

# Die überhitzte Diskussion um Eigenbedarf

Gastbeitrag von Lydia Ishikawa, Lydia Ishikawa Immobilien GmbH

**D**as deutsche Mietrecht gilt als eines der strengsten in Europa. Umso wichtiger ist es, auch die Rechte der Vermieter nicht aus den Augen zu verlieren.

Wenn in Deutschland über den Wohnungsmarkt gesprochen und diskutiert wird, geht es meist um die Rechte von Mietern. Was grundsätzlich zu akzeptieren ist, darf aber nicht übersehen, dass auch Vermieter mit Blick auf ihr Eigentum Rechte haben, die sie kennen und in der Diskussion um das Mietrecht und seine Auslegung einbringen sollten.

## Bindung zu den eigenen vier Wänden

Denn bei allem Verständnis dafür, wie wichtig Rechte für Mieter sind, weil sie sich einen Lebensmittelpunkt und ein soziales Netzwerk durch die langjährige Miete einer Wohnung und zudem eine emotionale Bindung zu den eigenen vier Wänden aufgebaut haben, so muss man trotzdem klarstellen, dass das deutsche Mietrecht als eines der strengsten in ganz Europa gilt. In den vergangenen Jahren sind diese Rechte tendenziell ausgebaut worden, sei es durch das Bestellerprinzip (wonach der Vermieter den Makler bezahlen muss, nicht der Mieter), sei es durch die Mietpreisbremse (wonach bei einer Neuvermietung der Mietbetrag nur zehn Prozent über der ortsüblichen Miete liegen darf). Dagegen wird der Vermieter durch das Prinzip „Eigentum verpflichtet“ dazu veranlasst, für viele Reparaturen in der Mietwohnung aufzukommen.

Umso wichtiger ist es, auch die Rechte von Vermietern in der Diskussion nicht aus dem Blick zu verlieren, zumal die Wohnungen in der Mehrzahl einfachen Kleinvermietern und nicht gewerblich tätigen Investoren gehören.

## Eigenbedarf als Ausübung des Rechts auf Eigentum

Dass das Recht auf Eigentum in Artikel 14 des Grundgesetzes geschützt ist, zeigt die Bedeutung dieses Grundrechts in der Verfassung. Für Vermieter lässt sich daraus vor allem das Recht ableiten, Eigenbedarf anzumelden, sprich: dem Mieter zu kündigen, um die eigene Wohnung selbst zu nutzen. Doch wann immer der Begriff „Eigenbedarf“ fällt, sorgt er für hitzige Diskussionen. Dabei ist dieser Weg häufig für Vermieter die einzige Chance, Mietern zu kündigen – und damit für Millionen Deutsche der Schlüssel zur freien Entscheidung über die Nutzung ihres Eigentums.

Doch diesen Schlüssel tatsächlich auch zu nutzen, ist gar nicht so einfach. Denn Eigenbedarf steht unter vielfachem Vorbehalt. Dabei ist zu loben, dass der Bundesgerichtshof in den vergangenen Jahren mit einigen Entscheidungen Pflöcke eingeschlagen hat, die bei der Frage der konkreten Auslegung, ob Eigenbedarf angemeldet werden kann oder nicht, meist zugunsten der Vermieter ausgefallen sind. Grundsätzlich darf für Kinder, Eltern, Großeltern, Geschwister, Tanten und Onkeln sowie mittlerweile auch für Nichten und Neffen Eigenbedarf geltend gemacht werden. Sogar Ausnahmefälle wie die Kündigung für eine vorübergehende Eigennutzung oder auch für andere Bezugsgruppen



Foto: stock.adobe.com

wie Au-pairs, aber auch zur Nutzung der Räume für andere Zwecke (etwa als Büro) wurden inzwischen als rechtmäßig anerkannt.

## Mieterschutz in vernünftigem Maß

Dass jedwedes Votum zugunsten der Vermieter mit lautem Getöse kritisiert und in der Öffentlichkeit diskutiert wird, ist ein Hinweis darauf, dass offensichtlich die öffentliche Meinung immer noch dominiert wird von dem Narrativ, wonach der Mieterschutz allein Mindeststandards genügt. Dem muss aber vehement widersprochen werden:

Vielmehr dürfen die Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Einzelfällen so interpretiert werden, dass das Mietrecht sich wieder auf einem vernünftigen Maß einpendelt. So ist der Vermieter nach wie vor dazu verpflichtet, die Folgen einer Kündigung für den Vermieter möglichst stark abzufedern, etwa indem er ihm eine andere, womöglich frei stehende Wohnung in seinem Besitz anbietet. Aber auch die Strafen, die Vermietern drohen, wenn sie fälschlicherweise Eigenbedarf anmelden, nur um Mieter loszuwerden oder Mieten zu erhöhen, sorgen für einen angemessenen Ausgleich der Interessen zwischen Mietern und Vermietern. Letztere müssen bei ei-

ner Eigenbedarfs-Kündigung beachten, dass neben dem Kreis derer, die dafür in Frage kommen, auch formelle Dinge stimmen müssen. Dazu gehört etwa die Einhaltung einer Kündigungsfrist in Abhängigkeit davon, wie lange der Mieter bereits in der Wohnung wohnt – das Minimum sind drei Monate. Erleichtert wird das Kündigungsrecht bei Eigenbedarf, wenn ein Vermieter im Zweifamilienhaus eine Wohnung selbst bewohnt, die andere vermietet. In diesem Fall ist sogar eine Kündigung ohne Angabe von Gründen möglich, die Kündigungsfrist allerdings verlängert sich um weitere drei Monate.

## Härtefall bei Eigenbedarf abwägen

Unabhängig davon gibt es aber Härtefälle, wenn Mieter ihr hohes Alter, eine Körperbehinderung oder eine Krankheit anführen, um einer Kündigung entgegenzuwirken. So berechtigt diese Argumente im Einzelfall sind, so wichtig ist hier eine sorgfältige Abwägung der beiderseitigen Interessen, um dem Missbrauch dieser Härtefall-Regelung zu Ungunsten von Vermietern und ihrem Recht auf Gebrauch ihres Eigentums vorzubeugen.

Letztlich sind die meisten Eigenbedarfskündigungen, die vor Gericht landen, heute erfolgreich, weil die Gerichte in Deutschland die Geltendmachung des Grundrechts auf Eigentum honorieren. Trotzdem ist die Zahl der Gerichtsverfahren nach Kündigungen wegen Eigenbedarfs in den vergangenen zehn Jahren deutlich gestiegen, wie Zahlen des Deutschen Mieterbundes beweisen. Demnach gab es 2020 knapp 15 000 solcher Verfahren in Deutschland, zehn Jahre zuvor waren es nur gut 8000.

Die wachsende Zahl an Streitfällen erhöht die Notwendigkeit, die Rechte der Vermieter nicht vor dem Hintergrund der Mieterrechte aus den Augen zu verlieren.

## Zur Person

Die Frankfurterin Lydia Ishikawa lebte 15 Jahre in Japan, bevor sie 1991 wieder mit ihrer Familie zurück in ihre Geburtsstadt kam und ihr Unternehmen Lydia Ishikawa Immobilien GmbH gründete. Ihr Fokus liegt u. a. auf der Betreuung von Mitarbeitern internationaler Firmen, die für mehrere Jahre nach Deutschland versetzt werden (Expats). Damit fing alles an und sie ist bis heute mit Herz und großer Leidenschaft bei der Sache. Zehn Mitarbeiterinnen tragen zum Erfolg des Familienunternehmens mit Sitz in Frankfurt bei und die Mehrsprachigkeit (Deutsch, Englisch, Französisch, Italienisch, Japanisch, Chinesisch) ihrer Mitarbeiterinnen löst nahezu jede potenzielle Sprachbarriere auf.

Der Kunde ist König,



nicht die Provision, die bei Vertragsabschluss wartet. Vielmehr ist es ein persönliches Anliegen, Käufer und Verkäufer zu unterstützen als auch im besten Sinne zu beraten und zu begleiten, um für beide Parteien am Ende einen fairen Abschluss zu erzielen. Im Augenblick setzt sich Lydia Ishikawa intensiv auch mit Themen wie Altersdiskriminierung bei der Kreditvergabe von Immobilien auseinander.

Darüber hinaus begleitet sie gerne auch Verkäufe für Erbengemeinschaften oder bei anderen, manchmal schwierigen Familienangelegenheiten. Sie bezeichnet sich selbst als „Mädchen für alles“ und unterstützt auch dann, wenn am Ende kein Geschäft entsteht. Eine enge Verbundenheit zeichnet sie mit ihren Kunden aus.