

ralf wöstmann
rechtsanwalt

in Bürogemeinschaft mit

Achim Vossmeier
Rechtsanwalt und Notar

Ingo Müller
Rechtsanwalt

Neuer Graben 7- 9
49074 Osnabrück

Telefon 05 41/ 2 75 18 + 2 75 19
Telefax 05 41/ 20 10 13

Raus aus der Wohnung?

Ein nur **vorgetäuschter Eigenbedarf** kann teuer werden

Von Ralf Wöstmann

Osnabrück (eb) – Nichts trifft einen langjährigen Mieter schlimmer als die Eigenbedarfskündigung seines Vermieters, da er sich darauf eingerichtet hat, die Mietwohnung langfristig, meist bis zu seinem Lebensende, zu nutzen und diese nun kurzfristig räumen soll.

Für den Vermieter steht die Nutzung seines Eigentumsrechtes im Vordergrund. Doch was ist, wenn dieses Interesse nur vorgeschoben wird, um die Wohnung später teurer zu vermieten? Wer muss dies vor Gericht beweisen?

Der Bundesgerichtshof hat dazu am 18. 5. 2005 entschieden, dass dann, wenn ein Mieter behauptet, dass ihm der Vermieter zu Unrecht wegen Eigenbedarfs gekündigt hat, er diesen Verdacht auch beweisen muss. Es sei grundsätzlich nicht Sache des Vermieters, darzulegen, dass der Kündigungsgrund nicht vorgetäuscht war. Zieht allerdings der Vermieter laut Urteil nach der Eigenbedarfskündigung nicht selbst in die Wohnung ein, liegt der Verdacht nahe,

dass der Kündigungsgrund nur vorgeschoben war. Der Vermieter müsse dann plausibel darlegen, warum er gekündigt habe.

Einen Eigenbedarf vorzutäuschen kann für den Vermieter teuer werden, denn dies führt zu Schadenersatzansprüchen des Mieters z. B. wegen der erforderlichen Umzugskosten. Der Mieter sollte auf die konkrete Begründung der Eigenbedarfskündigung achten, d. h. ob ihm die geltend gemachten Gründe für den Eigenbedarf plausibel erscheinen. Ein Nachschieben von Gründen ist für den Vermieter nicht möglich.



Ralf Wöstmann ist Rechtsanwalt in Osnabrück.

Dem Vermieter, der darauf angewiesen ist, die zu kündigende Wohnung zu einem ganz bestimmten Zeitpunkt in Besitz nehmen zu können, ist aufgrund der hohen Anforderungen an das Kündigungsschreiben anzuraten, anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Aus dem gleichen Grunde empfiehlt es sich auch Mietern, eine Kündigung von fachlich versierter Stelle auf ihre Wirksamkeit prüfen zu lassen.