



Eigenbedarfskündigung

Fortsetzung des Mietverhältnisses trotz Eigenbedarfs möglich!

Wenn ein Vermieter von Wohnraum ein bestehendes Mietverhältnis beenden möchte, kann dies mitunter schwierig sein, da eine ordentliche Kündigung nur beim Vorliegen eines berechtigten Interesses des Vermieters möglich ist. Der Wunsch des Vermieters, die Mietsache selbst zu Wohnzwecken nutzen zu wollen, ermöglicht dem Vermieter jedoch eine Eigenbedarfskündigung.

Dies bedeutet aber nicht, dass eine Eigenbedarfskündigung immer unproblematisch durchsetzbar wäre. Das Landgericht Berlin hatte über eine Räumungsklage nach einer Eigenbedarfskündigung zu entscheiden. Das Landgericht Berlin kam zu dem Ergebnis, dass der Eigenbedarf in dem entschiedenen Fall tatsächlich bestand und eine Eigenbedarfskündigung daher grundsätzlich möglich war. Gleichwohl wurde der gekündigte Mieter nicht zu einer Räumung der Mietsache verurteilt. Stattdessen hat das LG Berlin die Räumungsklage abgewiesen und darauf erkannt, dass das Mietverhältnis für zwei Jahre fortzusetzen ist. Grundsätzlich kann ein Mieter nach einer ordentlichen Kündigung im Falle eines Widerspruchs gegen die Kündigung verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Wenn insoweit keine Einigung zwischen dem Vermieter und dem Mieter zustande kommt, kann das Gericht im Räumungsprozess die Fortsetzung des Mietverhältnisses und die Bedingungen der Fortsetzung durch ein Urteil bestimmen. Der gekündigte Mieter hatte in dem entschiedenen Fall über einen Zeitraum von 2,5 Jahren 244 erfolglose Wohnungsbewerbungen abgegeben. Das LG Berlin hatte in dem Räumungsprozess ein Sachverständigengutachten eingeholt, das zu dem Ergebnis kam, dass der gekündigte Mieter auf dem freien Wohnungsmarkt keinen angemessenen Ersatzwohnraum finden könne.

Vor diesem Hintergrund hielt das LG Berlin es für sachgerecht, statt einer sofortigen Räumung eine immerhin zweijährige Fortsetzung des Mietverhältnisses anzuordnen, obwohl die Eigenbedarfskündigung an sich begründet war. Das Urteil des LG Berlin verdeutlicht, dass die Gerichte bei Wohnraum in Räumungsprozessen einen erheblichen Spielraum haben und eine grundsätzlich berechtigte Eigenbedarfskündigung noch nicht unbedingt dazu führen muss, dass der Vermieter die gekündigte Wohnung zeitnah zurückerhält. Das Urteil zeigt auch, dass sich eine vom Gericht als angemessen bewertete Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht auf einen überschaubaren Zeitraum von einigen Monaten beschränken muss.

Ihre Ansprechpartner



Dr. Benjamin Riedel
Partner,
Rechtsanwalt

+49 821 57058-306
benjamin.riedel@
sonntag-partner.de



Ingmar Niederkleine
Partner,
Rechtsanwalt

+49 911 81511-446
ingmar.niederkleine@
sonntag-partner.de



Peter Senski
Senior Manager,
Rechtsanwalt

+49 821 57058-414
peter.senski@
sonntag-partner.de



Marco Meynhardt
Senior Manager,
Rechtsanwalt

+49 821 57058-417
marco.meynhardt@
sonntag-partner.de



Martin Henrich
Rechtsanwalt

+49 731 96644-438
martin.henrich@
sonntag-partner.de



Dr. Cathrin von Hesler
Rechtsanwältin

+49 911 81511-459
cathrin.vonhesler@
sonntag-partner.de

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>