



Eigenbedarfskündigung erleichtert

[24.02.2010]

Von: **Rita Eberl**

Der Vermieter einer Wohnung kann das Mietverhältnis nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein solches berechtigtes Interesse liegt insbesondere dann vor, wenn der Vermieter die Mieträume als Wohnung für sich selbst, für seine Familienangehörigen oder für Angehörige seines Haushalts benötigt. Doch wer ist dem Kreis der Familienangehörigen, deren Wohnbedarf eine sogenannte Eigenbedarfskündigung des Vermieters zu rechtfertigen vermag, noch zuzurechnen?

Als Grundsatz gilt: Je weitläufiger der Grad der Verwandtschaft oder Schwägerschaft ist, umso enger muss die – über die bloße Tatsache der Verwandtschaft oder Schwägerschaft hinausgehende – persönliche oder soziale Bindung zwischen dem Vermieter und dem Angehörigen im konkreten Einzelfall sein, damit der Vermieter die Kündigung eines Mietverhältnisses erfolgreich auf den Wohnbedarf dieses Familienangehörigen stützen kann. Bei enger Verwandtschaft oder enger Schwägerschaft unterstellt das Gesetz, dass diese Nähe innerhalb der Familie per se ein Verhältnis persönlicher Verbundenheit und gegenseitiger Solidarität begründet, welches die Privilegierung einer Kündigung zugunsten solcher Familienangehörigen rechtfertigt. Bei weiter entfernten Verwandten oder Verschwägerten muss diese familiäre Verbundenheit und Solidarität dagegen in jedem konkreten Einzelfall dargelegt und erforderlichenfalls nachgewiesen werden.

Durch ein Urteil vom 27.01.2010 hat der Bundesgerichtshof (BGH) in bemerkenswerter Weise Rechtsklarheit betreffend der Frage geschaffen, wann noch eine enge Verwandtschaft oder Schwägerschaft in diesem Sinn vorliegt und ab welchem Grad die Verwandtschaft oder Schwägerschaft bereits so weitläufig ist, dass es für die Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung auf den Nachweis einer tatsächlich bestehenden persönlichen Verbundenheit zwischen diesem Angehörigen und dem Vermieter ankommt: Als Anknüpfungspunkt für diese Abgrenzung sind nach dieser Entscheidung die zivil- und strafprozessualen Regelungen über das Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen heranzuziehen.

- Als enge Angehörige privilegiert sind hiernach zunächst alle Personen, die in gerader Linie mit dem Vermieter verwandt sind, also seine (auch nichtehelichen) Kinder, Enkel und Urenkel ebenso wie seine Eltern und Großeltern.
- Gleiches gilt für in gerader Linie Verschwägte, also für die (auch nichtehelichen) Kinder, Enkel, Eltern und Großeltern des Ehegatten des Vermieters sowie für die Ehegatten der Kinder (Schwiegerkinder), Enkel und Eltern des Vermieters (z. B. für den neuen Ehepartner eines geschiedenen oder verwitweten Elternteils).



- Verwandte in Seitenlinie zählen nur bis zum dritten Grad der Verwandtschaft als enge Angehörige. Dies trifft auf Voll- und Halbgeschwister des Vermieters zu, aber auch auf dessen leibliche Nichten und Neffen sowie auf seine leiblichen Onkel und Tanten.
- Bei Schwägerschaft in der Seitenlinie ist die Privilegierung hiernach nur bis zum zweiten Grad gewährt, kann also für die Ehegatten eines Voll- oder Halbgeschwisters des Vermieters oder für die Voll- und Halbgeschwister seines eigenen Ehegatten, nicht aber für deren Kinder oder für angeheiratete Onkel und Tanten in Anspruch genommen werden.

Stützt der Vermieter einer Wohnung seine Kündigung auf einen (tatsächlich bestehenden) Wohnbedarf eines Angehörigen, der zu einer dieser Personengruppen gehört, bedarf es somit keiner weiteren Darlegungen und Nachweise zum Bestehen einer besonderen verbundenen Persönlichkeit zwischen ihm und dem Vermieter.