressekontakt:

ARAG Versicherungen

Brigitta Mehring

Unternehmenskommunikation

ARAG Platz 1

40472 Düsseldorf

Telefon: 02 11/9 63-25 60

Fax: 02 11/9 63-20 25

1
Düsseldorf

Portrait

Internet: www.arag.de

News-ID: 30868 • Views: 166 (Stand: 16.05.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/30868/Welche-Rechte-hat-der-Mieter.html>