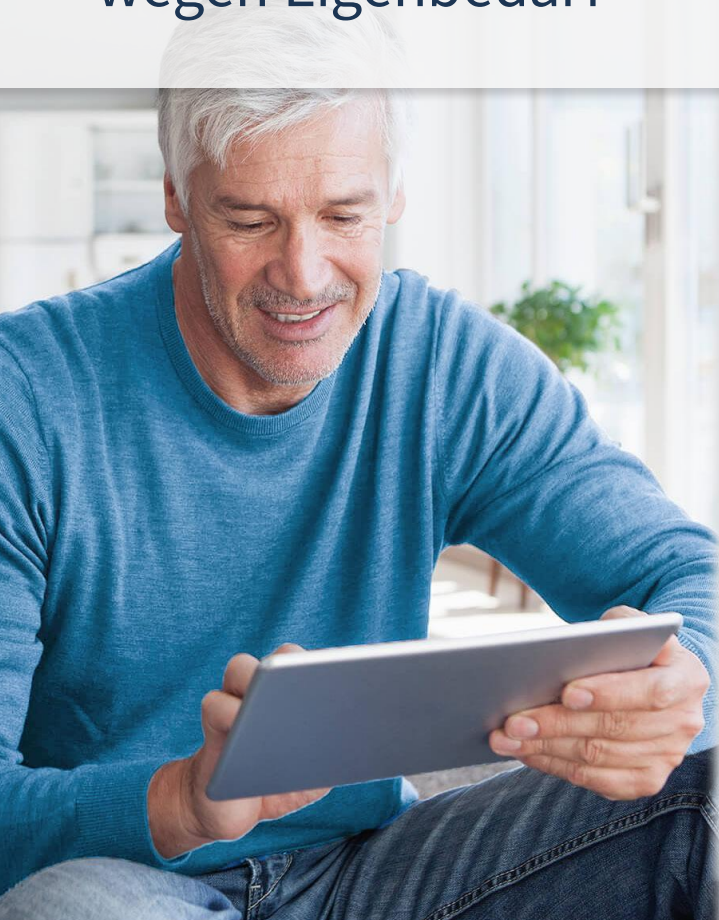


## Kündigung wegen Eigenbedarf





# Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?

Sehen Sie den Preis jeder Immobilie in Ihrer Nachbarschaft.

Immobilienpreise anzeigen

- ✓ Aktueller qm-Preis jeder Immobilie
- ✓ Wertentwicklung der letzten 3 Jahre
- ✓ Kostenlos und ohne Anmeldung

[www.preisatlas.de](http://www.preisatlas.de)

## Haben Sie eine Frage?

☎ 0800 5 800 555

✉ [kontakt@homeday.de](mailto:kontakt@homeday.de)

## Über Homeday

Homeday ist ein technologie-getriebenes Maklerunternehmen und schafft für Verkäufer und Käufer ein bisher nicht dagewesenes Kundenerlebnis. Homeday-Makler unterstützen Immobilienverkäufer und Käufer bundesweit. Dabei verknüpft Homeday innovative Technologie mit einzigartiger Immobilienbewertungsexpertise und professioneller, persönlicher Beratung.



# Kündigung wegen Eigenbedarf

## Hinweisblatt für Vermieter

Eine Kündigung wegen Eigenbedarf nach § 573 II Nr. 2 BGB kommt für Sie als Vermieter in Betracht, wenn Sie die von Ihnen vermietete Mietsache:

1. nun für sich, Familienangehörige oder Angehörige des Haushalts benötigen  
  
**und**
2. auch tatsächlich für den Zweck des Eigenbedarfs in Anspruch nehmen werden.

### Allgemeine Hinweise

#### 1. Recht zur Kündigung

Als Ausdruck des Grundrechts am Eigentum (Art. 14 GG) soll einem Vermieter das Recht zur Kündigung zustehen, sofern er aufgrund nachvollziehbarer Gründe sein Eigentum selbst bzw. für nahestehende Personen benötigt. Das Recht besteht, wenn die Mietsache berechtigterweise tatsächlich für Eigenbedarf gebraucht und die Kündigung nicht lediglich auf einem vagen Verdacht für potenziellen Eigenbedarf oder vorgeschobene Gründe gestützt wird.

#### 2. Ausschluss des Rechts

Das Recht zur Kündigung wegen Eigenbedarf ist ausgeschlossen, wenn der zukünftige Eigenbedarf schon bei Vertragsschluss feststand und der Vermieter den Mieter hierauf nicht hingewiesen hat. Allerdings bedeutet dies nicht, dass der Vermieter stets einschätzen muss, ob in Zukunft möglicherweise Eigenbedarf vorliegen könnte.

### Einzelhinweise

#### 1. Berechtigter Eigenbedarf

Der Vermieter muss nachvollziehbare Gründe für den benötigten Eigenbedarf haben. Berechtigter Eigenbedarf besteht nur, wenn die Mietsache überwiegend zu Wohnzwecken weitergenutzt werden soll. Eine etwaige gewerbliche Nutzung muss sich (wenn überhaupt) auf ein Minimum beschränken. Ein Bedarf an der Mietsache besteht z.B. immer dann, wenn sie als Alterswohnsitz dient oder wegen Familienzuwachs, Trennung oder Pflegebedürftigkeit unerlässlich ist. Auch der nur vorübergehende Gebrauch zum Eigenbedarf kann berechtigt sein, muss aber nachvollziehbar erklärt werden.

#### 2. Unberechtigter Eigenbedarf

Eigenbedarf ist dann unberechtigt, wenn damit Rechtsmissbrauch begangen wird. Dies ist zum einen der Fall, wenn der Eigenbedarf an sich lediglich vorgetäuscht ist. Zum anderen soll dem Vermieter das Recht dem Mieter zu kündigen auch dann nicht zustehen, wenn ihm

eine zweite für seine Zwecke genauso gut geeignete Mietsache als Alternative zur Verfügung steht. Darüber hinaus ist die Beanspruchung des Eigentums missbräuchlich, wenn die vermietete Immobilie die Nutzungswünsche des Vermieters gar nicht erfüllen kann (z.B. Wohnung im 5. Stock ohne Aufzug für altersschwache Großeltern) oder der vom Vermieter angegebene Wohnbedarf in keinem angemessenen Verhältnis zur Nutzungsmöglichkeit der Mietsache steht (z.B. Haus mit 6 Zimmern für Mutter und Kind nach Trennung).

### **3. Berechtigte Personen**

Eine Kündigung wegen Eigenbedarf ist nur rechtmäßig, wenn die Mietsache für bestimmte nahestehende Personen benötigt wird. Zu den Personen, für die die Mietsache in Anspruch genommen werden darf, zählen neben dem Vermieter selbst der engere Familienkreis des Vermieters (Kinder, Eltern, Geschwister, Enkel, Großeltern, Stiefkinder, Nichten und Neffen), aber auch nahestehende zum Haushalt gehörende Personen außerhalb des Verwandtschaftskreises (z.B. Ehegatten/eingetragene Lebenspartner einschließlich deren Kinder, Schwiegereltern oder Pflegepersonal).

### **4. Unberechtigte Personen**

Sofern kein besonderer Umstand bzw. keine besondere persönliche Verbundenheit vorliegen, gehören entferntere Verwandte und sonstige Personen nicht zum berechtigten Personenkreis. Vom Recht auf Eigenbedarf dürfen Cousins, Cousinen, Großnichten und -neffen, Onkel, Tanten, geschiedene Ehegatten, Kinder des Lebensgefährten, Patenkinder, Schwager bzw. Schwägerinnen somit grundsätzlich keinen Gebrauch machen.

### **5. Form**

Die Kündigung muss in Schriftform erfolgen und die vom Vermieter darzulegenden Gründe, warum, wann und für wen er die Mietsache benötigt, beinhalten. Ein einfacher Hinweis auf Eigenbedarf genügt dafür nicht. Vielmehr muss 1. der konkrete Grund für den Bedarf an der Mietsache dargelegt, 2. der gewählte Zeitpunkt der Kündigung unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen nachvollziehbar erläutert sowie 3. die einziehende Person bzw. das (Verwandtschafts-)Verhältnis konkret benannt werden.

### **6. Frist**

Bei der Kündigung wegen Eigenbedarf sind wie bei jeder ordentlichen Kündigung die gesetzlichen Kündigungsfristen zu beachten. Diese bestimmen sich nach § 573 b BGB. Danach ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Das bedeutet, dass die Kündigung beispielsweise spätestens bis zum 3. 1. zugehen muss, damit das Mietverhältnis zum 31. 3. beendet werden kann. Grundsätzlich ist also von einer etwa dreimonatigen Kündigungsfrist auszugehen. Besteht das Mietverhältnis allerdings schon länger, so verlängert sich auch die Kündigungsfrist. Bei einem Mietverhältnis von über 5 Jahren beträgt sie 6 Monate, bei über 8 Jahren sogar 9 Monate.

### **7. Besondere Voraussetzungen**

In zwei Fällen sind Besonderheiten zu beachten. Dies ist zum einen der Fall, wenn ein Mietshaus in Eigentumswohnungen umgewandelt wird. War die neu entstandene



Eigentumswohnung schon zuvor vermietet, so kann der neue Eigentümer sein Recht zur Eigenbedarfskündigung zunächst nicht ausüben. Er unterliegt grundsätzlich einer Sperrfrist von etwa 3 Jahren. Diese Frist kann von den einzelnen Bundesländern sogar auf bis zu 10 Jahre erhöht werden. Zum anderen ist der Fall, dass der Vermieter in einem Zweifamilienhaus lebt und eine Wohnung vermietet, auch ein spezieller. Hier kann er zwar ohne Angabe von Gründen jederzeit kündigen, allerdings mit einer längeren Kündigungsfrist von mindestens 6 Monaten.

## **8. Unwirksamkeit & Konsequenzen**

Wenn die Kündigung unwirksam ist (d.h. wenn der Eigenbedarf unberechtigt ist, der Grund für den Eigenbedarf wegfällt oder die Formvorschriften nicht eingehalten wurden), darf der Mieter in der Mietsache bleiben bzw. nach bereits erfolgtem Auszug Schadensersatz für die neue höhere Miete sowie für Umzugs-, Makler- und Renovierungskosten verlangen. Daher sollten Sie als Vermieter stets auf die Wirksamkeitsvoraussetzungen achten.

## **9. Widerspruch**

Der Mieter kann einer ordnungsgemäßen Kündigung auch widersprechen, damit sie keine Wirkung entfaltet oder zumindest die Kündigungsfrist hinausgeschoben wird. Der Widerspruch hat Aussicht auf Erfolg, wenn ein besonderer Härtefall auf Seiten des Mieters vorliegt. Dies ist im Falle von körperlicher Behinderung, Krankheit oder hohem Alter möglich. Auch im Falle einer Schwangerschaft kann ein Widerspruch erfolgreich sein und zumindest eine längere Räumungsfrist nach sich ziehen. Sie Als Vermieter trifft die Pflicht, den Mieter auf dieses Widerspruchsrecht und etwaige Form- bzw. Fristvoraussetzungen hinzuweisen.

**Besonderer Tipp:** Damit der Mieter den Zugang der Kündigung nicht bestreiten kann, sollten Sie die Kündigung als Einschreiben versenden (dabei müssen Sie aber an die Dauer der Versendung für die Einhaltung der Kündigungsfristen denken) oder den Brief zusammen mit einem Zeugen persönlich übergeben.

## Kündigung wegen Eigenbedarf

\_\_\_\_\_  
[Absender bzw. Vermieter]

\_\_\_\_\_  
[Straße, Hausnummer]

\_\_\_\_\_  
[Postleitzahl, Ort]

\_\_\_\_\_  
[Empfänger bzw. Mieter]

\_\_\_\_\_  
[Straße, Hausnummer]

\_\_\_\_\_  
[Postleitzahl, Ort]

\_\_\_\_\_  
[Ort, Datum]

### Betreff: Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf

Sehr geehrte(r) Frau/Herr \_\_\_\_\_,

bedauerlicherweise sehe(n) ich/wir uns gezwungen, das mit Ihnen am \_\_\_\_\_  
geschlossene Mietverhältnis über folgende Mietsache unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen  
gemäß § 573 c I BGB zum \_\_\_\_\_ ordentlich zu kündigen:

Straße, Hausnummer

\_\_\_\_\_

Postleitzahl, Ort

\_\_\_\_\_

Evtl. Etage, Lage

\_\_\_\_\_

[ggf. auch Wohnungsnummer, falls vorhanden]

Die Kündigung erfolgt gemäß § 573 II Nr. 2 BGB wegen Eigenbedarfs. Die Mietsache wird zum oben  
genannten Beendigungszeitpunkt für folgende Person

---

[Name und Verwandtschaftsgrad bzw. besonderes Näheverhältnis zum Vermieter]

aufgrund folgender Umstände benötigt:

---

---

[Detaillierte Begründung für Eigenbedarf zu diesem Zeitpunkt]

Leider verfüge(n) ich/wir über keine weitere Immobilie, die den Zweck des Eigenbedarfs erfüllen würde oder die ich/wir Ihnen als Alternative zur jetzigen Mietsache anbieten könnte(n).

Ich/Wir weise(n) Sie darauf hin, dass Sie gegen diese Kündigung Widerspruch gemäß § 574 BGB einlegen können. Wollen Sie davon Gebrauch machen, so müssen Sie mir/uns den Widerspruch nach § 574 b I, II BGB schriftlich spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses, also bis zum \_\_\_\_\_, zukommen lassen. In dem Schreiben sollen außerdem die Gründe für den Widerspruch, insbesondere die Umstände aus denen sich aus der Kündigung für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine nicht zu rechtfertigende unzumutbare Härte ergibt, ausführlich dargestellt werden.

Wenn der Widerspruch verspätet, also nicht spätestens zwei Monate vor dem Beendigungstermin, eintrifft, lehne(n) ich/wir die Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574 b II BGB allein aufgrund dieser Verspätung ab. Im Übrigen widerspreche(n) ich/wir bereits jetzt der sonstigen Fortsetzung des Mietverhältnisses, falls der Gebrauch der Mietsache gemäß § 545 über den Beendigungszeitpunkt hinaus fortgesetzt wird.

Ich/Wir bitte(n) darum, die gesamte Mietsache einschließlich aller dazugehöriger Schlüssel bis zum Ablauf der Kündigungsfrist in vertragsgemäßem Zustand zurückzugeben. Bitte vereinbaren Sie dazu rechtzeitig unter den folgenden persönlichen Kontaktdaten einen Übergabetermin:

Rufnummer:

---

Anschrift:

---

---

Ich/Wir weise(n) darauf hin, dass mir/uns bei verspäteter vertragsgemäßer Rückgabe das Recht aus § 546 a I BGB auf Zahlung der ursprünglich vereinbarten oder der diese übersteigenden ortsüblichen Miete zusteht. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche behalte ich mir/wir uns vor.

Ich/Wir hoffe(n), dass Sie für die Kündigungsgründe Verständnis und bei der Wohnraumsuche Erfolg haben.

Mit freundlichen Grüßen

---

[Unterschrift des Vermieters]

---

[Ort und Datum]

*Vielen Dank für die Nutzung dieses Musterdokuments.*

*Bitte beachten Sie, dass die Homeday GmbH keine Haftung für den rechtlichen Bestand des Musterdokuments übernimmt. Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Nachdrucke, Nachahmungen jeglicher Art, Vervielfältigungen sowie Verarbeitungen in elektronischen Systemen sind nicht gestattet.*

*Weitere nützliche Musterdokumente finden Sie unter: [www.homeday.de/musterdokumente](http://www.homeday.de/musterdokumente)*

## Diese Services von Homeday könnten Sie auch interessieren:



### Erfolgreicher Immobilienverkauf

Unsere Homeday-Makler erzielen den optimalen Preis für Ihre Immobilie.



### Kostenlose Immobilienbewertung

Erhalten Sie kostenlos und unverbindlich eine ausführliche Bewertung Ihrer Immobilie.



### Der Homeday-Preisatlas

Diese interaktive Karte zeigt Ihnen kostenlos den Preis jedes Wohnblocks in Deutschland.



### Der Immobilien-Ratgeber

Erfahren Sie hier alles Wissenswerte rund um das Thema Immobilien.

**Wir sind von Montag bis Samstag von 08:00 bis 20:00 Uhr für Sie da.**  
Wir beraten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch am Telefon oder bei Ihnen vor Ort.

**0800 - 5 800 555**  
Für kostenfreie Anrufe.

**[kontakt@homeday.de](mailto:kontakt@homeday.de)**  
Für alle, die lieber schreiben.