

Sandra Jeschke

Fachanwältin für Miet- &
Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwältin Sandra Jeschke, Zimmerstraße 11, 10969 Berlin

**Frau
Ulrike Jerrent
Steinstraße 19**

10119 Berlin

Zimmerstraße 11
10969 Berlin

Tel.: 52 10 63 90
Fax: 50 36 49 33
Mail: kanzlei@ra-jeschke.de

**Erlinger ./ Jerrent
Objekt: Steinstraße 19 in 10119 Berlin, VH 2. OG rechts
Eigenbedarfskündigung**

01.06.17
66/17 SJ03
(bitte stets angeben)

Sehr geehrte Frau Jerrent,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich Ihnen an, dass mich Ihr Vermieter, Herr Rainer Erlinger, vertreten durch die core Immobilien-Management GmbH, mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt hat. Originalvollmacht anbei.

Namens und in Vollmacht meines Mandanten erkläre ich die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses für die im Betreff genannte Wohnung gemäß §§ 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB wegen Eigenbedarfs zum 28. Februar 2018, hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

Der Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB wird widersprochen. Das Mietverhältnis wird auch dann nicht verlängert, wenn Sie den Gebrauch der Mietsache fortsetzen.

Die Kündigung begründe ich wie folgt:

I.

Wie Ihnen bekannt ist, ist mein Mandant Eigentümer des Objektes Steinstraße 19 in 10119 Berlin, in welchem sich auch die von Ihnen innegehaltene Wohnung befindet. Meinem Mandanten ist durchaus bekannt und bewusst, dass Sie bereits sehr lange in dem Objekt leben und dort Ihren Lebensmittelpunkt gefunden haben. Eine Beendigung des Mietverhältnisses lässt sich gleichwohl nicht vermeiden, denn mein Mandant hat den Wunsch, nunmehr selbst in seinem Eigentum zu wohnen.

Derzeit lebt mein Mandant zur Miete in einer ca. 140 m² großen 4-Zimmer Wohnung. Der Wohnbedarf meines Mandanten geht jedoch darüber hinaus. In der derzeitigen Wohnung gibt es zwar ein Arbeitszimmer, allerdings ist dieses zu klein dimensioniert. Mein Mandant empfängt immer

Nach gefestigter Rechtsprechung ist der Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung nunmehr selbst zu nutzen, grundsätzlich zu achten und der Rechtsfindung zugrunde zu legen. Ferner ist zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich als angemessen ansieht. Insbesondere sind weder die Mieter noch die Gerichte berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters zu stellen. Der Eigennutzungswunsch des Vermieters ist nur daraufhin zu prüfen, ob dieser ernsthaft verfolgt wird und ob dieser von nachvollziehbaren und vernünftigen Gründen getragen ist.

Vorliegend möchte mein Mandant die Wohnung selbst nutzen und zu seinem Lebensmittelpunkt machen. Aus den unter I. dargestellten Gründen wird der Wohnbedarf meines Mandanten derzeit in der Mietwohnung nur unzureichend gedeckt. Die konkrete Planung für die Nutzung des Objektes Steinstraße 19 liegt bereits vor und wurde Ihnen ebenfalls unter I. dargestellt.

Im Rahmen der Eigenbedarfskündigung steht den Gerichten nur ein eingeschränkter Ermessensspielraum zur Verfügung. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich bereits mehrfach mit der Frage des Eigenbedarfs und insbesondere mit der Angemessenheit der Eigenbedarfskündigung auseinandergesetzt. Ich darf exemplarisch auf das Urteil vom 4. März 2015 zum Geschäftszeichen VIII ZR 166/14 verweisen. Darin hat der BGH ausgeführt:

„a) Die Gerichte haben grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen sieht. Sie sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters (oder seiner Angehörigen) zu setzen (im Anschluss an BVerfGE 79, 292, 304 f.; 89, 1, 9; NJW 1994, 995; NJW 1995, 1480, 1481; NJW-RR 1999, 1097, 1098).

b) Der vom Vermieter geltend gemachte Wohnbedarf ist nicht auf Angemessenheit, sondern nur auf Rechtsmissbrauch zu überprüfen. Rechtsmissbräuchlich ist nicht schon der überhöhte, sondern erst der weit überhöhte Wohnbedarf. Die Wertung, ob der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, haben die Gerichte unter Abwägung der beiderseitigen Interessen anhand objektiver Kriterien unter konkreter Würdigung der Einzelfallumstände zu treffen (im Anschluss an BVerfGE 68, 361, 373 f.; BVerfG, NJW 1993, 1637, 1638; WuM 1993, 380, 384; NJW 1994, 995, 996; NJW 1994, 2605, 2606; NJW 1995, 1480 f.).

c) Es lassen sich keine Richtwerte (etwa Wohnfläche) aufstellen, ab welcher Grenze bei einem Alleinstehenden von einem weit überhöhten Wohnbedarf auszugehen ist. Denn diese Beurteilung hängt nicht allein von der in Anspruch genommenen Wohnfläche oder der Anzahl der Räume ab, sondern von einer umfassenden Würdigung der gesamten Umstände des Einzelfalls.“

Im Einzelnen heißt es weiter:

„Der Vermieter wird durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG in seiner Freiheit geschützt, die Wohnung bei Eigenbedarf selbst zu nutzen oder durch privilegierte Angehörige nutzen zu lassen

wieder Kunden in seiner Wohnung und benötigt dafür einen geeigneten und entsprechend dimensionierten Arbeitsbereich.

Mein Mandant empfängt auch gern Gäste, die gelegentlich über Nacht bleiben. Die derzeit angemietete Wohnung verfügt jedoch nicht über ein Gästezimmer, sodass Gäste auf einem aufblasbaren Gästebett im Arbeitszimmer nächtigen müssen; ein für alle Beteiligten unschöner Zustand.

Trotz der Größe der angemieteten Wohnung ist diese für die Bedürfnisse meines Mandanten zu klein geworden. Exemplarisch sei darauf verwiesen, dass mein Mandant über eine beachtliche Anzahl Bücher verfügt, für die in den Regalen schlicht kein Platz mehr ist, Platz für neue Regale steht aber auch nicht mehr zur Verfügung.

Der Eigenbedarf meines Mandanten verdrängt sich von Tag zu Tag.

Mein Mandant beabsichtigt daher, das in seinem Eigentum stehende Objekt Steinstraße 19 nach seinen Bedürfnissen umzugestalten, um darin selbst zu leben. Das Haus und alle darin befindlichen Wohnungen werden zu einer Wohnung mit Arbeitsbereich zusammengelegt. Somit ist auch die von Ihnen innegehaltene Wohnung betroffen. Die Planung des Umbaus hat bereits begonnen und wird von dem Architekturbüro Descoux Engelschall ausgeführt. Die erste Bauvoranfrage ist bereits zustimmend seitens des Bauamtes verlaufen. Baurechtlich steht den Planungen nichts entgegen.

Im Einzelnen ist beabsichtigt, im Erdgeschoss/Hochparterre einen Gästebereich mit eigenem Gästebad unterzubringen. Im ersten Stockwerk wird sich der private Rückzugsbereich meines Mandanten mit Schlafzimmer, Badezimmer und Ankleidezimmer anschließen. Im zweiten Stockwerk wird das Home-Office mit Möglichkeit zum Empfang von Gästen, Kollegen und Auftraggebern eingerichtet. Auf dieser Etage wird es ein Gäste-WC und eine kleine Teeküche geben, sowie einen Raum für Telefax, Kopierer und zur Lagerung notwendiger Büromaterialien. Im dritten Stockwerk schließlich wird der private Wohnbereich meines Mandanten mit Küche, Wohnzimmer und Dachterrasse eingerichtet.

Auch ist die Familienplanung meines Mandanten noch nicht abgeschlossen, sodass hier perspektivisch auch an einen Kinderbereich zu denken ist.

Aufgrund der besonderen Aufteilung des Hauses mit nur einer Wohnung überschaubarer Größe pro Etage kommt eine andere Aufteilung, die die Kündigung vermeidbar machen würde, leider nicht in Betracht.

II.

Auch wenn mein Mandant die Beendigung des Mietverhältnisses bedauert, ist diese unumgänglich und sowohl zulässig als auch begründet.

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist dann begründet, wenn der Vermieter die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken oder aber zu Wohnzwecken einer seiner Familienangehörigen oder einer sonstigen Bedarfsperson benötigt.

(BVerfGE 89, 1, 9). Dabei haben die Fachgerichte den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung nunmehr selbst zu nutzen oder durch den - eng gezogenen - Kreis privilegierter Dritter nutzen zu lassen, grundsätzlich zu achten und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen (BVerfGE 68, 361, 373 f.; 79, 292, 304 f.; BVerfG, NJW 1991, 158; NJW 1994, 309, 310; NJW 1995, 1480, 1481). Ebenso haben sie grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansieht (BVerfGE 68, 361, 373 f.; 79, 292, 304 f.; 89, 1, 9; BVerfG, NJW 1993, 1637; NJW-RR 1994, 333; NJW 1994, 995; NJW 1995, aaO; NJW-RR 1999, 1097, 1098; WuM 2002, 21 f.). Die Gerichte sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters (oder seiner Angehörigen) zu setzen (BVerfGE 79, 292, 305 f.; 89, 1, 9; BVerfG, NJW-RR 1994, 333 f.; NJW 1994, 995 f.; NJW 1994, 2605; NJW 1995, 1480; NJW-RR 1999, 1097, 1098).“

Nach diesen vom BGH bestätigten maßgeblichen Kriterien stellt sich der von meinem Mandanten geltend gemachte Wohnbedarf nicht als überzogen dar, sondern wird von nachvollziehbaren und vernünftigen Gründen getragen. Daher ist Ihnen leider die Kündigung auszusprechen.

Meinem Mandanten steht auch keine andere Wohnung zur Verfügung, die er Ihnen anbieten könnte. Natürlich würde mein Mandant, so Sie es wünschen, die beauftragte Hausverwaltung bitten, Sie über geeignete freie Wohnungen anderer Vermieter zu informieren.

III.

Sie können dieser Kündigung gemäß §§ 574 ff. BGB schriftlich bis zum 31. Dezember 2017 widersprechen. Ein Widerspruch hat indes nur Erfolg, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen meines Mandanten nicht zu rechtfertigen ist. Für den Fall, dass Sie Widerspruch erheben, bitte ich Sie mir zugleich die Gründe für den Widerspruch mitzuteilen.

Mein Mandant kann sich vorstellen, dass diese Kündigung für Sie überraschend ist. Nicht zuletzt aus diesem Grunde ist meinem Mandanten in besonderem Maße daran gelegen, mit den Mietern des Hauses eine einvernehmliche und für beide Seiten tragfähige Lösung zu finden. Gern steht Unterzeichnende Ihnen daher für ein persönliches Gespräch oder unter den im Briefkopf genannten Kontaktdaten zur Erörterung zur Verfügung.

Ihrer Rückmeldung entgegensehend verbleibe ich
mit freundlichen Grüßen



Sandra Jeschke
Rechtsanwältin und Fachanwältin für
Miet- & Wohnungseigentumsrecht