

JavaScript scheint in Ihrem Browser deaktiviert zu sein. Bitte aktivieren Sie JavaScript, um alle Vorteile unserer Webseite nutzen zu können.

Sollte Ihnen dies nicht möglich sein, würden wir uns freuen, wenn Sie uns Ihre Erfahrungen ohne JavaScript an info@123recht.net mitteilen.

Eigenbedarfskündigung: Voraussetzungen für unstreitigen Eigenbedarf des Vermieters

VON RECHTSANWALT ALEXANDER BREDERECK

Ratgeber - Mietrecht, Pachtrecht

Mehr zum Thema: [Mietrecht](#), [Pachtrecht](#), [Eigenbedarfskündigung](#), [Voraussetzung](#), [Eigenbedarf](#), [Vermieter](#), [Räumungsklage](#)



6



Zum Urteil des Landgerichts Berlin, LG Berlin, Urteil vom 25. September 2014 67 S 198/14 juris.



Rechtsanwalt
Alexander Brederock

Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Prenzlauer Allee 189

10405 Berlin

Tel: 030/40004999

Web: <http://www.arbeitsrechtler-in.de>

E-Mail:

★ SEIT 2009 BEI
123RECHT.NET

Zum Profil

Die Ausgangslage:

Der Vermieter spricht die Eigenbedarfskündigung aus. Zieht der Mieter nicht aus, muss er Räumungsklage erheben. Hier muss er dann den Eigenbedarf zunächst plausibel darlegen. Der prozessual geschickte agierende Mieter wird alle in diesem Zusammenhang vom Vermieter vorgetragene(n) Tatsachen bestreiten. Hier ist immer wieder umstritten, unter welchen Voraussetzungen ein solches Bestreiten erheblich ist. Nur dann ist entsprechend Beweis zu erheben.

Der Fall:

Der Vermieter hatte in der Zwangsversteigerung eine Wohnung erworben und anschließend von seinem Sonderkündigungsrecht nach §§ 57a ZVG, § 573d Abs. 2 BGB Gebrauch gemacht. Auch ein solches Kündigungsrecht kann gemäß § 573d Abs. 1 BGB nur unter Beachtung der Kündigungsschutzvorschrift des § 573 BGB ausgeübt werden (BGH, Urt. v. 16. Januar 2008 - VIII ZR 254/06, NJW-RR 2008, 86 Tz. 12). Das Gericht hat sich neben der Frage der Möglichkeit einer Einvernahme der Parteien nach der Zivilprozessordnung mit der Frage auseinandergesetzt, wann von einem Bestehen des zwischen den Parteien streitigen Eigenbedarfs auszugehen ist.

Die aktuelle Entscheidung des Landgerichts Berlin:

Das Landgericht Berlin: „Das Gericht darf gemäß § 286 Abs. 1 ZPO nur dann vom Bestehen des zwischen den Parteien streitigen Eigenbedarfs ausgehen, wenn es von der Richtigkeit der Behauptung des Vermieters mit einem Grad von Gewissheit überzeugt ist, der Zweifeln Schweigen gebietet; die bloße Plausibilität des Kündigungsvorbringens reicht dafür nicht aus.“

Da auch die Beweisangebote des Vermieters nicht ausreichend waren, hat das Landgericht die Räumungsklage letztendlich abgewiesen.

Das Fazit:

Gemäß § 286 ZPO hat das Gericht unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses einer etwaigen Beweisaufnahme nach freier Überzeugung zu entscheiden, ob eine tatsächliche Behauptung für wahr oder nicht für wahr zu erachten sei. Hierbei darf das Gericht nicht ohne Weiteres ein Bestreiten des Mieters außer Acht lassen. Im Gegenteil, die Plausibilität des Vortrags zum Eigenbedarf ist zunächst Voraussetzung dafür, dass die Klage überhaupt schlüssig ist. Der Mieter kann mangels eigener Kenntnis vom Vorliegen des Eigenbedarfs regelmäßig nur mit Nichtwissen bestreiten.

Fachanwaltstipp Vermieter:

Vermieter sollten im Rahmen des Räumungsprozesses zunächst den Eigenbedarf plausibel vortragen. Da grundsätzlich nur das eingebracht werden kann, was bereits im Kündigungsschreiben steht, können hier oft Fehler nicht mehr repariert werden. Im Zweifel muss dann (vorsorglich) eine neue Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden. Es ist daher immer besser, bereits vor Ausspruch der Eigenbedarfskündigung Rechtsrat einzuholen und die Eigenbedarfskündigung von Anfang an ordnungsgemäß und umfassend zu begründen.

Fachanwaltstipp Mieter:

Das Urteil zeigt sehr gut, dass auch in vermeintlich aussichtslosen Situation eine Abwehr der Eigenbedarfskündigung möglich ist. Auch wenn der Vermieter hier vermutlich bald eine neue Eigenbedarfskündigung aussprechen wird, ist zumindest eine Menge Zeit gewonnen. Manchmal sind solche Niederlagen des Vermieters für den Mieter auch Gelegenheit, einen günstigen Vergleich (Auszug gegen Abfindung) abzuschließen.

Ein Beitrag von Rechtsanwalt Alexander Bredereck, Berlin
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Prenzlauer Allee 189
10405 Berlin
Tel.: (030) 4 000 4 999
Mail: Berlin@recht-bw.de

Sie haben Fragen? Nehmen Sie gleich Kontakt auf.



Rechtsanwalt

Alexander Bredereck

Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Berlin

Guten Tag Herr Bredereck,
ich habe Ihren Artikel "Eigenbedarfskündigung: Voraussetzungen für unstreitigen Eigenbedarf des Vermieters" gelesen und würde darüber gerne mit Ihnen sprechen.

Kontakt aufnehmen

Diskutieren Sie diesen Artikel

[Kommentar schreiben](#)

Das könnte Sie auch interessieren

[Mietrecht, Pachtrecht](#)

Mieterhöhung wegen Modernisierung - keine Umlage von auf Instandsetzung entfallende Kosten

[Mietrecht, Pachtrecht](#)

Eigenbedarfskündigung: Anbietspflicht des Vermieters und ihre Reichweite (Serie - Teil 5)

[Mietrecht, Pachtrecht](#)

Eigenbedarfskündigung: zu den Möglichkeiten des Vermieters, den geltend gemachten Eigenbedarf zu beweisen

[Mietrecht, Pachtrecht](#)

Fehlende Durchsetzbarkeit einer Eigenbedarfskündigung bei schwerer Behinderung des Mieter-Kindes

123recht.net ist Rechtspartner von:



Top 5 in Mietrecht, Pachtrecht

[Kündigung - Rechte, Pflichten, Zeiten](#)

[Die Mietminderung](#)

[Der Kündigungsschutz des Mieters bei Eigenbedarf](#)

[Renovierung - Schönheitsreparaturen](#)

[Was tun bei Schimmelbefall?](#)

Rechtsberatung auf 123recht.net - So einfach kann Recht sein. © 2018 QNC GmbH | [Impressum](#)

[Notfall? Jetzt Anwalt fragen.](#)