

# Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

## Mietrecht

### **Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfes für Pflegepersonen**

Bei einer Eigenbedarfskündigung muss sich der Vermieter grundsätzlich auf ein berechtigtes Interesse berufen. Dies setzt nach § 573 II Nr. 2 BGB voraus, dass er die Räume für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Der folgende Beitrag zeigt, wann sich Vermieter auf diese Vorschrift berufen können, weil sie selbst oder ein naher Angehöriger auf eine Pflegeperson angewiesen sind.

Zunächst einmal könnte es sich bei der in Betracht kommenden Pflegeperson um eine Person handeln, die zum Kreis der Familienangehörigen im Sinne von § 573 II Nr. 2 BGB gehört. Wann jemand Familienangehöriger ist, hängt davon ab, ob es sich um einen engen Angehörigen, wie Kinder, Eltern, Geschwister oder Lebenspartner oder um einen entfernteren Angehörigen, wie Cousin oder Großneffen handelt. Zu Letztgenannten muss der Vermieter eine engere soziale Verbindung haben.

In vielen Fällen handelt es sich bei Pflegepersonen aber weder um enge noch um entferntere Angehörige. Gleichwohl könnte es sich bei ihnen um Angehörige des Haushaltes des Vermieters handeln.

Unter Angehörige des Haushaltes fallen erst einmal Pflegepersonen, die der Vermieter bereits in seinen Haushalt aufgenommen hat und die mit ihm in enger Hausgemeinschaft leben.

Diese Voraussetzung liegt grundsätzlich nicht vor, wenn ein Vermieter – wie häufig – aufgrund einer akuten Erkrankung plötzlich

pflegebedürftig wird. Aus diesem Grunde sehen hier viele Gerichte vom Erfordernis des vorhergehenden Einzugs der Pflegeperson in die Wohnung des Vermieters ab und lassen es genügen, dass es sich um eine erst einzustellende Pflegeperson handelt, für die die gekündigte Wohnung im Haus des Vermieters benötigt wird. Dies gilt allerdings dann nicht, wenn die betreffende Pflegeperson eine separate Wohnung bereits bewohnt und darin einen eigenen Haushalt führt. In diesem Fall muss vom Vermieter im Rahmen der Eigenbedarfskündigung dargelegt werden, dass er ununterbrochen die ganztägige Hilfe der in Betracht kommenden Pflegeperson benötigt, die deshalb ihre bisherige eigene Wohnung aufzugeben hat und in die gekündigte Wohnung im Hause des Vermieters einzuziehen hat.

Es genügt in diesem Zusammenhang für eine Eigenbedarfskündigung nicht, dass der Vermieter die Pflegeperson nur benötigt, weil er selbst aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr Arbeiten in seinem Haus und in dem zum Haus gehörenden Garten ausführen kann. Denn bei einer solchen Begründung ist nicht ersichtlich, dass der Vermieter die Pflegekraft ununterbrochen ganztägig benötigt. Für diesen Fall kann der Vermieter Pflegekräfte einstellen, die auch woanders wohnen.

Darüber hinaus muss zum Zeitpunkt der Kündigung zumindest mit einiger Sicherheit damit zu rechnen sein, dass der Vermieter oder auch ein naher Angehöriger von ihm hilfebedürftig wird. Es genügt keinesfalls, nur darzulegen, dass aufgrund des zunehmenden Alters des Vermieters oder eines nahen Angehörigen mit Pflegebedürftigkeit zu rechnen ist.

Dies bedeutet, dass der Vermieter im Kündigungsschreiben den Bedarf für eine Pflegeperson plausibel machen muss und erklären muss, warum er gerade die gekündigte Wohnung für diese Pflegeperson benötigt. Der Vermieter muss also darlegen, dass er oder eine nahe Angehörige auf eine ganztägige Pflege rund um die Uhr angewiesen ist, wofür unter anderem der Verweis auf die Zuerkennung einer hohen Pflegestufe spricht. Darüber hinaus sollte der Hausarzt bescheinigen, dass die ständige Anwesenheit einer Pflegeperson medizinisch indiziert ist.

Zu beachten ist weiterhin, dass der Vermieter im Kündigungsschreiben die Pflegeperson nicht namentlich nennen muss. Dies ergibt sich schon daraus, dass der Vermieter meist erst nach Auszug des Mieters die Pflegeperson einstellen kann.

Sollten Sie zur Eigenbedarfskündigung für Pflegepersonen oder aus sonstigen Gründen Fragen haben bzw. sich bereits in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

**Ihr**

**Michael Schüll**

---

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen, .Rechtsstand: 02.05.2018

---