

## ▶ Mietverhältnis

**Bereits ein hohes Alter genügt, um wegen Eigenbedarf zu kündigen**

| Die Kündigung einer Wohnung wegen Eigenbedarf ist rechtmäßig, wenn ein über 80-jähriges Ehepaar bei Besorgungen unterstützt werden soll. Selbst wenn es ihm gesundheitlich sehr gut geht und die unterstützende Person bisher nur etwa 2,7 km entfernt lebte, kann Eigenbedarf geltend gemacht werden. Das hat das AG München entschieden (9.6.21, 453 C 3432/21, Abruf-Nr. 226546). |

Ein 80-jähriges Ehepaar bewohnte eine Wohnung in einem Haus in München. Es besaß im selben Haus eine weitere 77-qm-Wohnung. Diese hatte es an ein ebenfalls älteres Ehepaar (Beklagte) vermietet. Das Vermieter-Ehepaar übertrug das Eigentum an der vermieteten Wohnung gegen eine monatliche Leibrente von 800 EUR an die Großnichte (Klägerin), die in der Nähe wohnte. Diese unterstützte ihre Verwandten bei Besorgungen, Einkäufen und Arztbesuchen. Die Klägerin kündigte den Beklagten wegen Eigenbedarf und hatte hiermit vor dem AG München Erfolg.

Die Beklagten argumentierten, dass eine Hilfeleistung auch aus einer Distanz von 2,7 km entfernt möglich sei. Die Klägerin müsse nicht im gleichen Haus wohnen, zumal es dem Vermieter-Ehepaar gesundheitlich gut ginge. Den Beklagten hingegen sei eine Wohnungssuche und ein Umzug angesichts des Münchener Wohnungsmarkts nicht zumutbar. Zudem litt die beklagte Ehefrau laut eines vorgelegten Attests an Bluthochdruck mit Gefahr von Herzinfarkt und Schlaganfall.

Das AG sah dies anders: Der Wunsch, seine Wohnung selbst zu nutzen, sei grundsätzlich zu achten, wenn er hinreichend bestimmt und konkret ist.

**BEACHTEN SIE |** Bereits aufgrund des Alters des Vermieter-Ehepaars sei eine zeitnahe Hilfsbedürftigkeit derart naheliegend, dass selbst ein aktuell blendender Gesundheitszustand nicht ins Gewicht falle.

Der attestierte Bluthochdruck der Beklagten hingegen begründe keine besondere Härte im Sinne des Gesetzes. Das Urteil ist rechtskräftig.

**PRAXISTIPP |** Ein aktueller Versorgungs- oder Pflegebedarf ist daher nach Meinung des AG keine Voraussetzung für eine Kündigung wegen Eigenbedarf, es genügt allein ein hohes Alter. Aber: Auch Mieter können vom Vermieter wegen hohen Alters verlangen, dass ein Mietverhältnis fortgesetzt wird (LG Berlin 12.3.19, 67 S 345/18; SR 19, 55).

↘ **WEITERFÜHRENDE HINWEISE**

- Härtegründe bei Eigenbedarfskündigung, SR 21, 17
- Der pflegebedürftige Mieter – (teilweise) Überlassung der Wohnung an Dritte zulässig?, SR 21, 86



IHR PLUS IM NETZ

www.de/sr  
Abruf-Nr.  
226546



Großnichte unterstützt Vermieter

So argumentierten die beklagten Mieter

Gute Gesundheit kein Gegenargument

Hohes Alter Kriterium für beide Mietvertragsparteien