

DAS GEMEINNÜTZIGE ONLINE-VERBRAUCHERMAGAZIN

KONTO & ANLEGEN KREDIT & BAUEN VERSICHERUNG ENERGIE & MEDIEN AUTO & REISE RECHT & STEUERN GELD ZURÜCK COMMUN

» START » Recht & Steuern » Mietrecht & Sonstiges » Eigenbedarfskündigung

Ratgeber Eigenbedarfskündigung

DAS MÜSSEN SIE BEI KÜNDIGUNGEN WEGEN EIGENBEDARF BEACHTEN

9. Februar 2015 Von: Dr. Britta Beate Schön

Teilen auf:

[Versenden](#)

[Drucken](#)

Das sollten Sie wissen

- Ein Vermieter kann wegen Eigenbedarf für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts kündigen.
- Der Vermieter muss im Kündigungsschreiben schriftlich begründen, warum und für welche Person er die Wohnung benötigt.
- Wird ein Gebäude während der Mietzeit in Eigentumswohnungen umgewandelt, ist die Eigenbedarfskündigung für mindestens drei Jahre ausgeschlossen. Die Sperrfrist kann in einigen Städten auch zehn Jahre betragen.
- Der Mieter kann gegen die Eigenbedarfskündigung Widerspruch einlegen, wenn der Auszug eine besondere Härte für den Mieter bedeuten würde.
- Stellt der Mieter im Nachhinein fest, dass der Vermieter den Eigenbedarf nur vorgetäuscht hat, stehen ihm Schadensersatzansprüche zu. Er kann vom früheren Vermieter verlangen, Teile seiner Umzugs-, Makler- und Renovierungskosten sowie höhere Mietausgaben für die neue Wohnung zu tragen.

Sollen wir Sie zu **aktuellen Rechtsthemen rund um Ihre Finanzen** und weiteren Themen auf dem Laufenden halten?

[Ja, bitte!](#)

Eigenbedarf ist der häufigste Grund für die Kündigung eines Mietvertrags durch den Vermieter. Das gilt nach Auskunft des Deutschen Mieterbunds für den Fall, dass sich der Mieter pflichtgemäß verhält und zum Beispiel seine Miete immer pünktlich zahlt. Doch nicht nur deswegen führt eine solche Kündigung auch besonders häufig zu Rechtsstreitigkeiten. Denn der Vermieter muss bestimmte Voraussetzungen erfüllen und Formalien beachten, damit die Kündigung auch wirksam wird. Tut er das nicht, hat der Mieter gute Chancen, den Rauswurf aus seiner Wohnung zu verhindern oder zumindest zu verzögern - und kann in manchen Fällen sogar Schadensersatz vom Vermieter einfordern.

Wann wegen Eigenbedarf gekündigt werden kann

Braucht ein Vermieter seine Wohnung selbst, kann er seinem Mieter wegen Eigenbedarf kündigen. Dieser Begründung sind allerdings durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) in den §§ [573 Abs. 2 Nr. 2](#) und [573c](#) enge Grenzen und Fristen gesetzt. Werden sie nicht beachtet, ist die Kündigung unwirksam.

Für wen gekündigt werden darf

Der Kreis der Angehörigen, für den ein Vermieter außer für sich selbst Eigenbedarf geltend machen kann, ist auf nahe Verwandte begrenzt. Dazu zählen:

- Kinder, Eltern, Enkel, Großeltern
- Geschwister (BGH, Urteil vom 09.07.2003, [Az. VIII ZR 276/02](#))
- Stiefkinder, Nichten und Neffen (BGH, Urteil vom 27.01.2010, [Az. VIII ZR 159/09](#))

Auch außerhalb der Verwandtschaft gibt es Menschen, für die Eigenbedarf geltend gemacht werden kann. Das sind: Ehegatten oder eingetragene Lebenspartner, Schwiegereltern, Haushaltshilfen und Pflegepersonal.

ÜBER FINANZTIP

[WAS IST FINANZTIP?](#)

[WARUM FINANZTIP?](#)

[WER WIR SIND](#)

[FINANZTIP IN DEN MEDIEN](#)

[UNSER REDAKTIONSKODEX](#)

[WIE WIR UNS FINANZIEREN](#)

[ARBEITEN BEI FINANZTIP](#)

[NEWSLETTER](#)

[PRESSE](#)

SPARTIPPS DER WOCHE

[BRIEFMARKE UNNÖTIG](#)

[40-EURO-GUTSCHEIN ZUM VERREISEN](#)

[TAXIFAHREN ZUM HALBEN PREIS](#)

[IPHONE 6S FÜR NUR 260 EURO](#)

[GRATIS FERNSEHEN MIT ZATTOC](#)

[ALLNET-FLAT MIT 2 GB LTE FÜR EURO](#)

NEU AUF FINANZTIP

30.09.2015 (Aktualisiert)

Test Online-Wertpapierdepot: Die günstigen Depotbanken für Ihre Wertpapiere

30.09.2015 (Aktualisiert)

Einkommensteuererklärung: Spende als Sonderausgaben von der Steuer absetzen

30.09.2015 (Aktualisiert)

Test private Haftpflichtversicherung: Auch die sehr guten Angebote unterscheiden sich noch

30.09.2015 (Aktualisiert)

Ratgeber Kreditkarten: Die besten kostenlosen Kreditkarten

29.09.2015 (Aktualisiert)

Börsenhandel: Wertpapiere kaufen & Stress

FINANZTIP BEI TWITTER

Frist verpasst für die Steuererklärung 2014?

Oft reicht ein Anruf beim Finanzamt, um sie zu verlängern. Tipps zum Ausfüllen der Formulare bekommen Sie in unserem **kostenlosen PDF Steuertipps 2014**.

Die Steuertipps, bitte!

Nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden darf für entferntere Angehörige wie

- Onkel, Cousin und Cousine, Großnichte, Großneffe,
- geschiedener Ehegatte oder Eltern des Lebenspartners,
- Kinder des Lebensgefährten,
- Patenkind,
- Schwager und Schwägerin, wobei der Wohnbedarf des Schwagers einen Eigenbedarf zumindest dann begründen kann, wenn ein besonders enger Kontakt zu ihm besteht (BGH, Urteil vom 03.03.2009, [Az. VIII ZR 247/08](#)).

Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, zugunsten eines Menschen Eigenbedarf geltend zu machen, mit dem eine ganz besonders enge Beziehung besteht. Wie begrenzt dieser Personenkreis ist, zeigt, dass nicht einmal Patenkinder dazu gehören, wenn nicht zusätzliche Belege für ein besonderes persönliches Verhältnis erbracht werden.

Wie der Vermieter kündigen muss

Aus Gründen des Mieterschutzes sieht das Gesetz vor, dass bestimmte Voraussetzungen für eine Kündigung wegen Eigenbedarf vorliegen müssen. Hält er sich nicht an diese Formalien, ist die Kündigung wahrscheinlich unwirksam.

Konkrete Benennung: Der Vermieter muss die fraglichen Räume tatsächlich für sich oder einen nahen Angehörigen benötigen. Er muss im Kündigungsschreiben konkret benennen, für wen er Eigenbedarf anmeldet. Es reicht, wenn der Vermieter angibt, er melde Eigenbedarf für seine Tochter an, die mit ihrem Lebensgefährten zusammenziehen möchte. Der Name des Lebensgefährten muss nicht genannt werden (BGH, Ur. v. 30.04.2014, [Az. VIII ZR 107/13](#)).

Nachvollziehbare Gründe: Der Vermieter muss nachvollziehbar und vernünftig darlegen, warum er gerade diese Wohnung benötigt – insbesondere, wenn er eine weitere Wohnung besitzt und eventuell auch diese für seinen Eigenbedarf nutzen könnte. Die Begründung sollte detailliert sein, denn hier verbirgt sich einer der Knackpunkte im möglichen juristischen Streit um eine Kündigung wegen Eigenbedarf. Mögliche Gründe sind die Eigennutzung der Wohnung etwa als Altersruhesitz, weil sie für einen älteren Menschen besser geeignet ist als die derzeitige Wohnung, oder weil die eigenen Kinder sie nutzen wollen, zum Beispiel, um eine Familie zu gründen.

Begründung des Termins: Der Vermieter muss darlegen, warum er die Wohnung zu dem in der Kündigung genau genannten Zeitraum benötigt. Dabei sind die auch sonst üblichen [Kündigungsfristen](#) zu beachten, die je nach Mietdauer drei, sechs oder neun Monate betragen.

Weitere Wohnungsnutzung: Die Wohnung muss weiter zum Wohnen genutzt werden, zumindest überwiegend. Eine geplante künftige Nutzung als Gewerberaum oder Atelier stellt keinen Grund für eine Eigenbedarfskündigung dar. Allerdings darf der Vermieter einen Teil des Wohnraums später beispielsweise zu seinem Büro umfunktionieren.

Wie Mieter sich wehren können

Mieter, denen wegen Eigenbedarf gekündigt wird, haben bis zwei Monate vor dem gesetzten Auszugstermin Zeit, um Widerspruch einzulegen. Um die Rechtmäßigkeit der Kündigung einzuschätzen, sollte der Mieter

- nachrechnen, ob der Vermieter die **Fristen** gewahrt hat.
- prüfen, ob sich der Vermieter an die **Formalien gehalten hat** - insbesondere, ob der Vermieter in der Kündigung konkret einen Nachmieter oder sich selbst benannt hat und ob er sie nachvollziehbar und vernünftig begründet hat.
- erwägen, ob ein Auszug aus der Wohnung keine **unzumutbare Härte** darstellen würde, und Widerspruch nach [§ 574 BGB](#) erheben. Das kann etwa der Fall sein bei älteren Menschen, bei Kranken oder bei Schwangeren.
- überlegen, ob die Wohnung für den vom Vermieter angegebenen **Zweck überhaupt geeignet** ist. Das kann zum Beispiel dann nicht der Fall sein, wenn Eigenbedarf für die 18-jährige Tochter in einer 250 Quadratmeter großen Wohnung angemeldet wird oder die 80-jährige Mutter des Vermieters in die Wohnung im vierten Stock des Mietshauses einziehen soll, das keinen Fahrstuhl hat.
- herausfinden, ob der Vermieter nicht noch eine **andere Wohnung** im Haus oder in der Stadt besitzt, die er

TIPP

Wohnsituation

Mit Urteil vom 06.07.2011 ([Az. VIII ZR 317/10](#)) hat der BGH die vormals recht hohen Anforderungen an die Begründung einer Eigenbedarfskündigung abgesenkt. Demnach ist die Darlegung der derzeitigen oder früheren Wohnsituation im Kündigungsschreiben im Rahmen des [§ 573 Abs. 3 BGB](#) nicht mehr nötig.

Tweets

FT Finanztip
@Finanztip

Günstige #Kfz-Versicherung ge
Diese Möglichkeiten haben
#Fahranfänger:
finanztip.de/kfz-versicheru...
pic.twitter.com/M28yctDyNM

Kfz-Versicherung für Fahranfänger
Das Auto als Zweitwagen der Elter
zu versichern ist am günstigsten

FINANZTIP

FT Finanztip
@Finanztip

Tweet an @Finanztip

PRESESPIEGEL



Brand Eins:
Remmidemmi in Berlin

Der Spiegel: Der Verbraucherschützer
Süddeutsche Zeitung: Tenhagens Tipp

JEDE WOCHE NEU:
FINANZTIP NEWSLETTE

In der aktuellen Ausgabe:

So umgehen Sie Hürden beim
Anlegen von Festgeld

15 Tipps zum Semesterstart für
Studenten und Eltern

Apps für Android deutlich teure
als für Apple

Jetzt anmelden und keinen
FINANZTIP mehr verpassen

Ihre E-Mail

Jetzt anmelden

genauso gut für seinen Eigenbedarf nutzen könnte.

- nachforschen, ob der Vermieter die Wohnung vielleicht nur vorübergehend aus Eigenbedarf nutzen will oder ob der Kündigungsgrund bereits vorlag, als der Mietvertrag unterzeichnet wurde. In beiden Fällen wäre die Eigenbedarfskündigung **rechtsmissbräuchlich** und damit unwirksam. Vermietet ein Vermieter seine Wohnung auf unbestimmte Zeit, obwohl er entschlossen ist oder zumindest erwägt, die Wohnung alsbald wegen Eigenbedarfs wieder zu kündigen, kann der Mieter mit guten Chancen gegen die Kündigung vorgehen. Das ist allerdings nicht leicht zu beweisen. Es kommt dabei nicht allein auf die Darstellung des Vermieters an, sondern auf die Gesamtumstände, die das Gericht würdigen muss (BGH, Urteil vom 04.02.2015, [Az. VIII ZR 154/14](#)).

ACHTUNG

Der Vermieter kann wegen Eigenbedarf kündigen, obwohl er die Wohnung nur für eine begrenzte Zeit nutzen will. Das kann der Fall sein, wenn der Vermieter die Wohnung seinen Kindern für die Dauer eines Studiums von zwei Jahren zur Verfügung stellen möchte und ungewiss ist, ob sie auch danach noch benötigt wird (LG Frankfurt/Main, Urt. v. 4.4.2006, [Az. 2/11 S 245/05](#)).

Wenn sich ein Rechtsstreit anbahnt

Häufig wird schnell nach Eingang des Kündigungsschreibens klar, dass der Mieter einen erzwungenen Auszug nicht widerstandslos hinnehmen wird. Sie sollten trotzdem versuchen, einen gerichtlichen Streit zu vermeiden. Denn der kann teuer werden. Wir empfehlen Ihnen deshalb:

- **Gütliche Einigung:** Zeichnet sich Streit ab oder ist es bereits zum Widerspruch gekommen, bietet es sich für beide Seiten an, über eine gütliche Einigung zu sprechen. Die kann etwa so aussehen, dass der Vermieter seinen Mieter bei der Suche nach einer neuen Wohnung unterstützt und sich zum Beispiel an den Umzugs- oder Maklerkosten beteiligt. Auch über eine pauschale Abfindung kann geredet werden. Eine solche Einigung bietet mehr Sicherheit als der Gang vor Gericht. Beide Seiten sollten sich allerdings Rat von Fachleuten holen, bevor sie irgendeine Erklärung unterzeichnen.
- **Belege aufheben:** Sind Sie wegen Eigenbedarf gekündigt worden, sollten Sie alle Belege für Ihren Aus- und Umzug einige Jahre lang aufbewahren. Können Sie im Nachhinein beweisen, dass Ihr ehemaliger Vermieter die Gründe für seine Eigenbedarfskündigung nur vorgetäuscht hat, ist er Ihnen gegenüber zu Schadenersatz verpflichtet. Die Belege sind dann eine gute Basis für die Berechnung der Summe.

Tipp: Sie wollen über aktuelle Rechtsthemen rund um Ihre Finanzen auf dem Laufenden gehalten werden? Abonnieren Sie unseren » [kostenlosen Newsletter!](#)

Das müssen Sie beachten

Eine Eigenbedarfskündigung birgt rechtliche Fallstricke, die häufig vor Gericht geklärt werden müssen. Das liegt auch an einigen Sonderfällen, zu denen Sie hier Informationen finden.

Schadenersatz bei vorgetäushtem Kündigungsgrund: Hat der Vermieter den Eigenbedarf nur vorgetäuscht und kann der Mieter das beweisen, kann er Schadenersatz verlangen. Er umfasst den Kostenunterschied zwischen dem, was der Mieter in seiner alten Wohnung hätte zahlen müssen, und dem, was er nach dem Auszug bezahlen muss. Hinzu kommen möglicherweise Kosten für Umzug und Makler.

Zukunftsgerichtete Kündigungsgründe: Die Gründe für eine Eigenbedarfskündigung müssen präzise und nachvollziehbar sein – eintreten müssen sie aber nicht immer. Hat der Vermieter seine Kündigung damit begründet, dass seine Tochter in die Wohnung einziehen, eine Familie haben und Kinder kriegen will, muss sie zum Zeitpunkt des Einzugs weder verheiratet noch schwanger sein.

Entfallen des Kündigungsgrunds: Entfällt der Grund für den Eigenbedarf noch bevor der Auszugstermin erreicht ist, muss der Vermieter den Mieter davon unbedingt und sofort unterrichten. Denn damit ist auch die Kündigung hinfällig. Der Mieter kann also bleiben, wenn die Mutter des Vermieters, die in die Wohnung im Erdgeschoss einziehen wollte, unerwartet verstirbt.

Schutzfrist bei Verkauf: Bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen genießen Mieter einen besonderen Schutz. Der neue Besitzer der Wohnung darf seinem neuen Mieter erst nach einer Sperrfrist von drei Jahren wegen Eigenbedarf kündigen ([§ 577a BGB](#)).

In manchen Bundesländern beträgt die Frist sogar zehn Jahre. Vor dem Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung sollten Sie sich unbedingt bei der jeweiligen Gemeinde nach der genauen Sperrzeit erkundigen. Noch besser: Sie kaufen gleich eine nicht vermietete Immobilie.

ACHTUNG

Selbst bewohntes Zweifamilienhaus

Sonderregelungen gelten für ein Haus mit zwei Mietwohnungen, von denen eine vom Vermieter selbst bewohnt wird. Der Vermieter muss sich nicht auf Eigenbedarf als Grund berufen und kann seinem Mieter auch ohne begründetes Interesse kündigen. Allerdings verlängert sich dabei die Kündigungsfrist nach [§ 573a BGB](#) um drei Monate.