



Eigenbedarf – eine Rechtsprechungsübersicht

Will ein Vermieter wegen »Eigenbedarf« kündigen, muss er plausibel begründen können, weshalb er die gekündigte Wohnung tatsächlich »benötigt«. Dass man darüber heftig streiten kann, zeigt die Fülle von Gerichtsentscheidungen hierzu. Die folgende Rechtsprechungsübersicht bietet Ihnen eine gute Orientierung und kann Ihnen helfen, Ihren Fall und Ihre Erfolgchancen im Streitfall besser einzuschätzen.

I. Eigenbedarfsgründe

Zur besseren Übersicht sind die Entscheidungen in bestimmte Kategorien aufgeteilt, weil dieser Katalog selbstverständlich nicht abschließend ist.

1. Gründe der allgemeinen Lebensgestaltung

In folgenden Fällen haben die Gerichte einen **Eigenbedarf bejaht**:

■ Eigene Wohnung für die volljährigen Kinder

- Eigenbedarf liegt vor, wenn der Vermieter die gekündigte Wohnung seinem 22-jährigen **Sohn überlassen** will, der zurzeit noch mit im elterlichen Haushalt wohnt (LG Berlin, Urteil vom 3. 8. 1990, 64 S 155/90, ZMR 1993, S. III).
- Sogar eine **größere Wohnung** muss der Mieter räumen, wenn der Vermieter für seinen Sohn und dessen Lebensgefährtin keine andere, vielleicht angemessenere Wohnung hat. Deswegen muss auch der Mieter einer Vierzimmerwohnung ausziehen (LG Hannover, Urteil vom 23. 6. 1989, 8 S 71/89, WM 1989, S. 416).
- Mangels anderweitiger Alternative darf der Vermieter auch eine **große Wohnung** zugunsten eines Kindes kündigen. Zum Beispiel, wenn sein Sohn nur einen kleineren Teil benötigt und er deshalb die große Wohnung in zwei kleinere aufteilen muss, von denen er nur eine seinem Kind zur Verfügung stellen will (LG Baden-Baden, Urteil vom 19. 7. 1991, 3 S 19/91, DWW 1992 S. 214).
- Eigenbedarf liegt vor, wenn der Sohn, zu dessen Gunsten der Vermieter die Mietwohnung kündigen möchte, noch seinen **Wehr- oder Ersatzdienst** ableisten muss und deshalb möglicherweise die gekündigte Wohnung in dieser Zeit nur eingeschränkt nutzen kann (AG Nürtingen, Urteil vom 2. 4. 1993, 16 C 363/93, WM 1993, S. 676).

- Geht die Tochter des Vermieters noch zur Schule, will aber **demnächst** studieren, darf der Vermieter die Mietwohnung am mutmaßlichen Studienort kündigen. Allerdings nur, wenn mit **einiger Sicherheit** zu erwarten ist, dass sie ihr Abitur schafft und am Ort oder in dessen Nähe studieren wird (AG Mannheim, Urteil vom 17. 5. 1991, 8 C 472/90, DWW 1991 S. 221).
- Der Sohn des Vermieters hat sich scheiden lassen und braucht die zu kündigende größere Wohnung, damit der die aus seiner geschiedenen Ehe stammenden **Kinder aufnehmen** kann, die ihn regelmäßig an Wochenenden besuchen (AG Dortmund, Urteil vom 3. 7. 1990, 130 C 731/89, DWW 1990 S. 278).

■ Eigentumswohnung

Eigenbedarf liegt auch vor, wenn der Vermieter in der neu erworbenen Eigentumswohnung als »Herr seiner eigenen vier Wände« wohnen will (BVerfG, Beschluss vom 11. 11. 1993, 1 BvR 696/93, WM 1993 S. 729).

■ Familiäre Bindung

- Der Vermieter möchte eine **Wohnung in derselben Stadt** beziehen, in der auch seine Tochter mit ihrer Familie wohnt (LG Hamburg, Urteil vom 13. 10. 1989, 11 S 43/89, WM 1990 S. 22).
- Der Vermieter arbeitet auswärts und will nicht mehr zwischen den verschiedenen Wohnsitzen hin und her pendeln. Er kündigt deshalb die vermietete **Wohnung am Arbeitsort**, damit seine Familie zu ihm ziehen kann (AG Ludwigshafen am Rhein, Urteil vom 28. 4. 1989, 2 cC 739/87, WM 1989 S. 415).

■ Familienzuwachs und Kinderbetreuung

- Der Erwerber einer Eigentumswohnung kündigt diese, da seine bisherige Dreizimmerwohnung durch **Familienzuwachs** zu klein geworden und die **Betreuung der Kinder** während der Arbeitszeit der Eltern in der neuen Wohnung besser möglich ist, weil Verwandte in der Nähe wohnen (AG Stuttgart, Urteil vom 12. 4. 1989, 34 C 1128/89, WM 1989 S. 414).
- Bewohnte der Vermieter bisher mit seiner Ehefrau nur eine 72 qm große Wohnung mit Durchgangszimmer und wird ihm die Wohnung **nach der Geburt des ersten Kindes zu klein**, ist das ebenfalls ein typischer Eigenbedarfsgrund. Noch dazu, wenn ein weiteres Kind geplant ist (LG Freiburg, Urteil vom 21. 12. 1989, 3 S 274/89, WM 1990 S. 152).
- Der Vermieter benötigt eine größere Wohnung, weil er ein **Au-pair-Mädchen** zur Kinderbetreuung in seinen Haushalt aufnehmen möchte (BVerfG, Beschluss vom 31. 1. 1994, 1 BvR 1465/93, WM 1994 S. 183).

■ Trennung/Scheidung

- Der Vermieter will die **Trennung von seiner Ehefrau** auch räumlich vollziehen und kündigt deshalb eine im selben Haus befindliche Wohnung (LG Köln, Urteil vom 22. 8. 1996, R 1 S 27/96, WM 1997 S. 48).
- Die Vermieterin beansprucht die Wohnung **für ihren Ehemann**, von dem sie sich **getrennt** hat. Eigenbedarf möglich, solange die Ehe noch besteht und die Scheidung nicht eingeleitet ist (LG Frankfurt/M., Urteil vom 30. 5. 1995, 2/11 S 388/94, NJW-RR 1996 S. 396).

■ Verbesserung der Wohnverhältnisse

- Der Vermieter wohnt bisher mit seiner Familie einschließlich der Kinder auf zwei Etagen. Die gekündigte Wohnung will er mit seiner auf derselben Etage vorhandenen Wohnung **zusammenlegen**, um künftig nur noch in dieser Etage zu wohnen (BVerfG, Beschluss vom 23. 12. 1993, 1 BvR 853/93, DWW 1994 S. 75).

- Der Vermieter hat bisher zur Miete gewohnt und möchte wegen der darin aufgetretenen **Feuchtigkeitsschäden** ausziehen und in seine vermietete Wohnung ziehen (AG Dortmund, Urteil vom 7. 3. 1990, 136 C 708/89, DWW 1991 S. 28).
- Der Sohn des Vermieters möchte mit Frau und Kind von der bisherigen Zweiraum-Kellerwohnung ohne Küche und Kinderzimmer in die gekündigte Dreizimmerwohnung mit Küche und Bad umziehen. Wenn auch diese Wohnung nur unwesentlich größer ist, beeinträchtigt das den Eigenbedarf nicht, weil sie **mehr Zimmer** hat und **besser belüftbar** ist (LG Landau, Urteil vom 17. 3. 1992, 1 S 243/91, WM 1993 S. 678).
- Eigenbedarf liegt auch vor, wenn der kündigende Vermieter, der finanziell in der Lage ist, zwei Häuser zu unterhalten, die gekündigte Wohnung als reine »**Stadtwohnung**« benutzen will (LG Koblenz, Urteil vom 10. 1. 2001, 12 S 166/00, ZMR 2001 S. 620).
- Dem Vermieterehepaar ist aus Altersgründen die bisher genutzte Wohnung mit zwei Wohnzimmern und zwei unnötigen Kinderzimmern auch im Hinblick auf die Reinigungspflichten **zu groß**. Sie können deshalb den Mietern der kleineren Wohnung kündigen (AG Gelsenkirchen-Buer, Urteil vom 24. 3. 1993, 4 C 201/93, ZMR 1993 S. 285).
- Der Wunsch des Vermieters, seinen **Lebensabend im Elternhaus** zu verbringen, begründet ein vernünftiges und billigenwertes Interesse an der Erlangung der Wohnung (LG Konstanz, Urteil vom 12. 7. 1985, 1 S 64/85, WM 1989 S. 632).

2. Berufliche Gründe

In folgenden Fällen haben die Gerichte einen **Eigenbedarf bejaht**:

■ Berufsbedingter Ortswechsel

Zieht der Vermieter aus beruflichen Gründen an den Ort der vermieteten Wohnung, liegt Eigenbedarf vor (LG Hamburg, Urteil vom 12. 12. 1989, 16 S 98/89, WM 1989 S. 118).

■ Verkürzung der Anfahrt zur Arbeitsstätte

- Der Vermieter möchte in die gekündigte Wohnung ziehen, um die **Fahrzeit** zu seiner Arbeitsstätte sowie die seiner Frau zu ihrem Arbeitsplatz zu verkürzen (LG Hamburg, Urteil vom 26. 10. 1993, 316 S 31/92, NJW-RR 1994 S. 204).
- Der Vermieter möchte nach der **Geburt eines weiteren Kindes** näher an seiner Betriebsstätte wohnen. Auch wenn er vorher über Jahre hinweg erhebliche Fahrzeiten auf sich genommen hatte, liegt nunmehr Eigenbedarf vor (BVerfG, Beschluss vom 20. 5. 1999, 1 BvR 29/99, WM 1999 S. 449).
- Der auswärtig wohnende Vermieter kann Eigenbedarf geltend machen, wenn er aus beruflichen Gründen an **wenigstens 8 – 10 Arbeitstagen** im Monat am Ort der Mietwohnung wohnen will (LG Hamburg, Urteil vom 1. 3. 1994, 316 S 168/93, WM 1994 S. 431).

3. Gesundheitliche Gründe und Pflegebedarf

In folgenden Fällen haben die Gerichte einen **Eigenbedarf bejaht**:

■ Gesundheitliche Beeinträchtigungen

- Der Vermieter, ein krankhafter **Schnarcher**, benötigt einen der vermieteten Räume einer Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss des von ihm selbst bewohnten Hauses als **Schlafzimmer für seine Ehefrau**. Diese leidet aufgrund der bisherigen Situation an erheblichem Schlafmangel, der sogar zu gesundheitlichen Schwierigkeiten bei ihr geführt hat (LG Koblenz, Urteil vom 17. 6. 1999, 14 S 216/98, WM 1999 S. 461).

- Der Vermieter will aus gesundheitlichen Gründen seine **große Wohnung aufgeben** und in die gekündigte, **erheblich kleinere** und für ihn als Einzelperson **geeignere** Wohnung umziehen (LG Wuppertal, Urteil vom 9. 6. 1989, 10 S 33/89, WM 1989 S. 386).
- Der Vermieter will aus gesundheitlichen Gründen **weniger Treppen steigen** müssen (LG Hamburg, Urteil vom 25. 5. 1989, 7 S 271/88, WM 1989 S. 387).
- Der Vermieter will für seine an **Hausstauballergie** leidende Tochter und deren Ehemann eine Wohnung frei haben, weil diese statt Teppichboden einen **Parkettboden** hat (AG Düsseldorf, Urteil vom 20. 3. 1989, 53 C 669/88, WM 1989 S. 301).

■ Pflegebedarf

- Der betagte Vermieter will die gekündigte Wohnung **selbst beziehen**, um seine **bisherige** Wohnung einer noch einzustellenden **Pflegeperson zu überlassen** (LG Karlsruhe, Urteil vom 9. 2. 1990, DWW 1990 S. 238).
- Die Kündigung einer Wohnung, um darin eine Pflegeperson unterzubringen, ist auch dann berechtigt, wenn eine Pflegeperson **noch nicht feststeht**. Dem Vermieter ist nicht zuzumuten, sich vertraglich an eine Pflegeperson zu binden, solange der Räumungszeitpunkt noch nicht absehbar ist (LG Hamburg, Urteil vom 12. 4. 1990, 57 S 60/89, WM 1990 S. 302).
- Der Vermieter muss **nicht akut** pflegebedürftig sein. Es reicht völlig, wenn es aufgrund des Alters sehr wahrscheinlich ist, dass er in naher Zukunft Pflege und Unterstützung brauchen wird (LG Saarbrücken, Urteil vom 31. 7. 1992, 13 BS 95/92, WM 1992 S. 690; AG Miesbach, Urteil vom 13. 7. 1993, 3 C 446/93, WM 1993 S. 615).
- Die **Pflegeperson** ist zwar **noch nicht bekannt**, jedoch kann zumindest bei Geltung einer einjährigen Kündigungsfrist damit gerechnet werden, dass die **ernsthaften Bemühungen**, eine Pflegeperson zu finden, Erfolg haben werden (OLG Hamm, Rechtsentscheid vom 24. 7. 1986, 4 REMiet 1/86, WM 1986 S. 269).

4. Wirtschaftliche Gründe

In folgenden Fällen haben die Gerichte einen **Eigenbedarf bejaht**:

- Der Vermieter will aus der ihm **zu teuer** gewordenen eigenen Mietwohnung ausziehen, um in der gekündigten kleineren und **preiswerteren** Wohnung zu wohnen (LG Frankfurt/Main, Urteil vom 23. 1. 1990, 2/11 S 389/89, WM 1990 S. 347; LG Düsseldorf, Urteil vom 16. 6. 1989, 21 S 32/89, WM 1989 S. 387).
- Der Vermieter muss seine **bisherige Wohnung vermieten**, um das gesamte Anwesen weiter **finanzieren** zu können. Die kleinere vermietete Wohnung im Haus kann er deshalb kündigen und für sich beanspruchen (BVerfG, Beschluss vom 16. 4. 1993, 1 BvR 1098/91, WM 1993 S. 231).
- Der Vermieter möchte in die Wohnung seines Mieters ziehen, weil er eine weitaus **höhere Miete** zahlt als der Mieter seiner gekündigten Mietwohnung (BVerfG, Beschluss vom 23. 11. 1993, 1 BvR 697/93, ZMR 1994 S. 59).

II. Weit überhöhter Wohnbedarf

- Beansprucht der Vermieter einen »weit überhöhten Wohnbedarf«, ist seine **Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich**. Allerdings müssen die Gerichte bei der Überprüfung die Entscheidung des Vermieters über seinen Bedarf achten (BVerfG, Urteil vom 4. 2. 1989, 1 BvR 308/88, WM 1989 S. 114).

- Die Kündigung ist rechtsmissbräuchlich, wenn der andernorts wohnende Vermieter die gekündigte Wohnung lediglich **durchschnittlich 10 Tage** im Monat bewohnen will (LG Berlin, Urteil vom 10. 8. 1989, 61 S 113/89, WM 1990 S. 23).
- Überzogener Eigenbedarf liegt vor, wenn ein **Alleinstehender** von einem 50-qm-Appartement in eine Familienwohnung von 100 qm ziehen will (LG Münster, Urteil vom 13. 5. 1992, 1 S 6/92, WM 1992 S. 372).
- Beansprucht der Vermieter wegen Eigenbedarfs für sich und seine Lebensgefährtin eine **143 qm große Wohnung**, bestehend aus sechs Zimmern, Küche, Diele, zwei Bäder und zwei Toiletten, ist der Eigenbedarf weit überhöht und damit unbeachtlich, sofern der Vermieter nicht in der Eigenbedarfskündigung detailliert darlegt, wie die Nutzung einer derart großen Wohnung erfolgen soll (AG Köln, Urteil vom 30. 6. 1993, 203 C 61/93, ZMR 1993 S. XV).
- Überzogener Eigenbedarf liegt vor, wenn der Vermieter eine 84 qm große Drei-Zimmer-Penthousewohnung mit einem Kaltmietzins von € 358,- kündigt, um diese seiner **19-jährigen Tochter** (Auszubildende) zu überlassen (LG Bremen, Urteil vom 4. 8. 1994, 2 S 246/94, WM 1994 S. 541).
- Weit überhöhter Eigenbedarf liegt auch vor, wenn der Vermieter eine 105 qm große Dreizimmerwohnung mit einem Mietzins von € 485,- kündigt, um diese seiner **18-jährigen Tochter** (Schülerin) zu überlassen (LG Bremen, Urteil vom 26. 9. 1991, 2 S 324/91, WM 1992 S. 20).
- Überhöhter Wohnbedarf liegt vor, wenn eine 110 qm große Vierzimmerwohnung dem alleinstehenden **24-jährigen Sohn** des Vermieters überlassen werden soll. Jedenfalls, wenn der Sohn nur über ein monatliches Nettoeinkommen von € 750,- verfügt und es nicht dem üblichen Lebenszuschnitt des Vermieters und seiner Familie entspricht, derart großzügig zu leben (LG Kiel, Urteil vom 18. 2. 1991, 1 S 315/89, WM 1991 S. 492).
- Für eine **23-jährige Studentin**, die alleinstehend ist, stellt sich eine 97 qm große Vierzimmerwohnung als weit überhöhter Wohnbedarf dar (AG Burgdorf, Urteil vom 25. 8. 1992, 3 C 399/92, WM 1993 S. 403).

III. Alternativwohnung und Anbietspflicht

1. Muss der Vermieter hiermit seinen Wohnbedarf decken?

- Die Kündigung ist rechtsmissbräuchlich, wenn der Wohnbedarf des Vermieters ohne wesentliche Abstriche in einer frei gewordenen Alternativwohnung befriedigt werden kann. **Ausnahme:** Der Vermieter trägt vernünftige und nachvollziehbare Gründe vor, weshalb er die frei gewordene Wohnung nicht beziehen will (BVerfG, Beschluss vom 1. 3. 1991, 1 BvR 1100/90, WM 1991 S. 247).
- Die Alternativwohnung muss nach **Größe, Lage und Zuschnitt** geeignet sein, die vom Vermieter bestimmten Funktionen zu erfüllen. Ihm ist die frei stehende Wohnung auch dann zuzumuten, wenn dort geringfügige Änderungsarbeiten (z. B. Einbau einer Badewanne) erforderlich sind (LG Berlin, Urteil vom 4. 4. 1989, 64 S 406/88, WM 1990 S. 25).
- Der Vermieter muss auf die Alternativwohnung zugreifen, selbst wenn er aus tatsächlichen Gründen für die freie Wohnung eine **höhere Miete** als für die gekündigte Wohnung erzielen kann (AG Hamburg, Urteil vom 7. 6. 1989, 37 bC 2716/88, WM 1990 S. 25).
- Der Umstand, dass die Alternativwohnung in einem **höheren Stockwerk** liegt, spielt keine Rolle, wenn der künftige Wohnungsnutzer jung ist und Treppen steigen kann (AG Hamburg a.a.O.).
- Die Inanspruchnahme der Alternativwohnung kann der Vermieter nicht deswegen ablehnen, weil diese bei Neuvermietung einen **höheren Mietertrag** erbringt als bislang die wegen Eigenbedarfs gekündigte Wohnung (LG Heidelberg, Beschluss vom 13. 12. 1991, 5 S 128/91, WM 1992 S. 612).

- Der Vermieter, der seinen Wohnbedarf nicht mit einer geeigneten Alternativwohnung deckt, kann sich nicht darauf berufen, dass er diese Wohnung **bereits verkauft** hat (LG Berlin, a.a.O.).
- Auch wenn die Alternativwohnung mit **Schrägen und kleineren Fenstern** ausgestattet ist, kommt sie als taugliches Alternativobjekt in Betracht (LG Trier, Beschluss vom 1. 6. 1989, 3 S 85/89, WM 1989 S. 390).
- Ist die Alternativwohnung **40 qm kleiner** als die gekündigte Wohnung, muss der Vermieter nicht auf sie zurückgreifen (LG Hamburg, Urteil vom 9. 1. 2003, 307 S 118/02, ZMR 2003 S. 265).
- Benötigt der Vermieter zur Unterbringung einer **Pflegeperson** eine Wohnung im Haus, muss er nicht auf eine Alternativwohnung zurückgreifen, wenn diese zur Wohnung des Vermieters ungünstiger gelegen ist (LG Frankenthal/Pfalz, Urteil vom 11. 10. 1989, 2 S 203/89, WM 1990 S. 79).
- Der Vermieter kann nicht auf eine Alternativwohnung verwiesen werden, wenn ihm dadurch **Verluste** in der Größenordnung von mindestens € 1.070,- jährlich entstehen würden (LG Mannheim, Urteil vom 13. 11. 1991, 4 S 135/91, DWW 1993 S. 140).

2. Muss die Alternativwohnung dem Mieter angeboten werden?

- Ist die **gekündigte Wohnung** für die Zwecke des Vermieters **besser geeignet** als die frei stehende Alternativwohnung, ist der Vermieter gehalten, dem gekündigten Mieter die frei stehende Wohnung anzubieten (LG Hamburg, Urteil vom 9. 1. 2003, 307 S 118/02, ZMR 2003 S. 265; OLG Karlsruhe, Rechtsentscheid vom 27. 1. 1993, 3 REMiet 2/92, WM 1993 S. 105).
- Der Vermieter ist **nicht verpflichtet**, dem Mieter eine frei werdende Alternativwohnung anzubieten, wenn der Mieter das **Vertrauensverhältnis** der Parteien durch sein bisheriges Verhalten erheblich **erschüttert** hat (LG Karlsruhe, Urteil vom 9. 11. 1990, 9 S 293/90, WM 1991 S. 41).
- Der Vermieter braucht dem gekündigten Mieter eine frei werdende Alternativwohnung **nicht** anzubieten, wenn diese Wohnung bereits seit Jahren einem Dritten zum Zeitpunkt des damals nicht absehbaren Freiwerdens **versprochen** ist (LG Regensburg, Urteil vom 6. 11. 1990, S 190/90, WM 1991 S. 109).
- Wohnungen, die der Vermieter **nicht vermieten will** (hier: kostenfreie Überlassung an seinen Sohn), braucht er nicht als Alternativwohnung dem Mieter anzubieten (LG Berlin, Urteil vom 21. 9. 1999, 64 S 113/99, NJW-RR 2000 S. 305).
- Die Vermieterin ist nicht verpflichtet, dem Mieter eine andere frei werdende Wohnung anzubieten, wenn sie diese ihrer **Tochter** überlassen will, weil sie mit dieser in einem Haus **zusammenleben** möchte (LG Berlin, Urteil vom 30. 9. 1993, 67 S 47/93, NJW-RR 1994 S. 850).

Dieser Beitrag ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der D.A.S. unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Alle Angaben in diesem Beitrag wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.