



Eigenbedarfskündigung: Wann Eigentümer ihre Wohnung zurückfordern dürfen

Ute Pappelbaum

Eigenbedarf richtig begründen: Voraussetzungen, Fristen und häufige Fehler bei der Kündigung wegen Eigenbedarfs.

Genau für diese Fälle sieht das Mietrecht die Eigenbedarfskündigung vor. Sie gehört zu den wenigen Möglichkeiten, ein unbefristetes Mietverhältnis gegen den Willen des Mieters zu beenden.

Doch gerade weil die Folgen für den Mieter erheblich sein können, stellen Gerichte hohe Anforderungen an die Begründung.

Was bedeutet Eigenbedarf überhaupt?

Eigenbedarf liegt vor, wenn der Vermieter die Wohnung künftig selbst nutzen möchte oder sie für nahe Angehörige beziehungsweise Angehörige seines Haushalts benötigt.

Dazu zählen beispielsweise:

- Eigennutzung durch den Vermieter
- Nutzung durch Kinder
- Nutzung durch Eltern
- Nutzung durch Enkelkinder
- Nutzung durch Geschwister

- Nutzung durch Pflegepersonal oder Haushaltsangehörige

Nicht ausreichend ist dagegen der bloße Wunsch, die Wohnung irgendwann möglicherweise selbst nutzen zu wollen.

Der Nutzungswunsch muss konkret, nachvollziehbar und ernsthaft sein.

Die Kündigung muss nachvollziehbar begründet werden

Viele Eigenbedarfskündigungen scheitern nicht am fehlenden Eigenbedarf, sondern an einer unzureichenden Begründung.

Der Mieter muss erkennen können:

- wer die Wohnung künftig nutzen soll,
- in welchem Verhältnis diese Person zum Vermieter steht,
- warum gerade diese Wohnung benötigt wird.

Pauschale Formulierungen reichen regelmäßig nicht aus.

Warum Eigenbedarf oft vor Gericht landet

Für den Mieter bedeutet eine Eigenbedarfskündigung häufig den Verlust seines Lebensmittelpunkts. Entsprechend genau prüfen Gerichte die vorgetragenen Gründe.

Besonders kritisch werden Fälle betrachtet, in denen:

- die Wohnung kurz nach Erwerb gekündigt wird,
- mehrere Wohnungen im Bestand vorhanden sind,
- der Eigenbedarf widersprüchlich erscheint,
- die Wohnung nach dem Auszug plötzlich weitervermietet wird.

In solchen Fällen drohen erhebliche rechtliche Risiken und mögliche Schadensersatzansprüche.

Häufige Fehler von Vermietern

In der Praxis treten immer wieder dieselben Fehler auf:

- unzureichende Begründung der Kündigung
- falsche Kündigungsfristen
- fehlende Angaben zur Bedarfsperson
- widersprüchliche Aussagen zum Nutzungswunsch
- Eigenbedarf wird lediglich vorgeschoben

Gerade der sogenannte vorgetäuschte Eigenbedarf kann für Vermieter teuer werden.

So gehen Eigentümer richtig vor

Eigenbedarf konkret dokumentieren. Bedarfsperson eindeutig benennen. Nutzungsgrund schriftlich festhalten. Kündigungsfristen prüfen. Kündigung rechtssicher formulieren. Zugang der Kündigung nachweisbar gestalten. Auf mögliche Härtefalleinwände des Mieters vorbereitet sein. Eine sorgfältige Vorbereitung reduziert das Risiko späterer Auseinandersetzungen erheblich.

Warum Ehrlichkeit wichtiger ist als jede Formulierung

Viele Eigentümer konzentrieren sich auf juristische Formulierungen. Tatsächlich entscheidet jedoch häufig eine andere Frage über den Erfolg einer Eigenbedarfskündigung: Ist der Nutzungswunsch glaubhaft?

Entscheidend ist am Ende nicht die Länge der Begründung, sondern ihre Glaubwürdigkeit. Kann der Vermieter nachvollziehbar darlegen, weshalb die Wohnung benötigt wird, stehen die Chancen auf eine wirksame Eigenbedarfskündigung regelmäßig gut. Problematisch wird es hingegen, wenn der geltend gemachte Bedarf nicht mit den tatsächlichen Umständen übereinstimmt. In solchen Fällen drohen nicht nur langwierige Auseinandersetzungen vor Gericht, sondern unter Umständen auch erhebliche Schadensersatzansprüche.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4950302/eigenbedarfskuendigung-vermieter-wohnung-zurueckfordern/>