



Eigenbedarfskündigung

Wissenswerte Informationen für Vermieter





Was ist Eigenbedarf? – Eine Definition

Ein Vermieter hat in Deutschland von Rechtswegen her nur eine Möglichkeit einen Mieter ordentlich zu kündigen: **Die Eigenbedarfskündigung.**

Andere Gründe, als die Anmeldung von Eigenbedarf, sind für eine ordentliche Kündigung nicht zulässig. Hat sich der Mieter also nicht vertragswidrig verhalten, ist eine andere Art der Kündigung ausgeschlossen.

Doch was bedeutet eigentlich Eigenbedarf und wie können Sie als Vermieter diesen geltend machen?

Eigenbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn ein Haus- oder Wohnungseigentümer den gesamten Wohnraum einer vermieteten Immobilie **selbst nutzen möchte.**

Sind Sie Besitzer einer vermieteten Immobilie oder denken Sie darüber nach, ein solche zu erwerben und möchten Sie diese Immobilie selbst nutzen, gilt es einiges zu beachten.

Es spielt erst einmal keine Rolle, ob der Bedarf einzig **für Sie** als Eigentümer besteht oder **für einen Familien- bzw. Haushaltsangehörigen** geltend gemacht werden soll.

Auch ist es unerheblich, ob der Bedarf **für einen Erstwohnsitz** oder für eine **Zweitwohnung** besteht.

Eigenbedarf anmelden, können Sie durch die sogenannte **Eigenbedarfskündigung.** Diese muss den bestehenden Bedarf ausführlich darlegen und begründen. Die aufgeführten Gründe müssen dabei allerdings für den Mieter **nachvollziehbar und nachweisbar** sein.

Der nachfolgende Ratgeber bietet eine **kurze Übersicht zum Thema Eigenbedarfskündigung** und soll Ihnen Tipps mit auf den Weg geben, was Sie bei der Anmeldung von Eigenbedarf beachten müssen.



Was ist Eigenbedarf? – Eine Definition	2
Inhaltsverzeichnis	3
Wann und wie Sie Eigenbedarf anmelden.....	4
Für wen dürfen Sie Eigenbedarf anmelden?.....	5
Diese Gründe können den Eigenbedarf legitimieren	7
Diese Gründe für Eigenbedarf werden in der Regel akzeptiert:.....	8
Gründe, die keinen Eigenbedarf rechtfertigen	10
Gesetzliche Kündigungs- und Sperrfristen.....	11
Kündigungsfristen, die Sie beachten müssen	11
Sperrfristen	13
Was ist im Kündigungsschreiben zu beachten?	15
Musterschreiben	16
Widerspruch des Mieters und die Sozialklausel.....	18
Was können Sie tun, wenn die Mieter nicht ausziehen?	21
Fazit	22
Bildnachweise und Impressum	23



Wann und wie Sie Eigenbedarf anmelden

Sie können grundsätzlich zu jeder Zeit Eigenbedarf für eine Immobilie in Ihrem Besitz anmelden. Dieses Recht ist in § 573 Abs.2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geregelt.

Bezüglich der Eigenbedarfskündigung wird Folgendes festgelegt:

„ [...] (2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn [...] der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt [...] „

Dabei muss beachtet werden, dass diese vom Gesetz definierten Voraussetzungen vom Vermieter **nur auf Wohnraum angewendet** werden können. Das Mietrecht für Gewerbeimmobilien sieht andere Regelungen vor.

Möchten Sie nun den betroffenen Wohnraum selbst nutzen, liegt durchaus ein Interesse vor, wonach **eine Eigenbedarfskündigung gerechtfertigt** ist.

Können Sie als Vermieter **eindeutige, vernünftige und nachvollziehbare** Gründe für eine Nutzung durch Sie selbst oder durch eine von Ihnen benannte Bedarfsperson anführen, ist die Voraussetzung für eine Anmeldung von Eigenbedarf erfüllt.

Sie oder die Bedarfsperson müssen sich hierfür **nicht in einer Notlage** befinden.

Ihr Nutzungsinteresse muss sich jedoch auch realisieren lassen.

Wie können Sie nun diesen bestehenden Bedarf bei Ihren Mietern anmelden? Hierfür ist das **Kündigungsschreiben von großer Bedeutung**.

Bereits der Bundesgerichtshof hat festgelegt, dass eine **mündliche Ankündigung nicht ausreichend** ist, um die Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung zu erreichen.

Auch hat der BGH festgelegt, welche **Mindestanforderungen ein Kündigungsschreiben erfüllen** muss. Darauf geht der Abschnitt [„Was im Kündigungsschreiben zu beachten ist“](#) später näher ein.



Dennoch sei hier erwähnt, dass eine **ausführliche Begründung des Bedarfs**, der angemeldet werden soll und ein Erklärung, für welche Person der Wohnraum benötigt wird, bereits im Kündigungsschreiben erfolgen muss.

Denn, kündigen Sie auf Eigenbedarf und begründen diesen nicht oder teilen dies in einem separaten Schreiben mit, ist diese Eigenbedarfskündigung unwirksam und kann von Ihrer Seite her nicht mehr durchgesetzt werden.

Bezüglich der Bedarfsperson hat der Gesetzgeber darüber hinaus auch festgelegt, für wen Sie Eigenbedarf grundsätzlich anmelden können und wer nicht zu diesem sogenannten **begünstigten Personenkreis** zählt.

Für wen dürfen Sie Eigenbedarf anmelden?

Der sogenannte **privilegierte Personenkreis** ist im § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB beschrieben.

Hier hat der Gesetzgeber den **Kreis der begünstigten Personen** eingeschränkt, was Sie bei der Anmeldung von Eigenbedarf auch unbedingt beachtet sollten.

Wird Bedarf für eine Person angemeldet, die nicht zum definierten Kreis gehört, **muss dies und die persönliche Beziehung** zur benannten Person sehr ausführlich erklärt werden. Können Sie dies nicht, ist die Kündigung nicht zulässig.

Grundsätzlich können Sie **Eigenbedarf für sich selbst, Ihre nahen Familienangehörigen** – wie Kinder, Enkelkinder und Eltern – und Haushaltsangehörige geltend machen.

Haushaltshilfen und Pflegepersonal, die im Haushalt leben und keinen eigenen Haushalt führen, zählen ebenso zum privilegierten Personenkreis.

Kann bei weiter entfernten Verwandten **eine enge persönliche Beziehung glaubhaft dargelegt** werden, kann auch für diese Bedarf angemeldet werden. Kommt es hier jedoch zu einem Rechtsstreit zwischen Ihnen und dem Mieter, müssen Sie diese Beziehung eindeutig belegen.



Die nachfolgende Übersicht zeigt auf, **welche Familienmitglieder und Haushaltsangehörige** als Bedarfspersonen benannt werden dürfen und für wen dies ausgeschlossen ist:

	Eigenbedarf kann angemeldet werden für:	Eigenbedarf kann nicht angemeldet werden für:
Begünstigter Personenkreis	<ul style="list-style-type: none">- Vermieter und dessen:- Ehepartner- Lebensgefährte- Kinder- Enkel- Schwiegerkinder- Eltern- Geschwister- Schwiegereltern- Großeltern- Nichten- Neffen- andere Haushaltsangehörige, wie z. B. Pflegekinder- Haushaltshilfen und Pflegepersonal, das im Haushalt lebt	-----
andere Personen	<ul style="list-style-type: none">- entferntere Verwandte des Vermieters, zu denen aber eine enge persönliche Verbindung besteht	<ul style="list-style-type: none">- Schwager des Vermieters- Cousins und Cousinen des Vermieters- Onkelt und Tanten des Vermieters- Geschiedener Ehepartner- Eltern der Lebensgefährten- Kinder des Lebensgefährten



Diese Gründe können den Eigenbedarf legitimieren

Möchten Sie nun Eigenbedarf für eine Immobilie geltend machen, lohnt es sich bereits im Vorfeld Informationen bezüglich **der rechtlichen Grundlagen** und der gestatteten Gründe einzuholen.

So hat der Bundesgerichtshof (BGH) bereits 1988 in einem Rechtsentscheid (BGH, 20.01.1988 – VIII ARZ 4/87) Folgendes entschieden:

„Für die Annahme von Eigenbedarf reicht die Absicht des Vermieters, in den vermieteten Räumen selbst zu wohnen oder eine der in § 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB genannten Personen wohnen zu lassen, nur aus, wenn er hierfür vernünftige Gründe hat. Unzureichende Unterbringung des Vermieters ist nicht erforderlich.“

Im Allgemeinen wird die **ausführliche und nachvollziehbare Begründung** des bestehenden Bedarfs als dessen Nachweis angesehen.

Daher ist es auch sehr wichtig, dass Sie **alle vorliegenden Gründe**, die einen Eigenbedarf rechtfertigen, dem Mieter bereits im Kündigungsschreiben mitteilen und erläutern.

Benennen Sie im Kündigungsschreiben **keinen Grund für den Bedarf** oder erklären Sie diesen nicht nachvollziehbar, ist die **Kündigung unwirksam** und nicht durchsetzbar.

Die Begründung des Eigenbedarfs soll nicht nur eine Sicherheit für Sie als Vermieter darstellen, indem Sie Ihren Anspruch nachweisen können, sondern dient auch dazu, dem Mieter die Möglichkeit zu geben, seine Interessen rechtzeitig wahren zu können.

Wichtig:

Können Sie den angemeldeten Eigenbedarf nicht ausreichend oder nachvollziehbar begründen, wird die **Kündigung hinfällig** da rechtsmissbräuchlich.

Sie können dem Mieter gegenüber durchaus die Gründe für den Bedarf etwas übertrieben darstellen.

Stellen Sie zum Beispiel dar, dass der Wohnraum von Ihnen selbst genutzt werden soll, da die jetzige Wohnsituation finanziell sehr ungünstig ist und hohe Verluste bedeutet, ist dies zulässig. Sie müssen



jedoch belegen können, dass die jetzige Situation tatsächlich finanziell einen Nachteil für Sie bedeutet.

Auch wenn der jetzige Wohnort zum Arbeitsort weiter entfernt ist, als der Wohnraum für den Bedarf angemeldet wurde, können Sie im Kündigungsschreiben durchaus angeben, dass die Entfernung viel zu groß ist. Können Sie dies z. B. durch die Anschrift Ihres Arbeitsortes belegen, stellt dies in der Regel einen legitimen Grund für die Kündigung dar.

Andersherum ist es meist jedoch nicht ausreichend, Bedarf für einen größeren Wohnraum anzuführen, weil die Wohnung schöner ist oder sich in einem besseren Stadtteil befindet. Hier hat der Mieter dann das Recht, der Kündigung zu widersprechen.

Kommt es zu einer Gerichtsverhandlung zwischen Ihnen und dem Mieter, werden die **angeführten Gründe betrachtet und geprüft**, ob diese einen Eigenbedarf rechtfertigen.

Bei den bereits gefällten Gerichtsurteilen handelt es sich um **Einzelfallentscheidungen**. Diese lassen dennoch meist die Grundlagen erkennen, welche Gründe im Allgemeinen für den Eigenbedarf anerkannt werden.

In der Rechtsprechung und auch **in verschiedenen Urteilen** wurde bereits eine Vielzahl an Begründungen bestätigt, die Sie für die Anmeldung von Eigenbedarf anführen können.

Sind Sie sich diesbezüglich jedoch unsicher, ist es immer ratsam einen **Anwalt für Mietrecht oder einen Mietrechtsexperten** zu kontaktieren. Dieser kann Ihnen dann bei der Formulierung und der Begründung der Kündigung behilflich sein.

Nachfolgend haben wir eine **Übersicht mit einigen Beispielen** erstellt:

Diese Gründe für Eigenbedarf werden in der Regel akzeptiert:

- Sie als Vermieter möchten die Wohnung selbst nutzen, da Sie derzeit eine teurere und/oder zum Arbeitsplatz ungünstiger gelegene Wohnung bewohnen.
- Nahe Verwandte von Ihnen benötigen eigenen Wohnraum.



- Ihre Lebensumstände oder die eines Haushaltsangehörigen haben sich verändert. Hierzu zählen eine Heirat sowie eine Scheidung oder der Wechsel des Arbeitsplatzes.
- Sie oder die benannte Bedarfsperson benötigen einen größeren Wohnraum, da die Familie Zuwachs bekommt oder Pflegepersonal einziehen soll.
- Sie als Vermieter oder die Bedarfsperson benötigen weniger Wohnraum, z. B. durch eine Scheidung, den Auszug der Kinder oder eine Krankheit.
- Leben Sie in einer nicht ehelichen Lebensgemeinschaft und wollen die Haushalte zusammenlegen, wird größerer Wohnraum benötigt.
- Sie möchten einen pflegebedürftigen Angehörigen aufnehmen und benötigen daher größeren Wohnraum.

In der Vergangenheit haben Gerichte in ihren Urteilen auch weitere Begründungen für den Eigenbedarf zugelassen. Folgenden Angaben wurden **auch akzeptiert**:

- Sie möchten aus gesundheitlichen Gründen eine kleinere Wohnung nutzen.
- Sie möchten in der Wohnung zeitweilig Ihre pflegebedürftigen Eltern betreuen.
- Sie erhalten wiederholt Besuch der Kinder oder Enkelkinder, Ihre Wohnung reicht für die Unterbringung jedoch nicht aus und ein Hotel würde zu unangemessen hohen Kosten führen.
- Sie möchten mit Ihren Eltern oder Schwiegereltern in einer Wohnung leben.
- Sie möchten Ihren Kindern eigene Zimmer zur Verfügung stellen, was in Ihrem derzeitigen Wohnraum nicht möglich ist.
- Sie oder die Bedarfsperson benötigen die Wohnung an acht bis zehn Tagen im Monat aufgrund der Arbeitssituation.



Können Sie einen oder mehrere der oben genannten Gründe anführen und ausführlich belegen, ist es für den Mieter in der Regel schwierig, den Eigenbedarf abzuwenden.

Eine Ausnahme stellt hier jedoch die **sogenannte Härtefallregelung** dar, weitere Informationen hierzu finden Sie im Abschnitt [„Widerspruch des Mieters und die Sozialklausel“](#).

Gründe, die keinen Eigenbedarf rechtfertigen

Fehlende oder fehlerhafte Gründe in der Kündigung können immer eine Rechtfertigung für den Widerspruch des Mieters sein. Daher sollten Sie darauf achten, dass Sie solch fehlerhafte oder von Gerichten in der Regel nicht anerkannte Begründungen nicht verwenden.

Nachfolgend haben wir einige Beispiele aufgeführt, die von Gerichten **im Allgemeinen nicht akzeptiert werden:**

- Sie oder die Bedarfsperson möchten die Wohnung zur Unterbringung von Verwandten nutzen, die im Jahr nur sehr selten zu Besuch sind.
- Der Wohnraum soll Ihnen oder der Bedarfsperson nur als Übergangslösung während der Fertigstellung eines Neubaus dienen.
- Der betroffene Wohnraum würde länger als sechs Monate im Jahr leer stehen.
- Der Wohnraum soll nur als Werkstatt, Hobbyraum oder Arbeitsbereich genutzt werden.
- Sie haben einen überhöhten Wohnbedarf angemeldet, z. B. eine einzelne Person möchte in eine 250qm-Wohnung mit sieben Zimmern einziehen.



- Der Eigenbedarf ist nicht realisierbar, z. B. wenn eine pflegebedürftige Person oder ein Rollstuhlfahrer in ungeeignete, nicht barrierefreie Wohnräume einziehen soll.

Auch muss der **Bedarf bereits bei der Kündigung bestehen** oder während der Kündigungsfrist entstehen. Möchten Sie Bedarf anmelden, der erst wesentlich später entstehen würde, ist dies nicht zulässig.

Diese wäre eine **Kündigung „auf Vorrat“**. Der Bundesgerichtshof hat das in mehreren Urteilen, unter anderem vom 23.09.2015 (VIII ZR 297/14), eindeutig untersagt.

Steht der Bedarf noch nicht konkret fest, sollten Sie von einer Kündigung vorerst absehen.

Diesbezüglich sollten Sie auch beachten, dass auch wenn ein legitimer Bedarf vorliegt, eine Kündigung unwirksam werden kann.

Und zwar dann, wenn in Ihrem Haus oder Ihrer Wohnanlage zum **gleichen Zeitpunkt eine weitere Wohnung frei** ist, die Ihren Ansprüchen genügen würde. Auch hier sollten Sie von einer Eigenbedarfskündigung absehen.

Steht eine weitere Wohnung zu Verfügung, die gleichwertig ist, jedoch Ihren Ansprüchen nicht genügen würde, sind Sie als Vermieter **verpflicht, diese dem Mieter als Ersatzwohnung anzubieten**.

Diese **sogenannte Anbietpflicht** ist **gesetzlich bindend** und kann zur Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung führen, wenn Sie sie nicht beachten.

Gesetzliche Kündigungs- und Sperrfristen

Kündigungsfristen, die Sie beachten müssen

Neben den Personen, für die Bedarf geltend gemacht werden soll und den Gründen, die diesen Bedarf belegen, sind **bei der Eigenbedarfskündigung auch bestimmte Fristen** von Bedeutung.

Zum einen müssen Sie die **gesetzlich vorgeschriebenen Kündigungsfristen** beachten, zum anderen kann es in speziellen Fällen sogar **Kündigungssperrfristen** geben.



Bevor Sie also eine Eigenbedarfskündigung verfassen, müssen Sie sich Informationen zu den geltenden Kündigungsfristen und zur Dauer des betroffenen Mietverhältnisses einholen.

Denn nach **Art der Immobilie und Dauer des Mietvertrages** sind verschiedene Fristen zu beachten. Diese sind gesetzlich geregelt und können auch durch Klauseln im Mietvertrag nicht abgeändert werden.

Der **§ 573 c Bürgerliches Gesetzbuch** legt die zu beachtenden Regelungen zu den Kündigungsfristen dar:

„(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.“

Sie müssen die **Kündigung also spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats** zugestellt haben, wenn diese zum Ablauf des übernächsten Monats gültig sein soll. Denn hier ist eine Kündigungsfrist von drei Monaten einzuhalten.

Bei Mietverträgen, die bereits **länger als fünf Jahre oder länger als acht Jahre** andauern, verlängert sich die Kündigungsfrist jeweils um weitere drei Monate.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die **gesetzlichen Kündigungsfristen** nochmals auf:

Mietverhältnis	Gesetzliche Kündigungsfrist	Beispiel
bis fünf Jahre	drei Monate	Kündigung zum 31.07. ➡ Eingang Kündigung spätestens am dritten Werktag des Monats Mai
länger als fünf Jahre	sechs Monate	Kündigung zum 31.07. ➡ Eingang Kündigung spätestens am dritten Werktag des Monats Februar



ab acht Jahren	neun Monate	Kündigung zum 31.07. ▶ingang Kündigung spätestens am dritten Werktag des Monats Dezember
----------------	-------------	---

Ausnahme:

Bei Zweifamilienhäusern können Sie ohne besondere Gründe für die zweite Wohnung Bedarf anmelden, wenn Sie als Vermieter selbst im Haus wohnen.

Hier **verlängern sich die Kündigungsfristen jedoch um jeweils drei Monate**, liegen also zwischen sechs und zwölf Monaten.

Sperrfristen

In einigen besonderen Fällen müssen Sie nicht nur die Kündigungsfristen einhalten, sondern auch **besondere Sperrfristen beachten**.

Handelt es sich bei dem Wohnraum, für den Bedarf angemeldet werden soll, um eine **umgewandelte Eigentumswohnung**, kommen diese Kündigungssperrfristen zum Tragen.

Dies geschieht dann, wenn Sie diese Immobilie neu erwerben und selbst nutzen möchten.

Um einen umgewandelten Wohnraum handelt es sich, wenn dieser **während der Mietzeit in Wohneigentum umgewandelt** und dann veräußert wurde.

Haben Sie den Wohnraum neu erworben, tritt der § 577 a Abs. 1 des BGB in Kraft. Dieser legt eine gesetzliche Kündigungssperrfrist **von mindestens drei Jahren** fest.

Während dieser Zeit können Sie **keinen Eigenbedarf anmelden** und Kündigungen diesbezüglich sind unzulässig und unwirksam.

Den **Bundesländern und Gemeinden steht es frei, Verordnungen zu** erlassen, die diese Sperrfrist in bestimmten Gebieten auf bis zu zehn Jahre verlängern.



Ist die Sperrfrist nicht extra geregelt, gelten die gesetzlich vorgeschriebenen drei Jahre.

Nachfolgend finden Sie eine kurze Übersicht zu einigen gültigen **Sperrfristen in den Bundesländern und einigen Ballungszentren:**

Bundesland	Gültige Kündigungssperrfrist
Bayern (in 115 Gemeinden)	3 Jahre, in den definierten Gemeinden 10 Jahre
Berlin	10 Jahre
Hamburg	10 Jahre
Hessen (Darmstadt, Frankfurt/Main, Wiesbaden und weiteren Gemeinden)	3 Jahre, in definierten Gemeinden und Städten 5 Jahre
Nordrhein-Westfalen (viele Gemeinden und Großstädte)	5 Jahre bzw. 8 Jahre
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen	3 Jahre

Sind Sie unsicher, welche Sperrfristen für Ihre Stadt oder Gemeinde zutreffend sind, können Sie diese beim **zuständigen Gemeinderat oder dem Bezirksamt** erfragen.

Wie die Kündigungsfrist, ist auch die **Sperrfrist nicht verhandelbar.**

Nach Ablauf der Sperrfrist müssen Sie weiterhin **auch die gesetzlichen Kündigungsfristen** einhalten.



Was ist im Kündigungsschreiben zu beachten?

Das Kündigungsschreiben hat bei der Eigenbedarfskündigung eine besondere Bedeutung. Wie bereits beschrieben, **dient es zur Anmeldung des Eigenbedarfs** und sollte daher so ausführlich wie möglich verfasst werden.

Sie sollten im Kündigungsschreiben nicht nur die Kündigung aussprechen und eine Begründung für diese liefern, sondern auch auf **die Kündigungsfrist eingehen** sowie den **Mieter auf sein Widerspruchsrecht hinweisen**.

Darüber hinaus können Sie im Schreiben auch mitteilen, dass Sie keine geeignete Ersatzwohnung zur Verfügung stellen können, somit kommen Sie der Anbieterpflicht nach. Achten Sie jedoch darauf, dass Sie diese Angaben wahrheitsgemäß tätigen.

Des Weiteren ist es auch **ratsam, bereits im Kündigungsschreiben eine Räumungsfrist** für den betroffenen Wohnraum anzugeben. So widersprechen Sie von vornherein der weiteren Nutzung der Mietsache durch den Mieter.

Dies kann in einem eventuellen Gerichtsverfahren wichtig sein. Z. B. dann, wenn **der Mieter nicht auszieht** und Sie nachweisen müssen, dass Sie der weiteren Nutzung widersprochen haben. Die Angabe einer Räumungsfrist während der Kündigung reicht hierfür aus.

Für das Schreiben an sich, sollten Sie einige formelle Vorgaben beachten. Sind im **Mietvertrag mehrere Mieter** benannt, muss die Kündigung auch **an alle Mieter gerichtet** werden.

Darüber hinaus müssen alle beteiligten Eigentümer bzw. Vermieter das Schreiben unterzeichnen.

Ein passender Betreff, der den Grund des Schreibens deutlich mitteilt, sowie die richtigen Adressaten sind Voraussetzungen für ein korrektes Kündigungsschreiben.

Wie bereits beschrieben, müssen **alle vorliegenden Gründe für einen Eigenbedarf ausführlich** im Schreiben dargelegt werden. Sie können weitere Gründe nicht mehr nachträglich anbringen.

Für eine Eigenbedarfskündigung könnte **das Kündigungsschreiben z. B.** wie folgt aussehen:



Musterschreiben

Vermieter
Max Mustermann
Beispielstr. (...)
(...) Beispielstadt

Mieter
Beispielname
Musterstraße (...)
(...) Musterstadt

Beispielstadt, den (...)

Kündigung wegen Eigenbedarf
Mietverhältnis vom (....) (Mietervertragsnummer)
Musterstraße (....), in (....) Musterstadt

Sehr geehrte/r Herr/Frau Beispielname,

leider sehen wir uns gezwungen, das bestehende Mietverhältnis mit Ihnen über die Wohnung/den Wohnraum in der Musterstraße (...), (...) Musterstadt, [Angabe der Stockwerks und der Mietvertragsnummer] unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen zum (...), beziehungsweise zum nächstmöglichen Termin, aufgrund von Eigenbedarf zu kündigen.

Diese Kündigung erfolgt nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Zukünftig soll die (...) qm große Wohnung folgendermaßen genutzt werden: [Hier alle vorliegenden Gründe für den Eigenbedarf anführen und ausführlich begründen und darauf hinweisen, dass keine Ersatzwohnung angeboten werden kann].



[Wenn notwendig eine Räumungsfrist bereits im Kündigungsschreiben festlegen: Wir fordern Sie gleichzeitig zur Räumung des obengenannten Mietverhältnisses zum (...) auf.]

[Den Mieter hier auch auf sein Widerspruchsrecht hinweisen: Hiermit informieren wir Sie, dass Sie gemäß Paragraf 574 BGB die Möglichkeit haben, Widerspruch gegen diese Kündigung einzulegen.]

Bitte legen Sie bis spätestens zum (...) detailliert dar, weshalb die Kündigung eine besondere Härte für Sie und/oder Ihre Familie bzw. Ihre Familienangehörigen bedeuten würde.

Des Weiteren bitten wir um die Darlegung aller weiteren Gründe, die einen Widerspruch rechtfertigen können.]

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum

Unterschrift aller Vermieter



Widerspruch des Mieters und die Sozialklausel

Das Mietrecht spricht dem **Mieter die Möglichkeit zum Widerspruch** gegen Kündigung wegen Eigenbedarfs zu. Um seine Interessen anbringen und wahren zu können, ist ein schriftlicher Widerspruch seinerseits zwingend notwendig.

Wird Ihnen vom Mieters **kein schriftlicher Widerspruch** zugesandt, sondern der Kündigung nur mündlich widersprochen oder geschieht dies ohne Angaben von Gründen, können **Sie den Widerspruch aus formellen Gründen ablehnen**.

Legen Mieter Widerspruch ein, ist von ihnen, wie bei Ihrem Kündigungsschreiben, eine Frist einzuhalten. Der Widerspruch muss **bis spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses** eingereicht sein.

Läuft die Kündigungsfrist beispielsweise am 31.10. ab, muss der Mieter bis zum 31.07. den Widerspruch gegen die Eigenbedarfskündigung anbringen.

Der Mieter muss Ihnen darüber hinaus auch **ausführlich darlegen können, warum er der Kündigung widerspricht**. Im Allgemeinen kann der Mieter nur bei bestimmten Sachlagen Widerspruch einlegen.

Dennoch **müssen Sie jeden Widerspruch prüfen** und dem Mieter mitteilen, ob Sie diesen anerkennen oder nicht. Ignorieren Sie einen Widerspruch kann Ihnen dies in einer eventuellen Gerichtsverhandlung, z. B. wenn Sie auf Räumung klagen, negativ ausgelegt werden.

§ 574 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) definiert, wann ein Mieter der von Ihnen ausgesprochenen Eigenebedarfskündigung widersprechen kann. Der Paragraph besagt Folgendes:

„(1) Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. [...]

(2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.“



Im Allgemeinen wird die Sozialklausel auch als **Härtefallklausel** bezeichnet.

So wie die Eigenbedarfskündigung nur für Wohnräume ausgesprochen werden kann, ist die **Sozialklausel auch nur im Wohnraummietrecht** anwendbar.

Wann eine Härte vorliegt und die „**Sozialklausel**“ zum Tragen kommt, ist je nach Einzelfall unterschiedlich. In der Regel gelten jedoch **hohes Alter, Krankheit, die lange Wohndauer** und zu erwartende schwerwiegende negative Folgen eines Umzugs meist als ausreichend für diese Regelung, insbesondere dann, wenn sie zusammen vorliegen.

Lebt ein Mieter z. B. schon sehr lange in der Wohnung, ist Rentner und ein Umzug würde ihn aus seinem sozialen Umfeld herausreißen, kann ein Härtefall vorliegen.

Auch wenn ein Ehepartner oder Haushaltsangehöriger **krank bzw. pflegebedürftig** und auf Einrichtungen in der Wohnortnähe angewiesen ist, kommt höchstwahrscheinlich auch die Sozialklausel zum Tragen.

Wohnt der Mieter mit schulpflichtigen Kindern in der Wohnung und ist ein Schulwechsel nicht durchführbar, kann auch dies als übermäßige Härte gewertet werden.

Wie in § 574 BGB definiert, kann auch das **Nichtvorhandensein von Ersatzwohnraum** als Härtefall gewertet werden, genauso wie das **finanzielle Unvermögen** den neuen Wohnraum zu bezahlen.

Teilt Ihnen der Mieter einen oder mehrere der oben genannten Gründe mit, ist es möglich, dass die Sozialklausel greift und die Kündigung unwirksam ist.

Sind Sie sich bei **den angeführten Gründen des Mieters nicht sicher**, ist der Rat eines Anwalt für Mietrecht oder eines Mietrechtsexperten empfehlenswert. Dieser kann Ihnen auch bei der Beurteilung eines Härtefalls behilflich sein.

Liegt ein Härtefall vor und wiegen die Gründe schwerer als Ihr Interesse am Wohnraum, können Sie den Eigenbedarf nicht durchsetzen und Ihre **Kündigung verliert ihre Wirksamkeit**.



In der nachfolgenden Übersicht haben wir nochmals einige gängige Beispiele zusammengefasst, bei **denen die Sozialklausel in der Regel entweder Anwendung findet oder nicht greift.**

Sozialklausel findet Anwendung	Sozialklausel findet keine Anwendung
- Die Mieter wohnen schon sehr lange im betroffenen Wohnraum, ein Umzug würde sie aus seinem sozialen Umfeld reißen	- Es liegt ein befristeter Mietvertrag vor. Diese enden automatisch.
- Die Mieter sind ältere Menschen, denen ein Umzug nicht zugemutet werden kann ➡ Verwurzelung im Umfeld	- Es handelt sich um ein Gewerbemietverhältnis.
- Die Mieter oder Haushaltsangehörige sind krank und/oder pflegebedürftig	- Sie haben dem Mieter eine fristlose außerordentliche Kündigung ausgesprochen.
- Am Wohnort ist keine Ersatzwohnraum vorhanden oder die Mieter sind finanziell nicht in der Lage, diesen zu bezahlen	- Es handelt sich um möblierte Zimmer in Ihrer Wohnung (Ausnahme: der Untermieter bewohnt das Zimmer mit seiner Familie auf Dauer, § 549 II 2 BGB).
- Schulpflichtige Kinder, Studenten, die vor den Abschlussprüfungen stehen oder Mieter, die auf bestimmte Einrichtungen am Wohnort angewiesen sind	- Der Wohnraum wurde nur zum vorübergehenden Gebrauch gemietet.

Ein weiterer Grund, warum Mieter Widerspruch einlegen können, ist oftmals der Verdacht, dass die im Kündigungsschreiben genannten **Gründe für den Bedarf nicht existieren und somit vorgeschoben** sind.

Sollten Mieter Ihnen dies nachweisen können, ist nicht nur die Kündigung unwirksam, sondern **Sie haben sich auch wegen Betrugs strafbar gemacht.** Hier liegt **vorgetäuschter**



Eigenebedarf vor. In diesem Fall sind Sie dem Mieter gegenüber **schadenersatzpflichtig**.

Das bedeutet, dass Sie dem Mieter alle beim Umzug entstandenen Kosten sowie alle Rechtsanwaltskosten und auch die Differenz zu einer eventuell höheren Miete der neuen Wohnung vollständig erstatten müssen.

Denn Sie sind als Vermieter **nach § 280 Abs.1 BGB** verpflichtet, den Zustand wieder herzustellen, der ohne die unwirksame Eigenbedarfskündigung bestehen würde.

Zwar ist **der Mieter beweispflichtig**, dennoch ist von einem solchen Vorgehen dringend abzuraten.

Was können Sie tun, wenn die Mieter nicht ausziehen?

Ziehen Mieter trotz des nachweisbar vorliegenden Eigenbedarfs nicht aus, sollten Sie nicht abwarten, sondern **zeitnah tätig werden**.

Sie als Vermieter haben zunächst die Möglichkeit, der **weiteren Nutzung des Wohnraums** erstmals oder erneut schriftlich **zu widersprechen**. Dies sollte innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnisnahme der weiteren Nutzung geschehen.

Widersprechen Sie der weiteren Nutzung nicht, verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, da dann von einer **Duldung durch Sie** ausgegangen wird, falls dies vor Gericht verhandelt wird.

Mit Ihrem Widerspruch gegen die weitere Nutzung kann dann auch eine **weitere Aufforderung zur Räumung der Mietsache** einhergehen.

Ist eine außergerichtliche Einigung nicht möglich, haben Sie als Vermieter dann die **Möglichkeit, eine Räumungsklage** einzureichen. Die ist der einzig legal Weg, die Wohnung räumen zu lassen.

Versuchen Sie **nie die Wohnung selbst zu räumen** oder wieder in Besitz zu nehmen. Sie machen sich **nach § 585 des BGB schadenersatzpflichtig** und eventuell sogar auch **strafbar**, da es sich um Hausfriedensbruch oder auch um Nötigung handeln kann.

Ergeht vor Gericht ein Urteil, welches die Mieter zur Räumung auffordert, liegt **ein Räumungstitel** vor, der **per Zwangsvollstreckung durch einen Gerichtsvollzieher** vollstreckt werden kann.

Die Kosten für das Verfahren zur Räumungsklage sowie für den Gerichtsvollzieher müssen jedoch Sie als Vermieter vorstrecken.

Fazit

Eine Eigenbedarfskündigung kann mitunter eine sehr komplizierte Angelegenheit sein. Eine gute Vorbereitung, das Einholen von allen relevanten Informationen im Vorfeld kann Ihnen das Anmelden von Eigenbedarf jedoch erheblich erleichtern.

Sprechen Sie mit Ihren Mietern bevor Sie die Kündigung aushändigen. Eine Ankündigung des Eigenbedarfs kann die Wogen glätten und den Mietern mehr Verständnis für die Situation bringen.

Wenn Sie Ihrem Mieter die Gründe für die Kündigung erklären und diese dann auch so im Kündigungsschreiben anbringen, können Sie unangenehme Situationen eventuell vermeiden. Verfassen Sie das Kündigungsschreiben so ausführlich wie möglich, damit Ihr Mieter die Gründe nachvollziehen kann.

Auch ist es wichtig, dass Sie, bevor Sie die Kündigung aussprechen, sich informieren, ob Ihre vorliegenden Gründe eine Eigenbedarfskündigung überhaupt rechtfertigen. Der Bedarf muss nachvollziehbar und realisierbar sein.

Informieren Sie sich gründlich darüber, für wen der Bedarf angemeldet werden kann. So können Sie einem Widerspruch des Mieters eventuell schon von vornherein aus dem Wege gehen.

Vergessen Sie nicht, Informationen über etwaige Kündigungs- und Sperrfristen, die zu beachten sind, einzuholen, sodass Sie diese korrekt einhalten.



Bildnachweise und Impressum

Fotolia.com / © Tiberius Gracchus

gomobile media GmbH

Zimmerstr. 11

10969 Berlin

Vertreten durch:

Gunther Schmidt

Kontakt:

Telefon: +49 (30) 51695894 -1

E-Mail: info@eigenbedarfskuendigung.com

Haftung für Inhalte

Die Inhalte unserer Seiten wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte können wir jedoch keine Gewähr übernehmen.

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich.

Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen.

Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Eine diesbezügliche Haftung ist jedoch erst ab dem Zeitpunkt der Kenntnis einer konkreten Rechtsverletzung möglich. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen.



Herausgegeben von Eigenbedarfskuendung.com

2016