

12.09.2018

Kündigung wegen Eigenbedarf Täuschung kann für Vermieter teuer werden

Rechtsanwaltskammer Koblenz. Wer Wohnraum vermietet, hat nur wenige Möglichkeiten, das Mietverhältnis zu kündigen. Melden Vermieter Eigenbedarf an, können sie die Immobilie für sich nutzen, der Mieter muss sich dann eine neue Wohnung suchen. Doch wer den Eigenbedarf vortäuscht, riskiert die Zahlung von Schadensersatz.

Eigenbedarf muss überzeugen

Wer den vermieteten Wohnraum für sich selbst oder für nahe Angehörige, wie z.B. für erwachsene Kinder, Enkel oder betagte Eltern benötigt, darf dem Mieter kündigen. Notfalls kann der Vermieter diesen Anspruch mit einem Räumungsprozess durchsetzen. Ob es auch gerechtfertigt ist, Eigenbedarf für entfernte Familienmitglieder anzumelden, wird von Gerichten unterschiedlich bewertet. Doch damit der Eigenbedarf greift, muss der Vermieter plausibel und nachvollziehbar begründen, warum er die Wohnung für sich selbst nutzen möchte. Ist das Selbstnutzungsinteresse nur vorgetäuscht, beispielsweise, um einem ungeliebten Mieter zu kündigen, droht dem Vermieter die Zahlung von Schadensersatz.

Umfang des Schadensersatzanspruches

Ist der Mieter wegen der Kündigung bereits in eine neue Wohnung umgezogen, kann er alle finanziellen Schäden geltend machen, die er wegen des angeblichen Eigenbedarfs durch den Vermieter erlitten hat. Dazu zählen Anwaltskosten für die Überprüfung und Abwehr der unberechtigten Kündigung, Kosten für die Wohnungssuche inklusive Inserate, Makler oder Ummeldung und schließlich die Umzugs- und eventuell Renovierungskosten. Zahlt er nach dem Auszug eine höhere Miete als zuvor, kann er die Mietdifferenz für eine Dauer von dreieinhalb bis vier Jahren geltend machen. Auch wenn der Vermieter seiner Pflicht, Alternativ-Wohnraum anzubieten, nicht nachgekommen ist, kann ein Anspruch auf Schadensersatz bestehen.

Wenn der Eigenbedarf wegfällt

Schadensersatzansprüche hat der Mieter auch, wenn die Parteien einen Aufhebungsvertrag geschlossen haben, oder wenn die ursprüngliche Eigenbedarfssituation vor Auszug des Mieters kurzfristig entfällt. Unterlässt der Vermieter es, den Mieter darüber aufzuklären, dass dieser doch nicht die Wohnung räumen muss, muss der Vermieter den Mieter entschädigen. Die Verpflichtung zur Mitteilung besteht für den Vermieter allerdings nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist.

Wird dem Mieter aufgrund von Eigenbedarf gekündigt, sollte er die formellen Erfordernisse und die Begründung der Kündigung von einem Fachanwalt für Mietrecht sichten lassen. Ob mögliche Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter bestehen, prüft der Rechtsanwalt. Auch Vermieter, die ihren Mietern wegen Eigenbedarfs kündigen möchten, sollten sich von ihrem Rechtsanwalt beraten lassen, um Fehler zu vermeiden.

Fachanwälte und Anwälte, die sich auf bestimmte Rechtsgebiete spezialisiert haben, nennt Ihnen auf Anfrage die Rechtsanwaltskammer Koblenz unter der Telefonnummer 0261/30335-55 oder der Anwaltsuchdienst im Internet: www.rakko.de.

Besuchen Sie auch das Online-Verbraucherportal der Rechtsanwaltskammer Koblenz unter <https://ihr-ratgeber-recht.de>.