

03. September 2018

Eigenbedarfskündigung: nicht so leicht, wie Vermieter häufig denken

Ein Mietverhältnis wegen Eigenbedarf zu kündigen ist oft nicht so einfach, wie Vermieter es sich vorstellen. Es gilt dabei, einiges zu beachten:

Ein Vermieter darf Eigenbedarf anmelden, wenn er seine Wohnung bzw. sein Haus zu Wohnzwecken für sich selbst, ein Familienmitglied oder einen Angehörigen seines Haushalts (z. B. Pflegepersonal) benötigt. Dabei muss der Vermieter den Eigenbedarf in der Kündigung genau erläutern und die Gründe dafür müssen nachvollziehbar sein. Besitzt er noch weitere Immobilien, muss er darüber hinaus darlegen, warum gerade dieses Objekt benötigt wird.

Fristen: Muss ich sofort ausziehen?

Liegt eine Eigenbedarfskündigung vor, bedeutet das nicht, dass der Mieter sofort ausziehen muss. Es gilt, die gesetzlich geregelte Kündigungsfrist einzuhalten. Diese richtet sich nach der Dauer des Mietverhältnisses und ist in § 573c Abs. 1 BGB geregelt.

Dauert das Mietverhältnis weniger als 5 Jahre an, wird die Kündigung zum Ende des übernächsten Monats wirksam. Voraussetzung ist, dass die Kündigung dem Mieter spätestens am 3. Werktag des laufenden Monats zugegangen ist. Besteht das Mietverhältnis mehr als 5 Jahre (jedoch weniger als 8 Jahre), dann verlängert sich die Frist um weitere 3 Monate. Bei einem Mietverhältnis von über 8 Jahren kommen nochmals 3 Monate hinzu.

Darüber hinaus gibt es eine Sperrfrist, wenn die Wohnung erst nach dem Einzug des Mieters in Wohneigentum umgewandelt wurde. In dem Fall kann das Mietverhältnis gemäß § 577a BGB mindestens 3 Jahre lang nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden.

Widerspruch wegen besonderer Härte

Gemäß § 574 Abs. 1 BGB kann der Mieter der Kündigung widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine besondere Härte darstellt. Mögliche Gründe für einen Widerspruch gegen die Eigenbedarfskündigung können beispielsweise fehlender Ersatz, hohes Alter, Krankheit, Behinderung oder eine Schwangerschaft sein. Auch eine tiefe Verwurzelung im Wohnumfeld bzw. eine lange Wohndauer können als Gründe angeführt werden.

In der Regel ist eine Kombination der genannten Gründe erforderlich, damit eine besondere Härte besteht. Die Gründe müssen dabei individuell gegen die Interessen des Vermieters abgewogen werden. Überwiegen sie, muss das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit, in Ausnahmefällen auch auf unbestimmte Zeit, fortgesetzt werden.

Was viele Mieter auch nicht wissen: Wird die angemietete Immobilie verkauft, übernimmt der Käufer laut § 566 BGB sämtliche Rechte und Pflichten vom vorherigen Eigentümer. Das trifft auch auf das Mietverhältnis zu.

Für Mieter gilt also im Falle einer Eigenbedarfskündigung, von einem Anwalt genau prüfen zu lassen, ob sämtliche Voraussetzungen für die Rechtswirksamkeit erfüllt sind. Ist dies nicht der Fall, können sie gegen die Eigenbedarfskündigung vorgehen. Sie sind betroffen? In einem kostenlosen Erstgespräch beraten wir Sie gerne und prüfen die Kündigung auf mögliche Fehler und Lücken.

[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

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](#)