

Was tun bei Eigenbedarfskündigung?

13.12.2025, 13:37 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *Deutsche Kautionskasse*



Nachdenkliche Frau mit skeptischem Gesichtsausdruck

Stellen Sie sich vor: Nach Jahren in Ihrer Mietwohnung flattert plötzlich eine Eigenbedarfskündigung ins Haus. Ihr Vermieter will selbst einziehen oder die Wohnung für Angehörige nutzen. Doch nicht jede Kündigung ist rechtmäßig. Das Gesetz schützt Sie als Mieter mit klaren Regeln. Eine gute Nachricht: Ihre Rechte wiegen oft schwerer als Sie denken.

Was bedeutet Eigenbedarfskündigung überhaupt?

Das Bürgerliche Gesetzbuch regelt die Eigenbedarfskündigung in § 573 Abs. 2 Nr. 2. Vermieter dürfen ein Mietverhältnis kündigen, wenn sie die Wohnung für sich, ihre Familienangehörigen oder Angehörige ihres Haushalts benötigen. Der Gesetzgeber erkennt damit das Interesse des Vermieters an der Nutzung seines Eigentums an, schränkt dieses Recht aber gleichzeitig ein.

Wichtig dabei: Der Eigenbedarf muss vernünftig und nachvollziehbar sein. Eine bloße Behauptung reicht nicht aus. Der Vermieter muss konkrete, ernsthafte Gründe anführen, warum er oder eine berechtigte Person die Wohnung braucht.

Für wen darf Eigenbedarf angemeldet werden? Das Gesetz definiert einen bestimmten Personenkreis:

- Der Vermieter selbst
- Familienangehörige (Kinder, Eltern, Geschwister, Enkel)
- Ehegatten und Lebenspartner
- Personen des eigenen Haushalts

In Ausnahmefällen können auch entferntere Verwandte wie Nichten oder Neffen berücksichtigt werden. Für Freunde oder Bekannte gilt dies jedoch nur in seltenen Sonderfällen.

Welche Voraussetzungen muss eine wirksame Eigenbedarfskündigung erfüllen?

Nicht jede Eigenbedarfskündigung ist automatisch wirksam. Der Gesetzgeber hat klare Regeln aufgestellt:

1. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen – eine E-Mail oder ein Fax genügt nicht
2. Der Vermieter muss eigenhändig unterschreiben
3. Die Person, für die der Eigenbedarf geltend gemacht wird, muss eindeutig benannt werden
4. Der Grund des Eigenbedarfs muss detailliert und nachvollziehbar dargelegt werden
5. Das Kündigungsschreiben muss einen Hinweis auf Ihr Widerspruchsrecht enthalten

Fehlt einer dieser Punkte, kann die Kündigung unwirksam sein. Prüfen Sie daher das Schreiben sorgfältig, bevor Sie weitere Schritte unternehmen.

Besonderheiten nach Wohnungskauf

Haben Sie eine Wohnung gemietet, die später in Wohnungseigentum umgewandelt und verkauft wurde? Dann greift ein besonderer Schutz für Sie als Mieter. Nach § 577a BGB gilt eine Sperrfrist von mindestens drei Jahren, in der eine Eigenbedarfskündigung grundsätzlich ausgeschlossen ist.

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt kann diese Frist durch Landesrecht sogar auf bis zu zehn Jahre verlängert werden. In Frankfurt am Main beträgt sie beispielsweise aktuell acht Jahre. Diese Sperrfrist beginnt mit der ersten Veräußerung nach der Umwandlung in Wohnungseigentum und gilt auch für spätere Käufer.

Welche Kündigungsfristen gelten bei Eigenbedarf?

Selbst wenn alle formalen Voraussetzungen erfüllt sind, darf der Vermieter Sie nicht von heute auf morgen auf die Straße setzen. Das Gesetz sieht gestaffelte Kündigungsfristen vor, die von der Dauer Ihres Mietverhältnisses abhängen:

- Bis 5 Jahre Mietdauer: 3 Monate Kündigungsfrist
- 5 bis 8 Jahre Mietdauer: 6 Monate Kündigungsfrist
- Mehr als 8 Jahre Mietdauer: 9 Monate Kündigungsfrist

Die Kündigung muss zudem spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats ausgesprochen werden. Beispiel: Erhalten Sie eine Kündigung am 3. März, endet das Mietverhältnis frühestens am 31. Mai (bei weniger als fünf Jahren Mietdauer).

Wann können Sie einer Eigenbedarfskündigung widersprechen?

Die wirksamste Waffe gegen eine Eigenbedarfskündigung ist der Härtefallwiderspruch. Nach § 574 BGB können Sie widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie oder Ihre Familie eine unzumutbare Härte bedeuten würde.

Wann liegt ein Härtefall vor?

Als typische Härtefälle gelten:

- Hohes Alter
- Schwere Krankheit
- Schwangerschaft
- Lange Mietdauer
- Fehlende zumutbare Ersatzwohnung
- Erhebliche soziale Verwurzelung
- Wichtige Prüfungen oder Ausbildungsabschnitte

Bei gesundheitlichen Härtefällen beachten Sie: Ein einfaches ärztliches Attest reicht meist nicht aus. Für einen erfolgreichen Härtefalleinwand benötigen Sie in der Regel ein qualifiziertes Sachverständigengutachten, das Art, Umfang und Auswirkungen Ihrer gesundheitlichen Probleme sowie die zu erwartenden Folgen eines Umzugs detailliert darlegt.

So legen Sie Widerspruch ein

Der Widerspruch muss schriftlich erfolgen und spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist beim Vermieter eingehen. Begründen Sie den Widerspruch ausführlich und fügen Sie alle relevanten Nachweise bei. Beispiel:

Muster: Widerspruch gegen Eigenbedarfskündigung (Härtefall)

[Ihre Anschrift] [Anschrift des Vermieters]

[Ort, Datum]

Widerspruch gegen Ihre Kündigung vom [Datum]

Sehr geehrte/r [Name des Vermieters],

hiermit widerspreche ich Ihrer Kündigung vom [Datum] gemäß § 574 BGB und verlange die Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Der Auszug aus der Wohnung würde für mich eine unzumutbare Härte bedeuten, weil [ausführliche Begründung des Härtefalls].

Als Nachweis füge ich bei: - [Atteste/Gutachten/sonstige Nachweise]

Ich bitte Sie, die Kündigung zurückzunehmen. Andernfalls behalte ich mir rechtliche Schritte vor.

Mit freundlichen Grüßen [Ihre Unterschrift]

Wenn der Vermieter auf seinem Kündigungswunsch besteht, müssen Sie innerhalb weiterer zwei Monate Klage erheben. Das Gericht führt dann eine Interessenabwägung durch: Ihre Interessen als Mieter werden gegen die Interessen des Vermieters abgewogen. Die Entscheidung erfolgt immer nach den Umständen des Einzelfalls.

Wann ist eine Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich?

Nicht jede formal korrekte Eigenbedarfskündigung ist auch rechtmäßig. In folgenden Fällen liegt Rechtsmissbrauch vor:

1. **Vorgetäuschter Eigenbedarf:** Der Vermieter hat in Wirklichkeit gar nicht vor, die Wohnung selbst zu nutzen oder durch berechtigte Personen nutzen zu lassen
2. **Vermieter hat alternative Wohnungen:** Der Vermieter besitzt andere vergleichbare Wohnungen, die frei sind oder in absehbarer Zeit frei werden
3. **Voraussehbarer Eigenbedarf:** Der Vermieter wusste bereits beim Abschluss des Mietvertrags, dass er bald Eigenbedarf anmelden würde, hat dies aber verschwiegen
4. **Kurzfristige Nutzung:** Die Wohnung soll nur vorübergehend genutzt werden
5. **Kündigung durch juristische Person:** GmbHs, Stiftungen oder andere juristische Personen können keinen Eigenbedarf geltend machen

Bei Verdacht auf Rechtsmissbrauch sollten Sie umgehend rechtliche Beratung einholen. Täuscht ein Vermieter Eigenbedarf nur vor, kann er zu Schadensersatz verpflichtet werden.

Was tun, wenn Sie die Kündigung erhalten haben?

Wenn eine Eigenbedarfskündigung in Ihrem Briefkasten landet, sollten Sie systematisch vorgehen:

1. Bewahren Sie Ruhe – überstürzte Reaktionen helfen nicht
2. Prüfen Sie das Kündigungsschreiben auf formale Fehler
3. Kontrollieren Sie, ob die Kündigungsfrist eingehalten wurde
4. Prüfen Sie, ob Sperrfristen gelten (besonders nach Wohnungskauf)
5. Überlegen Sie, ob ein Härtefall vorliegt
6. Suchen Sie rechtlichen Rat (Mieterverein oder Anwalt)
7. Reichen Sie ggf. fristgerecht Widerspruch ein
8. Dokumentieren Sie alle Kommunikation schriftlich

Reagieren Sie immer fristgerecht! Verspätete Widersprüche werden nur in Ausnahmefällen berücksichtigt.

Müssen Sie ausziehen, wenn der Vermieter nicht einzieht?

Ein wichtiger Aspekt: Der Vermieter muss nach einer Eigenbedarfskündigung die Wohnung tatsächlich für den angemeldeten Zweck nutzen. Zieht er oder die berechtigte Person nicht ein oder vermietet die Wohnung kurz nach Ihrem Auszug an Dritte, kann dies auf vorgetäuschten Eigenbedarf hindeuten.

Wenn der Eigenbedarf nach Ausspruch der Kündigung entfällt (z.B. weil die Person, für die die Wohnung vorgesehen war, anderweitig unterkommt), muss der Vermieter Sie unverzüglich informieren. Sind Sie noch nicht ausgezogen, können Sie in der Wohnung bleiben.

Praktische Tipps für den Umgang mit einer Eigenbedarfskündigung

Suchen Sie das Gespräch Manchmal lässt sich eine einvernehmliche Lösung finden. Sprechen Sie mit dem Vermieter

über alternative Optionen wie einen späteren Auszug oder eine angemessene Abfindung.

Dokumentieren Sie alles Führen Sie ein Protokoll aller Gespräche und bewahren Sie alle Schreiben sorgfältig auf. Dies kann später als Beweis dienen.

Holen Sie Hilfe Wenden Sie sich an einen Mieterverein oder einen auf Mietrecht spezialisierten Anwalt. Die Kosten hierfür können durch eine Rechtsschutzversicherung abgedeckt sein.

Prüfen Sie mögliche Abfindungen In manchen Fällen kann eine Abfindungszahlung für beide Seiten vorteilhaft sein. Der Vermieter erhält seine Wohnung, Sie erhalten finanzielle Unterstützung für den Umzug und die höheren Kosten einer neuen Wohnung.

Bereiten Sie sich auf alle Szenarien vor Suchen Sie parallel nach einer neuen Wohnung, auch wenn Sie Widerspruch einlegen. So sind Sie vorbereitet, falls der Widerspruch erfolglos bleibt.

Eigenbedarfskündigung anfechten: Diese Optionen haben Sie

Wenn Sie eine Eigenbedarfskündigung anfechten wollen, stehen Ihnen mehrere Wege offen:

Formfehler rügen

Prüfen Sie das Kündigungsschreiben auf formale Fehler:

- Fehlt die eigenhändige Unterschrift?
- Fehlt die konkrete Begründung des Eigenbedarfs?
- Ist die Person, für die Eigenbedarf angemeldet wird, nicht genannt?
- Fehlt der Hinweis auf Ihr Widerspruchsrecht?

Jeder dieser Mängel kann die Kündigung unwirksam machen.

Härtefallwiderspruch einlegen

Wie bereits erläutert, können Sie bei Härtefällen der Kündigung widersprechen. Wichtig ist hier die fristgerechte Einlegung des Widerspruchs und eine ausführliche Begründung mit entsprechenden Nachweisen.

Räumungsklage abwarten

Sie müssen nicht ausziehen, nur weil Sie eine Eigenbedarfskündigung erhalten haben. Der Vermieter kann Sie nicht eigenmächtig aus der Wohnung entfernen, sondern muss gegebenenfalls eine Räumungsklage erheben. Im Prozess muss er den Eigenbedarf vollständig nachweisen.

Rechtsmissbrauch nachweisen

Haben Sie konkrete Anhaltspunkte dafür, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben ist? Dann sammeln Sie Beweise hierfür. Beispiele können sein:

- Der Vermieter hat die Wohnung zum Verkauf angeboten
- Die Person, für die Eigenbedarf angemeldet wurde, hat anderweitig eine Wohnung bezogen
- Der Vermieter verfügt über andere leerstehende Wohnungen

Rechtliche Folgen bei unberechtigter Eigenbedarfskündigung

Wenn ein Vermieter unberechtigt Eigenbedarf anmeldet oder nach Ihrem Auszug die Wohnung anderweitig nutzt, können Sie Schadensersatz verlangen. Dieser umfasst typischerweise:

- Umzugskosten
- Maklerkosten
- Mehrkosten für die neue Wohnung
- Renovierungskosten
- Gegebenenfalls Kosten für Einrichtungsgegenstände, die nicht in die neue Wohnung passen

In besonders schweren Fällen kann vorgetäuschter Eigenbedarf sogar strafrechtliche Konsequenzen haben.

Gut zu wissen: Haben Sie die Wohnung bereits geräumt und stellt sich heraus, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war, können Sie unter Umständen sogar die Wiedereinräumung des Besitzes verlangen.

Zusammenfassung: Ihre Rechte bei einer Eigenbedarfskündigung

Eine Eigenbedarfskündigung bedeutet nicht automatisch, dass Sie ausziehen müssen. Das Gesetz bietet Ihnen als Mieter umfassende Schutzrechte:

- Die Kündigung muss formgerecht sein
- Der Eigenbedarf muss konkret und nachvollziehbar begründet werden
- Es gelten gesetzliche Kündigungsfristen und in bestimmten Fällen Sperrfristen
- Sie können bei Härtefällen widersprechen
- Bei Rechtsmissbrauch ist die Kündigung unwirksam
- Vorgetäuschter Eigenbedarf kann Schadensersatzansprüche auslösen

Nutzen Sie diese Rechte, um Ihre Position zu stärken. Lassen Sie sich bei Bedarf professionell beraten und handeln Sie stets fristgerecht.

Checkliste: Was tun bei einer Eigenbedarfskündigung?

- Kündigungsschreiben auf Formfehler prüfen
- Kündigungsfristen kontrollieren
- Sperrfristen prüfen (besonders nach Wohnungskauf)
- Eigenbedarf auf Plausibilität prüfen
- Härtefallgründe sammeln und dokumentieren
- Rechtliche Beratung einholen
- Fristgerecht Widerspruch einlegen (bei Härtefällen)
- Beweise für möglichen Rechtsmissbrauch sammeln
- Parallel nach neuem Wohnraum suchen
- Mögliche Abfindungsvereinbarungen prüfen

Mit diesem Wissen und einer systematischen Herangehensweise stehen Sie einer Eigenbedarfskündigung nicht machtlos gegenüber. Sie haben gute Chancen, Ihre Interessen als Mieter erfolgreich zu wahren.

Deutsche Kautionskasse AG

Gautinger Str. 10
82319 Starnberg
Deutschland

ChristianSili

0815165750

presse@kautionskasse.de

www.kautionskasse.de

Portrait

Die Deutsche Kautionskasse war der erste Finanzdienstleister in Deutschland, der mit Moneyfix® Mietkaution sowohl Mietern als auch Vermietern eine Alternative zu Barkautionen, Bankbürgschaften und teuren Kreditlösungen angeboten hat. Moneyfix® Mietkaution bietet privaten Haushalten wie auch gewerblichen Mietern eine einfache und schnelle Lösung für mehr finanzielle Flexibilität. Durch jahrelange Erfahrung im Bereich der alternativen Mietkaution bieten wir einfache, individuelle und zuverlässige Lösungen für Mieter, Vermieter, Partner und Finanzdienstleister. Und mit über 4 Millionen Mietobjekten in Deutschland haben wir als Marktführer die höchste Akzeptanz in der Immobilienwirtschaft. Tendenz: steigend.

Moneyfix® Mietkaution – Immer schön liquide bleiben.

News-ID: 1298882 • Views: 525 (Stand: 27.07.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1298882/Was-tun-bei-Eigenbedarfskuendigung.html>