

30. September 2024

BGH: Eigenbedarfskündigung zugunsten eines Cousins unwirksam

Der Vermieter kann nach den Vorschriften des BGB grundsätzlich ein Mietverhältnis kündigen, sofern er die Wohnung für einen Familienangehörigen benötigt. Der Bundesgerichtshof hat nunmehr mit Urteil vom 10.07.2024 – VIII ZR 276/23 entschieden, dass eine Kündigung wegen Bedarfs eines Cousins des Vermieters nicht in Betracht kommt. Mehr über die Leitsatzentscheidung des BGH erfahren Sie hier.

Gesetzliche Ausgangslage

Zum Schutz der Mieter darf der Vermieter eine Kündigung über Wohnraum nur dann aussprechen, sofern hierfür Gründe bestehen. Bei Vertragsverletzungen wie zum Beispiel einem Ausbleiben der Mietzahlungen kommt eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund in Betracht. Sofern die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung nicht vorliegen, kann der Vermieter nur kündigen, wenn dieser nach § 573 Abs. 1 BGB ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein solches berechtigtes Interesse liegt nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB dann vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder einen Angehörigen seines Haushalts benötigt.

BGH: Cousin ist kein Familienangehöriger nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB

Der Bundesgerichtshof hatte über einen Fall zu entscheiden, in dem der Vermieter (eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs ordentlich kündigte, da der Gesellschafter die Wohnung für seinen Cousin und dessen Ehefrau benötigte. Als die Mieter nach Ausspruch der Kündigung die Wohnung nicht herausgaben, klagte die Vermieterin auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Nachdem das Amtsgericht die Klage der Vermieterin abgewiesen hatte, hat das Landgericht der

Klage stattgegeben und die Mieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt. Das Urteil des Landgericht wurde von dem Bundesgerichtshof kassiert.

Nach dem Bundesgerichtshof (Urteil vom 10.07.2024 – VIII ZR 276/23) sind Familienangehörige im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ausschließlich solche Personen, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht nach § 383 ZPO und § 52 StPO aus persönlichen Gründen zusteht. Ein entfernter Verwandter, dem – wie einem Cousin – kein Zeugnisverweigerungsrecht zusteht, gehört nicht zu dem privilegierten Personenkreis, der eine Kündigung wegen Eigenbedarfs rechtfertigen würde. Dies gilt auch dann, wenn zwischen Vermieter und Cousin ein besonders enges Verhältnis besteht. Eine Einzelfallbetrachtung scheidet aus.

Konsequenz des Urteils

Konsequenz des Urteils ist, dass der Begriff des Familienangehörigen bei einer Eigenbedarfskündigung eng auszulegen ist. Eine entfernte Verwandtschaft reicht nicht aus. Dies ist auch sachgerecht, da die Kündigung von Wohnraum für die Mieter einen großen Einschnitt bedeutet.

Was im Falle einer Eigenbedarfskündigung zu tun ist

Wenn ein Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigt, hat dieser in dem Kündigungsschreiben auch die Gründe anzugeben. Hierzu ist der Vermieter verpflichtet. Sollten Sie ein Kündigungsschreiben Ihres Vermieters erhalten, ist im ersten Schritt zu prüfen, ob Ihr Vermieter die Kündigung auch begründet. Im zweiten Schritt ist zu prüfen, ob der genannte Grund die Kündigung auch rechtfertigt. Eine Eigenbedarfskündigung zugunsten eines Cousins ist unwirksam. Eine Eigenbedarfskündigung zugunsten der Tochter wäre hingegen möglich. In dem Fall kann der Mieter jedoch der Kündigung noch widersprechen, sofern die Beendigung für ihn oder seine Familie oder Angehörigen seines Haushalts eine besondere Härte bedeutet.

Bei Fragen im Zusammenhang mit einem Kündigungsschreibens Ihres Vermieters stehen wir Ihnen in der Anwaltskanzlei Lenné gerne zur Verfügung. Nutzen Sie hierfür die Möglichkeit eines kostenlosen Erstgesprächs bei uns. Gerne helfen wir Ihnen weiter!

[Kerstin Messerschmidt](#)

Angestellte Rechtsanwältin

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)