

Der Bundesgerichtshof mahnt sorgfältige Sachverhaltsaufklärung bei Härtefallklausel an.

Am 22.05.2019 hob der VIII. Zivilsenat zwei Urteile auf, in welchen Gerichte das Vorliegen eines **sozialen Härtefalles** nicht gründlich genug geprüft hatten (VIII ZR 180/18; VIII ZR 167/17)

„Werden von dem Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels mittels ärztlichem Attest ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht, haben sich die Gerichte beim Fehlen eigener Sachkunde regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur ein an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen für den Mieter mit dem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden.“

Nur eine solche Aufklärung versetzt die Gerichte in die Lage, eine angemessene Abwägung bei der Härtefallprüfung des § 574 Abs. 1 S. 1 BGB vorzunehmen.“ Pressemitteilung BGH v. 22.05.2019 (Nr. 68/2019)

Sie haben als Mieter eine Kündigung erhalten oder möchten als Vermieter eine eben solche aussprechen?

Unser Beratungsspektrum:

- Anwaltliche Erstberatung
- Umfassende außergerichtliche Beratung und Empfehlung/en zur weiteren Vorgehensweise
- Erstellung von Kündigungsschreiben, Mietaufhebungsverträgen und Widersprüchen
- Prüfung eines möglichen Härtefalles, § 574 BGB
- Gerichtliche Interessenvertretung im Führen bzw. in der Abwehr von Räumungsklagen



KANZLEI | DR. SILKE SEEBICH

ALTER POSTPLATZ 13

71332 WAIBLINGEN

Telefon 07151 966 222 4

Fax 07151 966 222 5

E-Mail info@kanzlei-seebich.de

Internet www.kanzlei-seebich.de

Eigenbedarfskündigung

Rechtsanwaltskanzlei Dr. Silke Seebich

Alter Postplatz 13

71332 Waiblingen



Endlich eine bezahlbare Wohnung gefunden, gut eingerichtet, im Viertel eingelebt - und dann kommt die **Kündigung wegen Eigenbedarfs** - alles geht von vorne los. Diese Situation ist für Mieter nicht ungewöhnlich, da Eigenbedarf nach den Mietschulden der **zweithäufigste Kündigungsgrund** ist. Vermieter müssen jedoch **strenge Voraussetzungen** erfüllen und Formalien beachten. Mieter haben oft gute Chancen, den Rauswurf aus der Wohnung zu verhindern oder zumindest zu verzögern - und in manchen Fällen bekommen sie sogar **Schadenersatz**. Der Vermieter muss nachvollziehbar und vernünftig darlegen, warum er gerade diese Wohnung benötigt - insbesondere, wenn er weitere Wohnungen besitzt und auch diese nutzen könnte. Die Begründung ist oft ein Knackpunkt im juristischen Streit.



"Nur wer seine Rechte in einem Mietverhältnis kennt, kann sie auch einfordern und verwirklichen."

Mögliche Härtegründe, § 574 BGB

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.**

Hierzu können zählen:

- Krankheit, Pflegebedürftigkeit, hohes Alter, Schwerbehinderung, § 574 Abs. 1 BGB
- Lange Mietdauer, starke Verwurzelung
- Vermeidung eines Zwischenzugs
- Kein Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen auffindbar, § 574 Abs. 2 BGB

Vorgetäuschter Eigenbedarf

Wer den vermieteten Wohnraum für sich selbst oder für nahe Angehörige benötigt, darf dem Mieter „wegen Eigenbedarfs“ kündigen. Notfalls kann der Eigentümer diesen Anspruch dann mit einem Räumungsprozess durchsetzen.

Aber Vorsicht! Ist das Selbstnutzungsinteresse nur vorgetäuscht, beispielsweise, um einem ungeliebten Mieter loszuwerden, droht dem Vermieter die **Zahlung von Schadensersatz**. Der Mieter ist in diesem Fall berechtigt, **alle finanziellen Schäden** geltend zu machen, die er wegen des angeblichen Eigenbedarfs durch den Vermieter erlitten hat.

Dazu zählen **Anwaltskosten** für die Überprüfung und Abwehr der unberechtigten Kündigung, **Renovierungskosten, Kosten für die Wohnungssuche inklusive Inserate, Makler oder Ummeldung** und schließlich die **Umzugskosten** sowie **höhere Miete**.

Alternativwohnung

Wird nach Ausspruch der Kündigung eine andere Wohnung des Vermieters frei, kommt eine **Anbietenpflicht** gegenüber dem Mieter dann in Betracht, wenn die Wohnung **freisteht** und der **Vermieter ohnehin beabsichtigt hatte, diese zu vermieten**. Unterlässt der Vermieter dies, macht er sich ggf. **schadensersatzpflichtig**. Die Eigenbedarfskündigung als solche, bleibt dagegen wirksam bestehen.

