Kündigung wegen Eigenbedarfs: Klare Grenzen und richtige Schritte

ARAG Mietrechts-Expertin Christina Gellert über das heikle Thema Eigenbedarf

Die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist nicht nur ein komplexes, sondern auch ein emotionales Thema. Denn immerhin ist die eigene Wohnung ein Ort der Sicherheit und Geborgenheit, die auf dem Spiel steht, wenn plötzlich die Kündigung ins Haus flattert. Daher sollten Vermieter und Mieter diesen Schritt sorgfältig prüfen. Eine gut durchdachte und rechtlich korrekte Vorgehensweise ist entscheidend, um Konflikte zu vermeiden und die Interessen aller Beteiligten zu wahren.

Wie sehen die gesetzlichen Vorgaben bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs aus?
Christina Gellert: Die Kündigung von Mietverhältnissen wegen Eigenbedarfs ist ein heikles Thema, das Vermieter und Mieter vor anspruchsvolle Aufgaben stellt. In Deutschland ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich erlaubt; jedoch sind strikte rechtliche Vorgaben zu beachten.

Gemäß Paragraf 573 des Bürgerliches Gesetzbuches (BGB) kann ein Vermieter einem Mieter kündigen, wenn er die Räume für sich selbst, seine Familienangehörigen oder bestimmte nahestehende Personen benötigt. Allerdings sind hier klare Einschränkungen zu beachten. Der Vermieter muss nachweisen können, dass der Eigenbedarf tatsächlich besteht und dem Mieter alternativen Wohnraum anbieten, sofern vorhanden.

Gibt es Fälle, in denen ein Eigenbedarf ganz klar auf der Hand liegt und der Mieter dagegen gar nichts ausrichten kann?
Christina Gellert: Dazu gibt es in der Tat ein ganz spannendes, aktuelles Urteil. Darin geht es um eine Wohnung, die zwangsversteigert werden musste. Es handelte sich um eine vermietete Wohnung, die ein Ehepaar für ihren Sohn ersteigert hatte. Als die Ersteher dem Mieter anschließend eine Kündigung aussprachen, weigerte sich dieser auszuziehen. Er hatte nämlich mit seinem alten Vermieter eine Vereinbarung getroffen, wonach eine Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter ausgeschlossen war. Der Fall landete schließlich sogar vor dem Bundesgerichtshof (Az.: VIII-ZR-7620). Am Ende musste der Mieter allerdings ausziehen. Mit dem Erstehen der Wohnung im Rahmen einer Zwangsversteigerung hatte das Ehepaar ein Sonderkündigungsrecht nach Paragraf 57 a Zwangsversteigerungsrecht, was jegliche mietvertragliche Kündigungsbeschränkungen, die es vorher gab, aufhebt.

Wie lang sind die Kündigungsfristen bei Eigenbedarf?
Christina Gellert: Ein entscheidender Punkt ist, dass der Vermieter die Kündigung frühzeitig und schriftlich mitteilen muss. Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt in der Regel drei Monate, kann aber in bestimmten Fällen verlängert sein. Die formelle Korrektheit der Kündigung ist von essentieller Bedeutung, da andernfalls ihre Wirksamkeit in Frage gestellt werden kann.

Wann kann eine Kündigung wegen Eigenbedarfs unzulässig sein?
Christina Gellert: Es existieren Fälle, in denen eine Kündigung wegen Eigenbedarfs als unzulässig betrachtet wird. Zum Beispiel, wenn der Vermieter vorgibt, die Wohnung für sich selbst zu benötigen,

jedoch in Wirklichkeit nur einen Vorwand für die Kündigung sucht. In solchen Situationen kann der Mieter der Kündigung widersprechen und die Gründe für die Kündigung gerichtlich überprüfen lassen.

Auch die Interessen des Mieters müssen berücksichtigt werden, insbesondere, wenn es sich um einen langjährigen Mieter handelt oder besondere Härtefälle vorliegen. Wenn beispielsweise der Mieter schwer erkrankt ist oder besondere soziale Bindungen zu seiner aktuellen Wohnung hat, kann dies dazu führen, dass die Interessen des Mieters höher bewertet werden als der Eigenbedarf des Vermieters.

In einigen Bundesländern gibt es zudem spezielle Regelungen, die die Kündigung wegen Eigenbedarfs weiter einschränken. Hier ist es ratsam, sich über die regionalen Bestimmungen genau zu informieren.

Weitere interessante Informationen unter:
https://www.arag.de/rechtsschutzversicherung/mietrechtsschutz/mietrecht-ratgeber/

Sie wollen mehr von den ARAG Experten lesen? Schauen Sie hier:
https://www.arag.com/de/newsroom/

Ihre Ansprechpartnerin
Jennifer Kallweit
Konzernkommunikation/Marketing ARAG SE
Pressereferentin
Telefon: 0211 963-3115 Fax: 0211 963-2220
E-Mail: jennifer.kallweit@arag.de www.arag.de

Sie möchten unsere Verbraucher-Informationen nicht mehr erhalten? Melden Sie sich hier ab.

Die ARAG ist das größte Familienunternehmen in der deutschen Assekuranz und versteht sich als vielseitiger Qualitätsversicherer. Sie ist der weltweit größte Rechtsschutzversicherer. Aktiv in insgesamt 19 Ländern – inklusive den USA, Kanada und Australien – nimmt die ARAG über ihre internationalen Niederlassungen, Gesellschaften und Beteiligungen in vielen internationalen Märkten mit ihren Rechtsschutzversicherungen und Rechtsdienstleistungen eine führende Position ein. Ihren Kunden in Deutschland bietet die ARAG neben ihrem Schwerpunkt im Rechtsschutzgeschäft auch eigene einzigartige, bedarfsorientierte Produkte und Services in den Bereichen Komposit und Gesundheit. Mit mehr als 5.000 Mitarbeitenden erwirtschaftet der Konzern ein Umsatz- und Beitragsvolumen von über 2,4 Milliarden €.

ARAG SE ARAG Platz 1 · 40472 Düsseldorf **Aufsichtsratsvorsitzender** Dr. Dr. h. c. Paul-Otto Faßbender
Vorstand Dr. Renko Dirksen (Sprecher) · Dr. Matthias Maslaton · Wolfgang Mathmann · Dr. Shiva Meyer · Hanno Petersen · Dr. Joerg Schwarze
Sitz und Registergericht Düsseldorf · HRB 66846 · USt-ID-Nr.: DE 119 355 995