

Die Expertenrunde – Zum Thema: Alter, Mietdauer und angespannter Wohnungsmarkt keine Härtegründe bei Eigenbedarf

Frau Sitte aus Schwabing möchte wissen, ob das Alter des Mieters, die Mietdauer und ein angespannter Wohnungsmarkt Härtegründe bei einer Eigenbedarfskündigung darstellen.

Bei einer Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs für sich oder Angehörige kann der Mieter der Kündigung auch dann widersprechen, wenn der Eigenbedarf des Vermieters berechtigt ist, jedoch die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts, eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine solche Härte liegt vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann (§ 574 BGB).

Jedoch kann eine Härte nicht allein auf Schwierigkeiten bei der Ersatzwohnraumbeschaffung infolge einer angespannten Wohnungsmarktlage gestützt werden, so der Bundesgerichtshof in seinen Urteilen vom 22.05.2019, Az. VIII ZR 167/17 und Az. VIII ZR 180/18. Eine z.B. in der Verordnung über die Mietpreisbremse zugrunde gelegte angespannte Wohnlage kann allenfalls ein Indiz für einen Härtegrund sein. Hinzukommen müssen weitere konkrete Umstände des Einzelfalles.

Ferner stellt weder ein hohes Alter noch eine lange Mietdauer mit einer einhergehenden Verwurzelung im bisherigen Umfeld eine Härte dar. Erst wenn weitere Feststellungen ergeben, dass aufgrund des Wohnungswechsels eine Verschlechterung des gesundheitlichen Zustandes des Mieters zu erwarten ist, könnte dies in der Gesamtschau zu einer Härte führen. Dabei ist allerdings allein über die Krankenhaushistorie zu den Erkrankungen des Mieters noch nicht hinreichend dargetan, dass der erzwungene Wohnungswechsel für den Mieter eine Härte bedeuten würde. Vielmehr ist darzulegen, auf welche Weise ein solcher Wohnungswechsel den Gesundheitszustand des Mieters verschlechtern würde.

Rechtsanwältin Ariane Schlegel



RAin Ariane Schlegel
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

