

Hauskauf mit bestehende Mietverhältnisse

13.02.2018 14:47

Preis: **58,00 € Mietrecht, Wohnungseigentum**

Beantwortet von

Rechtsanwalt Jan Wilking



Guten Tag,

wir sind gerade dabei ein 3-Familienhaus zu erwerben in folgende Konstellation: Die Wohnung im EG soll frei werden, die Wohnungen im OG und DG sind an türkische Mitbürger seit ca. 4 bzw. ca. 3 Jahren vermietet . Die Wohnung im DG wird von eine Mutter mit Tochter im Teenageralter bewohnt. Die Wohnung im OG von einem Ehepaar mit ältere Kinder, ca. 15-16 Jahre alt.

Wir möchten die Wohnung im EG und die Wohnung im OG selbst bewohnen.

Ich bin selbst schwerbehindert mit 50 % und benötige ein ruhiges Umfeld, deshalb ist die Überlegung das Haus zu erwerben und diese 2 Wohnungen auf Eigenbedarf zu kündigen. Wir sind ein verheiratetes Paar ohne Kinder, haben dennoch einen größeren Platzbedarf bedingt durch unsere Berufe (ganz bzw. teilweise Home Offices notwendig).

Unsere Frage ist welche Chancen haben wir diese Kündigung wirksam durchzusetzen. Wir wären unter Umständen bereit die Mietverhältnisse bis Jahresende laufen zu lassen. Die Kündigungen würden wir in der 2. Jahreshälfte aussprechen. Bedingt durch die kurze Mietzeiten bisher haben wir erfahren dass die Kündigungen mit einem 3 monatigen Frist ausreichend wären.

Besten Dank vorab und freundliche Grüße

Sehr geehrter Fragesteller,

Ihre Anfrage möchte ich Ihnen auf Grundlage der angegebenen Informationen verbindlich wie folgt beantworten:

Gemäß [§ 573 Absatz 2 Nr.2 BGB](#) besteht ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, wenn "der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt."

Von einem „benötigen“ geht die Rechtsprechung aus, wenn der Vermieter selbst oder eine andere begünstigte Person die Wohnung nutzen will und der Vermieter dafür vernünftige und nachvollziehbare Gründe hat. In Ihrem Fall kommt es also darauf an, ob Sie nachvollziehbar begründen können, weshalb Ihnen die Wohnung im EG nicht ausreicht und Sie zusätzlich die Wohnung im OG benötigen.

Hierbei ist auch zu beachten, dass [§ 573 Absatz 2 Nr.2 BGB](#) von einem Benötigen als "Wohnung" ausgeht, weshalb die geschäftliche Nutzung als Home Office nicht hierunter fällt. Allerdings kann nach Ansicht des Bundesgerichtshofs auch die Absicht des Vermieters, die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern dort zugleich einer geschäftlichen Tätigkeit nachzugehen (sog. Mischnutzung), ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses gemäß [§ 573 Absatz 1 BGB](#) begründen (BGH, Urteil vom 29. 3. 2017 – [VIII ZR 45/16](#)).

Aus der Ferne lassen sich die Chancen leider nicht seriös abschätzen, da weder die Größe und der Schnitt der Wohnungen bekannt ist noch Ihr konkreter Platzbedarf. Wenn Ihr Wunsch aber nachvollziehbar und vernünftig begründet werden kann, ist eine Eigenbedarfskündigung grundsätzlich möglich. Die Kündigungsfrist beträgt gemäß [§ 573c BGB](#) drei Monate, wenn die Wohnung an den Mieter vor weniger als 5 Jahren überlassen wurde. Beachten Sie aber auch das Risiko eines Widerspruchs gemäß [§ 574 BGB](#) , insbesondere bei einem angespannten Wohnungsmarkt in der Region.

Ich hoffe, Ihre Frage verständlich beantwortet zu haben und bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen. Bei Unklarheiten können Sie die kostenlose Nachfragefunktion benutzen.

Mit freundlichen Grüßen

Nachfrage vom Fragesteller

Sehr geehrter Herr Anwalt,
vielen Dank für Ihre Antwort. Welche Rolle spielt es hierbei meine Schwerbehinderung als Begründung für den Eigenbedarf?

mit freundlichen Grüßen

Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt

Vielen Dank für Ihre Nachfrage.

Auch eine Schwerbehinderung spielt bei der Prüfung der Begründung eine Rolle und kann sowohl für als auch gegen eine zulässige Kündigung sprechen.

Eine mangelnde Nachvollziehbarkeit und Vernünftigkeit der geltend gemachten Gründe in Bezug auf die konkrete Wohnung kann beispielsweise dann ausscheiden, wenn eine gehbehinderte Person eine Wohnung im Obergeschoss nicht oder nur mit großen Anstrengungen erreichen kann (OLG Karlsruhe [WuM 1983, 9](#)).

Andererseits kann eine Schwerbehinderung, die eine niedrigere Lärmtoleranz zur Folge hat, durchaus den Wunsch nach einer ruhigen Umgebung durch alleinige Nutzung des gesamten Hauses nachvollziehbar (mit-)begründen. Entscheidend ist allein, dass Ihr Wunsch zur eigenen Nutzungen der Wohnungen plausibel dargelegt wird und nicht willkürlich erscheint und Ihre nachvollziehbaren Interessen durch Eigennutzung der angestrebten Wohnung realisiert werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Jetzt eine Frage stellen

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

WISO