

8. OKTOBER 2019

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Kündigung auf Eigenbedarf: Kann ein Mieter unkündbar werden?

- *Anspruch auf Eigennutzung gesetzlich fest verankert, das Wohnrecht des Mieters kann in Härtefällen aber stärker sein*
- *Bundesgerichtshof schafft Klarheit: Härtefallentscheidungen sind Einzelfallentscheidungen, Expertengutachten sind unabdingbar*

Berlin, 8. OKTOBER 2019 – In Zeiten des Niedrigzinses sind Eigentumswohnungen beliebte Anlageobjekte und bieten gleichzeitig die Möglichkeit der Eigennutzung zu einem späteren Zeitpunkt. Typisches Beispiel: Eltern kaufen eine Wohnung als Wertanlage, in die später ihr Kind einziehen kann. Ist die Wohnung zu dem Zeitpunkt noch vermietet, kann der Anspruch auf Eigennutzung geltend gemacht werden. Allerdings gibt es dabei einige Fallstricke, die Eigentümer beachten müssen. Die Immobilienexperten des Full-Service Immobiliendienstleisters McMakler (www.mcmakler.de) erklären die aktuelle Rechtslage und ob ein Mieter unkündbar werden kann.

„Das Recht auf Eigennutzung ist im Paragraph 573 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) fest verankert: Wenn ein Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt, kann er dem Mieter wegen Eigenbedarfs kündigen“, erklärt Philipp Takjas, Syndikusrechtsanwalt beim Full-Service Immobiliendienstleister McMakler. Allerdings gibt es auch Ausnahmen. „Das Wohnrecht des Mieters kann in Härtefällen stärker sein als das Recht des Eigentümers. Diese Regelung ist ganz in der Nähe zum Eigenbedarf, nämlich im Paragraph 574 des BGB verankert“, führt Takjas von McMakler weiter aus. Demnach muss ein Mieter nicht ausziehen, wenn der Auszug für ihn eine übermäßige Härte bedeuten würde. Ein Härtefall liegt beispielsweise dann vor, wenn der Gesundheitszustand des Mieters oder einer dem Haushalt angehörigen Person durch einen Umzug gefährdet ist. Gerade in Zeiten des demographischen Wandels führt das zu der Frage: Können Mieter pauschal unkündbar werden?

Die Antwort: Nein, übermäßige Härte kann nicht pauschal, sondern nur in Einzelfällen gelten. Das entschieden die Richter des Bundesgerichtshofes (BGH) anhand von zwei Fällen (Az: VIII ZR 180/18, VIII ZR 167/17). Die Instanzgerichte hatten zuvor in einem Fall den Mietern, im anderen dem Eigentümer Recht gegeben. Der Hauptkritikpunkt des BGHs: In den vorherigen Instanzen haben es die Richter versäumt, unabhängige Expertengutachten einzuholen. Die Richter betonten darüber hinaus, dass nicht nur der Gesundheitszustand des Mieters wichtig ist, sondern auch, ob negative Folgen bei einem Auszug durch ärztliche oder familiäre Betreuung aufgefangen werden könnten. Um alle

Einflussfaktoren in einem einzelfallspezifischen Urteil beachten zu können, muss ein Expertengutachten eingeholt werden. Mieter werden demnach nicht durch ein gewisses Alter oder eine bestimmte Krankheit pauschal unkündbar.

Fazit: „Im Ergebnis haben die Richter des Bundesgerichtshofes die bisherige Rechtsprechung lediglich weiter präzisiert. Bereits vor den aktuellen Urteilen gab es den Konsens, Richter müssten bei mangelnder Sachkunde Expertengutachten einholen, die nicht nur an der Oberfläche eines Sachverhaltes kratzen“, erläutert Takjas von McMakler die Entscheidungen. Da Richter in der Regel nicht über die entsprechende Sachkenntnis verfügen, sind Expertenmeinungen unabdingbar. Denn ob ein Umzug letztendlich unzumutbar ist, hängt von vielen individuellen Faktoren ab.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste, digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 450 Mitarbeiter, davon 255 eigene Makler. Gründer und Geschäftsführer sind Felix Jahn, Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka. Zudem verfügt Felix Jahn über große Erfahrung mit schnell wachsenden Unternehmen. Er war Mitbegründer von Home24, Europas größtem Online-Möbelhändler und Investor vieler schnell wachsender Unternehmen wie Zalando und der Auto1 Group.