Asyl / Flüchtlinge, Mittwoch, 25. November 2015

Kündigung von Wohnraum aufgrund Eigenbedarf zugunsten von Flüchtlingen

Aus aktuellem Anlass geben wir ein Schreiben der Hessischen Staatskanzlei zur Kündigung von Wohnraum zugunsten von Flüchtlingen vom 13.11.2015 zur Kenntnis.

Aufgrund der politischen Auswirkungen, unter anderem auch auf das soziale Miteinander, raten wir von Kündigungen von Mietverhältnissen im kommunalen Wohnraum zugunsten der Unterbringung von Flüchtlingen dringend ab. Die Auswirkungen, die derartige Kündigungen auf den sozialen Frieden haben, sind derzeit nicht absehbar. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass oftmals bereits langfristige Mietverhältnisse bestehen, so dass lange Kündigungsfristen von bis zu neun Monaten bestehen (§ 573 c Abs. 1 BGB).

Grundsätzlich können Vermieter nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses den Mietvertrag ordentlich kündigen. Die Rechtsgrundlage hierfür ist § 573 BGB. Ein berechtigtes Interesse liegt nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB insbesondere dann vor, wenn der Vermieter die vermieteten Räume zum Eigenbedarf benötigt. In diesem Zusammenhang hat bereits der Bundesgerichtshof entschieden, dass auch bei juristischen Personen des öffentlichen Rechts ein dem Kündigungsgrund des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB „artverwandtes“ Interesse vorhanden sein kann (BGH, Urteil v. 09.05.2012, Az.: VIII ZR 238/11).

Zwar gibt es vereinzelt bereits erstinstanzliche Urteile, die eine „Eigenbedarfskündigung“ der Kommune zur Verfügungsstellung des Wohnraums für Flüchtlinge als rechtmäßig erachten, dennoch ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die rechtlichen Möglichkeiten für einen Vermieter zur Eigenbedarfskündigung sehr hoch sind. Daher kann nicht abschließend beurteilt werden, wie die Rechtsprechung und insbesondere wie ein Gericht höherer Instanz – bedingt durch den massiven Zustrom von Flüchtlingen – eine Kündigung von gemeindeeigenem Wohnraum zugunsten der Unterbringung von Flüchtlingen in Zukunft beurteilen wird.

Letztlich halten wir derartige Kündigungen für rechtlich bedenklich und bitten auch um Beachtung der Ausführungen in dem Schreiben der Hessischen Staatskanzlei.

Schreiben Hess. Staatskanzlei 13.11.2015