

Eigenbedarfskündigungen sind bei öffentlich gefördertem Wohnraum nicht ohne weiteres zulässig – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg (AG Tempelhof-Kreuzberg) vom 12.09.2019, 12 C 51/19

I.

Im preisfreien Wohnraum sind Eigenbedarfskündigungen mit geringen Begründungsaufwand möglich. Ausreichend ist der objektiv nachvollziehbare Wunsch des Vermieters die Wohnung entweder selber zu nutzen oder durch eine der vom Gesetzgeber bevorrechtigten Personenkreise. Die Gerichte dürfen den Eigenbedarfswunsch des Vermieters nur auf Missbrauch prüfen. Anders ist es dagegen im öffentlich gefördertem Wohnraum, wie die besprochene Entscheidung des AG Berlin-Tempelhof zeigt.

II.

Kläger und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag über eine noch bis 31.12.2024 öffentlich geförderte Wohnung miteinander verbunden. Der Kläger hat der Beklagten wegen Eigenbedarfs gekündigt. Er will die Wohnung durch seine Mutter nutzen lassen. Das Bezirksamt hat mit einem Schreiben von Juni 2019 bestätigt, dass die Wohnung öffentlich gefördert sei und dies erst mit Ablauf des 31.12.2024 ende. Die Bestätigung sei tatsächlich und in rechtlicher Hinsicht verbindlich.

Das AG Berlin-Tempelhof hat die vom Kläger erhobene Räumungsklage abgewiesen. Es handele sich um öffentlich gefördertem Wohnraum. Aufgrund der Bestätigung des Bezirksamts sei das Gericht an diese Einstufung gebunden und könne diese nicht überprüfen. Daher hätte entweder die Mutter einen Wohnberechtigungsschein vorlegen müssen oder die zuständige Behörde eine Genehmigung der Kündigung aussprechen müssen. Beides sei hier nicht gegeben, sodass kein Räumungsanspruch bestehe.

III.

1.

Die Entscheidung des AG Berlin Tempelhof unterstreicht, dass streng zwischen preisfreien Wohnraum und preisgebundenen, öffentlich gefördertem Wohnraum zu unterscheiden ist:

a)

Bei preisfreiem Wohnraum ist es für den Vermieter einfach, eine Eigenbedarfskündigung zu begründen. Ausreichend ist der auf nachvollziehbaren Gründen basierende Wunsch des Vermieters, die Wohnung entweder selbst zu nutzen oder einen der vom Gesetzgeber in dieser Hinsicht gleichgestellten Personenkreise die Wohnung nutzen lassen zu wollen. Die Gerichte sind nach der Rechtsprechung sowohl von Bundesverfassungsgericht, wie auch BGH nicht befugt, ihre Vorstellungen an die Stelle der Wünsche des Vermieters zu setzen. Lediglich wenn der Wunsch des Vermieters missbräuchlich ist, wäre der Eigenbedarfswunsch nicht zu berücksichtigen.

Beispiel: 1. Vermieter V will seinem 18-jährigen Sohn eine 200 m² große Wohnung für das Studium zur Verfügung stellen.

2. Vermieter V will eventuell in zwei Jahren vorzeitig in Rente gehen und die Wohnung dann selber nutzen.

In Beispiel 1 ist der Eigenbedarfswunsch des V von den Gerichten nicht zu überprüfen, insbesondere dürfen sie ihre Vorstellungen über eine angemessene Nutzung der Wohnung nicht an die Stelle der Auffassung des Vermieters setzen. Daher wäre der Eigenbedarfswunsch wirksam. In Beispiel 2 wäre der Eigenbedarfswunsch dagegen missbräuchlich, da es sich um eine sogenannte Vorratskündigung handelt. Notwendig ist

dagegen, dass der Eigenbedarfswunsch des Vermieters bereits konkret gegeben ist und nicht erst irgendwann zukünftig eintritt.

b)

Wesentlich schwieriger ist eine Eigenbedarfskündigung bei öffentlich gefördertem Wohnraum. Hier muss die Person, zu deren Gunsten die Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden soll berechtigt sein, diese öffentlich geförderte Wohnung auch nutzen zu können. Daher musste im vorliegenden Fall die Mutter des Klägers selber in der Lage sein einen Wohn Berechtigungsschein für diese Wohnung zu erhalten. Alternativ hätte die zuständige Behörde die Eigenbedarfskündigung genehmigen müssen. Da beides nicht gegeben war, wurde die Räumungsklage abgewiesen.

IV.

Durch die Entscheidung des AG Berlin-Tempelhof ergeben sich für Mieter neue Verteidigungsstrategie bei einer Eigenbedarfskündigung öffentlich geförderten Wohnraums. Zunächst kann durch eine Bestätigung der zuständigen Behörde die Einstufung der Wohnung als öffentlich geförderter Wohnraum der Überprüfung des Gerichts entzogen werden. Zum anderen muss der Vermieter zukünftig entweder nachweisen, dass die bevorrechtigte Person berechtigt wäre, die Wohnung zu bewohnen oder aber eine Genehmigung seiner Eigenbedarfskündigung einholen. Ob im Einzelfall nach diesen Maßstäben eine Eigenbedarfskündigung möglich ist sollte sorgfältig geprüft werden. Hierfür ist anwaltliche Beratung empfehlenswert, wofür ich gerne zur Verfügung stehe.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.