

# Eigenbedarfskündigung Fragestellungen und Ansätze

Rechtsanwalt Dr. Rainer Tietzsch  
Netzwerk Mieten & Wohnen

# Kündigung wegen Eigenbedarfs - § 573 BGB

## § 573 BGB Ordentliche Kündigung des Vermieters

1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein **berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses** hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt **insbesondere** vor, **wenn**

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,

**2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt** oder

3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.

# Fragestellungen zum Eigenbedarf

- Bedarfspersonen für Wohnbedarf? Abs. 2 Nr. 2  
als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts
- anderer Eigenbedarf?  
Nutzung für eigene Nicht-Wohnzwecke: berechtigtes Interesse
- Dringlichkeit des Bedarfs?  
in § 573 BGB benötigt – Dringlichkeit nicht thematisiert
- Wie werden Interessen der Mieter berücksichtigt?

Kündigungsfrist (drei, sechs, maximal neun Monate), § 573 c BGB

Widerspruchsrecht aus sozialen Gründen, § 574 BGB

Antrag auf Räumungsfrist, § 721 ZPO

Antrag auf Vollstreckungsschutz, § 765a ZPO

# Widerspruchsrecht der Mieter, § 574 BGB

## § 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung

(1) Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses **für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.** Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

**(2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.**

(3) Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 573 Abs. 3 angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

# Härtegründe geltend machen, § 574b BGB

## § 574b Form und Frist des Widerspruchs

(1) Der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung ist **schriftlich** zu erklären. Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter **über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen**.

(2) Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter ihm den Widerspruch nicht **spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses** erklärt hat. Hat der Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

# Fortsetzung des Mietvertrags, § 574a BGB

## § 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch

(1) Im Falle des § 574 kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Mieter nur verlangen, dass es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.

(2) Kommt keine Einigung zustande, so werden die Fortsetzung des Mietverhältnisses, deren Dauer sowie die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, durch Urteil bestimmt. Ist ungewiss, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, auf Grund derer die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeutet, so kann bestimmt werden, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

# Fragestellungen zu Härtegründen

Verlässliche Härtegründe?

- Hohes Alter?
- Gesundheitsprobleme?
- Lange Wohndauer?
- Kinder
- Schwangerschaft
- Examen
- Kein anderweitiger Wohnraum

Einzelfallprüfung – Ergebnis nicht absehbar

# Räumungsprozess

- Ist der Eigenbedarf nachvollziehbar dargelegt? (Kündigungsschreiben)
- Ist der Eigenbedarf bestritten?
- Eigenbedarf nachgewiesen?
- Härtegründe rechtzeitig geltend gemacht? (Widerspruch)
- Härtegründe nachvollziehbar dargelegt?
- Härtegründe nachgewiesen?
- Räumungsfrist beantragt?



Eigenbedarf gekauft

Eigenbedarf besteht nicht (mehr)

- Wohnung bei Erwerb vermietet – Eigenbedarf gekauft
- Eigenbedarf verändert sich, fällt weg
- Eigenbedarf besteht gar nicht, ist vorgetäuscht
- Mieter hat geräumt – Schadenersatzanspruch?

# Vorschläge für Änderung des BGB

Trennung zwischen Kündigung wegen Verschuldens und ohne Verschulden

- Abwägungserfordernis in § 573 BGB aufnehmen
- Ausschluss des gekauften Eigenbedarfs
- Kreis der Bedarfspersonen einschränken
- Dringlichkeit als Tatbestandsmerkmal
- Widerspruchsrecht Mieter und Härtegründe des Vermieters § 574 BGB
- Nachweispflicht für Ersatzwohnraum
- Verlängerung bis Ersatzwohnraum beschafft ist, § 574a BGB
- Keine vorgerichtliche Begründungspflicht für Widerspruch, § 574b BGB

*Tietzsch, Kündigung des vertragstreuen Mieters, WuM 2017, 113*

Dr. Rainer Tietzsch, Eigenbedarfskündigung, Netzwerk Mieten & Wohnen

# Vorschläge für Änderung des BGB - § 573

## § 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat **und die Interessen des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses die Interessen des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses deutlich überwiegen**. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. **Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn das berechtigte Interesse bereits bei Vertragsschluss oder beim rechtsgeschäftlichen Erwerb der Mietsache vorlag.**

## Änderungsvorschlag für § 573 BGB, Forts.

*(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt vor, wenn*

~~*1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,*~~

*1. der Vermieter die Räume als Wohnraum für sich oder seine Familienangehörigen **ersten Grades** oder Angehörige seines Haushalts **dringend** benötigt, oder*

*2. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.*

## Änderungsvorschlag für § 573 BGB, Forts.

*(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungs-schreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.*

*(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.*

# Änderungsvorschlag für § 574 BGB

## *§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung*

(1) Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, **wenn der Vermieter als Unternehmer handelt und dem Mieter keine angemessene Ersatzwohnung zu vergleichbaren Vertragsbedingungen, in vergleichbarer Lage in derselben Gemeinde nachweist; die Stellung von Ersatzwohnraum kann nicht verlangt werden, wenn dies für den Vermieter aufgrund besonderer Härte nicht zumutbar ist; im Falle der Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nr. 1 kommt die Unzumutbarkeit nur in Betracht, wenn der Vermieter die Wohnung für sich selbst benötigt.**

(2) Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

(3) Bei der Würdigung der ~~berechtigten Interessen~~ **besonderer Härtegründe des Vermieters im Sinne des Absatz 1** werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 573 Abs. 3 angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

# Änderungsvorschlag für § 574a BGB

## § 574a Rechtsfolgen des Widerspruchs

(1) Im Falle des § 574 Absatz 1 kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, **bis er die in § 574 Absatz 1 Satz 1 beschriebene Ersatzwohnung beziehen kann.**

~~(2) Kommt keine Einigung zustande, so werden die Fortsetzung des Mietverhältnisses, deren Dauer sowie die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, durch Urteil bestimmt. Ist ungewiss, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, auf Grund derer die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeutet, so kann bestimmt werden, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.~~

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

# Änderungsvorschlag für § 574b BGB

## *§ 574b Form und Frist des Widerspruchs*

*(1) Der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung ist schriftlich zu erklären. ~~Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen.~~*

*(2) Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt hat. Hat der Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.*

*(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.*



Vielen Dank  
für die Aufmerksamkeit!

Kontakt: [rainer.tietzsch@t-online.de](mailto:rainer.tietzsch@t-online.de)