



Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer

BSP Bauer, Soest & Partner mbB

Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

Sie haben uns mit dem Ausspruch und/oder mit der Durchsetzung einer Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs beauftragt. Hierzu möchten wir Ihnen die folgenden Hinweise geben:

Zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung müssen die dargestellten Kündigungsgründe tatsächlich bestehen. Dies betrifft auch den tatsächlichen Eigenbedarfswunsch. Die Eigenbedarfskündigung darf nicht dazu missbraucht werden, den Mieter „hinaus zu wohnen“.

Problematisch ist die Situation insbesondere dann, wenn der ursprünglich geäußerte Eigenbedarfswunsch nach Räumung durch den Mieter tatsächlich nicht umgesetzt wird. Erfährt der Mieter hiervon und kann dieser gewichtige Anhaltspunkte dafür darlegen, dass der Eigenbedarfswunsch von Anfang an gar nicht bestanden hat, besteht das Risiko, dass sich der Vermieter schadensersatzpflichtig macht (Umzugskosten, höhere Miete usw.) und strafrechtlich belangt wird wegen Betruges. Das Gericht wird in diesen Fällen unter Abwägung aller Umstände und Ausnutzung aller vorhandenen Beweismittel den Sachverhalt bewerten.

Problematisch ist die Situation auch, wenn während der Dauer eines gerichtlichen Verfahrens der Vermieter anderweitig disponiert, z. B. eine andere Wohnung anmietet oder in eine andere Wohnung mit einer anderen Person zusammenzieht. In diesen Fällen erledigt sich der Eigenbedarf und die Kündigung wird unwirksam, wenn der Vermieter nicht den Fortbestand des ursprünglichen Eigenbedarfs plausibel und nachvollziehbar zur Überzeugung des Gerichts darlegen kann.

Wehrt sich der Mieter gegen die Kündigung und kommt es zu einem Räumungsprozess, müssen wir in diesem Gerichtsverfahren wahrheitsgemäß - auch zum Eigennutzungswunsch - vortragen. Soweit zum Zeitpunkt der Eigenbedarfskündigung kein ernsthafter Eigennutzungswunsch besteht, könnte die Behauptung des Eigenbedarfs in diesem Fall einen Prozessbetrug darstellen.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um Beauftragung zum Ausspruch bzw. zur Durchsetzung der Kündigung wegen Eigenbedarfs nur dann, wenn der in der Kündigung dargestellte Eigenbedarfswunsch tatsächlich besteht.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Kanzlei Bauer, Soest & Partner mbB