



Mietrecht.com

Wissenswerte Informationen für Mieter





Was ist Eigenbedarf?

Für einen Vermieter gibt es in Deutschland nur eine Möglichkeit eine ordentliche Kündigung auszusprechen: **Die Eigenbedarfskündigung.**

Hat sich ein Mieter vertragsgerecht verhalten, ist **eine andere Art der ordentlichen Kündigung ausgeschlossen.** Wird eine solche dennoch ausgesprochen, ist diese unwirksam. Denn nur Eigenbedarf kann als Kündigungsgrund angeführt werden.

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

Hierbei ist es unerheblich für wen der Bedarf angemeldet wird. Der Eigentümer kann diesen **für sich oder für Familien- bzw. Haushaltsangehörige** geltend machen.

Auch ob der Bedarf **für einen Erstwohnsitz** oder eine **Zweitwohnung** besteht, spielt keine Rolle. Für beide Arten des Wohnraums kann der Vermieter Eigenbedarf anmelden.

Wird eine **Eigenbedarfskündigung** ausgesprochen, muss der bestehende Bedarf bereits im Kündigungsschreiben dargelegt und begründet werden. Die Gründe müssen **nachvollziehbar und nachweisbar sein.**

Daher ist es immer ratsam, die **aufgeführten Gründe** auf ihre Wirksamkeit hin zu prüfen.

Im folgenden Ratgeber soll deshalb übersichtlich dargestellt werden, welche Bedingungen der Vermieter bei einer **Eigenbedarfskündigung** erfüllen muss, damit diese wirksam wird.



Inhalt

Was ist Eigenbedarf?	2
Inhalt.....	3
Wann kann der Vermieter Eigenbedarf anmelden?	4
Für wen kann Eigenbedarf angemeldet werden?.....	5
Welche Gründe legitimieren Eigenbedarf?.....	6
Kündigungs- und Widerspruchsfristen	11
Dauer der Kündigungsfristen:.....	11
Wichtige Fakten zur Sperrfrist:	12
Wann können Sie Widerspruch einlegen?.....	14
Muster: Widerspruch gegen die Eigenbedarfskündigung	16
Sozialklausel und Härtefallregelung	17
Was tun, wenn der Vermieter den Eigenbedarf nur vortäuscht?	18
Fazit	21
Bildnachweise und Impressum	22



Wann kann der Vermieter Eigenbedarf anmelden?

In **§ 573 Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)** ist geregelt, wann und unter welchen Voraussetzungen Eigenbedarf durch den Vermieter geltend gemacht werden kann.

„ [...] (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 [...],“

Im Klartext heißt das, ein **Vermieter kann grundsätzlich immer** Eigenbedarf anmelden, wenn er den Wohnraum selbst nutzen möchte.

Der Vermieter und/oder seine Familien- bzw. Haushaltangehörigen müssen sich **nicht in einer Notlage** befinden (BVerfG NJW 1990, 3259).

Die Frage, die sich den meisten Mietern in diesem Fall stellt, ist, wie der Vermieter über den Eigenbedarf informieren muss. Es ist durchaus möglich, dass ein Eigentümer beziehungsweise ein Vermieter den **Bedarf mündlich ankündigt**.

Gesetzlich gesehen ist jedoch nur ein **Kündigungsschreiben** mit einer **ausführlichen Darlegung der Gründe**, die den Eigenbedarf rechtfertigen, die **einzige Form**, in der Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden kann.

Somit ist das **Kündigungsschreiben die eigentliche Anmeldung** des vorliegenden Bedarfs.

Werden die Kündigung oder die Gründe jeweils **nur mündlich mitgeteilt**, ohne dass eine schriftliche Begründung beziehungsweise Kündigung erfolgt, ist diese **Eigenbedarfskündigung unwirksam**.

Darüber hinaus muss Ihr Vermieter, wenn er eine Kündigung erstellt, die **gesetzlich vorgegebenen Kündigungsfristen** einhalten. In einigen Fällen kommen zudem auch noch **gesetzliche Sperrfristen** hinzu, die eine Eigenbedarfskündigung für einen vorgeschriebenen Zeitraum untersagen.



Sind Sie als betroffener Mieter über die **gesetzlichen Kündigungsbeziehungsweise Sperrfristen informiert**, können Sie bereits bei Erhalt der Kündigung prüfen, ob diese zulässig ist.

Der Abschnitt „[Kündigungs- und Widerspruchsfristen](#)“ wird auf diese Thematik näher eingehen und klären welche Fristen für den Mieter von besonderer Bedeutung sind.

Neben der **ausführlichen Begründung** und der Einhaltung der Fristen ist für den Mieter auch wichtig zu wissen, für wen der Bedarf angemeldet wird.

Ist dies im Schreiben nicht oder nicht ausführlich aufgeführt, ist die Kündigung unwirksam. Werden **nicht berechnigte Personen** als Bedarfspersonen angeführt, verliert die Kündigung auch hier ihre Berechnigung.

Der folgende Abschnitt wird nun näher auf den **sogenannten „Kreis der begünstigten Personen“** eingehen und klären, für wen ein Vermieter Bedarf anmelden kann.

Für wen kann Eigenbedarf angemeldet werden?

Bereits im Kündigungsschreiben muss ersichtlich sein, **wer den Wohnraum nach der Kündigung nutzen** soll. Der Personenkreis der angeführt werden darf, wurde vom Gesetzgeber spezifisch benannt.

Dem Gesetz nach ist der **Kreis der begünstigten Personen eingeschränkt**. Dies wurde unter anderem auch durch ein Urteil des Bundesgerichtshofes bestätigt.

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

Der Vermieter muss also die **Bedarfsperson benennen**, sodass Sie als Mieter die Möglichkeit haben, zu prüfen, ob **diese zu den begünstigten Personen** gehört.

Zum Kreis der begünstigten Personen gehören:

- Der Vermieter



- Dessen nächste Angehörige, wie Kinder, Enkel, Schwiegerkinder, Eltern, Schwiegereltern, Geschwister, Neffen, Nichten sowie Großeltern
- Haushaltsangehörige, wie Haushaltshilfen oder Pflegepersonal, die im Haushalt des Vermieters wohnen und keinen eigenen Haushalt führen
- Auch entfernte Verwandte, wenn eine enge soziale Beziehung zum Vermieter besteht

Ist der **Verwandtschaftsgrad weiter entfernt**, muss der Vermieter die persönliche Beziehung zu ihm glaubhaft darlegen, um die Eigenbedarfskündigung zu rechtfertigen. So muss die **persönliche Beziehung** z. B. dauerhaft bestehen und nicht erst vor kurzem zustande gekommen sein.

Für **Kinder des Lebensgefährten, Onkel, Tanten und Cousins** kann kein Eigenbedarf angemeldet werden.

Daher ist es für einen Mieter auch wichtig, nach Erhalt des Kündigungsschreibens zu prüfen, ob die Bedarfsperson genau benannt ist und das **Verwandtschaftsverhältnis deutlich dargestellt** wurde.

Welche Gründe legitimieren Eigenbedarf?

Der wichtigste Punkt im Kündigungsschreiben stellt **die Begründung** dar. Aus dieser muss für Sie ersichtlich werden, dass es sich bei dem angemeldeten Bedarf **um einen legitimen Grund** handelt.

Die Begründung muss so ausführlich gestaltet sein, dass es Ihnen als Mieter möglich ist, zu erkennen, dass **die angebenen Gründe bereits vorliegen oder der Bedarf während der Kündigungsfrist** entstehen wird.

Wird im Kündigungsschreiben bereits deutlich, dass der **Bedarf noch nicht vorliegt** und auch in absehbarer Zeit – also während der Kündigungsfrist – nicht eintreten wird, haben Sie das Recht, der **Kündigung wegen Unwirksamkeit zu widersprechen**.



Denn eine sogenannte „**Kündigung auf Vorrat**“ durch den Vermieter wird von der Rechtsprechung als **rechtsmissbräuchlich** angesehen und ist nicht zulässig.

Die aufgeführten Gründe müssen daher nicht nur für den Mieter nachvollziehbar sein, sondern auch **einer Prüfung durch Gerichte standhalten**, sollte es zu einer Gerichtsverhandlung kommen – wenn der Vermieter z. B. auf Räumung klagt

Durch die Rechtsprechung wurde in mehreren Urteilen, Rechtsentscheiden und Gesetzen festgelegt, **was als Grund für einen Eigenbedarf anerkannt** wird.

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.“

Es kann auch durchaus vorkommen, dass ein Vermieter **die Gründe übertrieben darstellt**. Dies ist dann zulässig, wenn diese auch **tatsächlich vorliegen** und der Bedarf ausreichend dargestellt werden kann.

Führt der Vermieter z. B. an, dass er den Wohnraum selbst nutzen will, da seine jetzige Wohnsituation finanziell sehr ungünstig und/oder die Entfernung zum Arbeitsort viel zu groß ist, sind **dies legitime Gründe**, die der Mieter akzeptieren muss.

Kann der Vermieter zudem einen Nachweis erbringen, der die Bedarfsanmeldung unterstützt, wie z. B. seine jetzige Wohnanschrift sowie die Anschrift des Arbeitsplatzes, ist es dem Mieter möglich den Bedarf nachzuvollziehen.

Meldet der Vermieter hingegen Eigenbedarf an, weil mehr Wohnraum benötigt wird, **ohne dies jedoch detailliert darzulegen**, kann der Mieter den Grund nicht eindeutig nachvollziehen. Hier hat der Mieter dann durchaus wieder das Recht, **Widerspruch gegen die Kündigung** einzulegen.



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

Handelt es sich bei den Urteilen der Gerichte dann um **Einzelfallentscheidungen**, können dennoch Grundlagen abgeleitet werden, welche Gründe von den Gerichten **im Allgemeinen für den Eigenbedarf anerkannt** werden.

Liegen folgenden Gründe vor, handelt es sich in der Regel um Eigenbedarf, der von den Gerichten akzeptiert wird:

- Der Vermieter möchte die Wohnung selbst nutzen, da er eine teurere und/oder zum Arbeitsplatz ungünstiger gelegene Wohnung hat.
- Nahe Verwandte des Vermieters benötigen eigenen Wohnraum.
- Veränderung der Lebensumstände beim Vermieter oder dessen Haushaltsangehörigen. Das kann eine Heirat, Scheidung oder der Wechsel des Arbeitsplatzes sein.
- Der Wohnraumbedarf steigt: Entweder beim Vermieter oder der angemeldeten Bedarfsperson, z. B. durch Vergrößerung der Familie oder durch den Einzug von Pflegepersonal.
- Der Wohnraumbedarf des Vermieters oder der Bedarfsperson sinkt, Z. B. durch geänderte Lebensumstände oder eine Krankheit.
- Auch wenn der Vermieter oder die Bedarfsperson in einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft leben und die Hausräume zusammengelegt werden sollen, wird größerer Wohnraum benötigt.
- Der Vermieter benötigt größeren Wohnraum, um pflegebedürftigen Angehörigen aufzunehmen.



Werden **ein oder mehrere dieser Gründe** im Kündigungsschreiben nachweislich und nachvollziehbar dargelegt, müssen diese in der Regel durch Sie als Mieter akzeptiert werden.

Darüber hinaus haben Gerichte in der Vergangenheit noch **weitere Begründungen für den Eigenbedarf akzeptiert**. Der Vermieter kann daher auch folgende Gründe anführen und Ihnen nachvollziehbar mitteilen:

- Aus gesundheitlichen Gründen möchte der Wohnungseigentümer eine kleinere Wohnung nutzen.
- Der Vermieter möchte in der Wohnung zeitweilig seine pflegebedürftigen Eltern betreuen.
- Wiederholt stattfindender Besuch der Kinder oder Enkelkinder, wenn die Wohnung des Vermieters für die Unterbringung nicht ausreicht und ein Hotel zu unangemessen hohen Kosten führen würde.
- Der Wohnungseigentümer möchte mit den Eltern oder Schwiegereltern gemeinsam in einer Wohnung leben.
- Der Vermieter möchte seinen Kindern in der Wohnung eigene Zimmer zur Verfügung stellen, die in seiner eigenen Wohnung nicht vorhanden wären.
- Die Wohnung wird an acht bis zehn Tagen im Monat aufgrund der Arbeitssituation des Vermieters oder der Bedarfsperson benötigt.

Kann der Eigenbedarf durch die angeführte Begründung **nicht** ausreichend oder gar nicht nachgewiesen werden, ist die **Eigenbedarfskündigung unwirksam**.

Finden Sie als Mieter in Ihrem Kündigungsschreiben Begründungen, die beispielsweise **den obengenannten nicht entsprechen** oder die nicht ausreichen und nachvollziehbar dargelegt sind, kann es durchaus sein, dass **kein Eigenbedarf vorliegt**.



Sie haben dann die Möglichkeit, diese **fehlenden oder fehlerhaften Begründungen im Widerspruch** anzuführen und die Unwirksamkeit der Kündigung zu verlangen.

Nachfolgend sind einige Gründe aufgeführt, die von Gerichten in der Regel nicht als Rechtfertigung für Eigenbedarf anerkannt werden:

- Die Wohnung soll zur Unterbringung von Verwandten genutzt werden, die im Jahr nur sehr selten zu Besuch sind.
- Der Wohnraum soll dem Vermieter nur als Übergangslösung während der Fertigstellung eines Neubaus dienen.
- Der Wohnraum würde länger als sechs Monate im Jahr leer stehen.
- Der Wohnraum soll nur als Werkstatt, Hobbyraum oder Arbeitsbereich genutzt werden.
- Es besteht überhöhter Wohnbedarf, z. B. eine einzelne Person möchte in eine 250 qm Wohnung mit sieben Zimmern einziehen.
- Der Eigenbedarf ist nicht realisierbar, z. B. eine pflegebedürftige Person oder ein Rollstuhlfahrer sollen in ungeeigneten, nicht barrierefreien Wohnräume einziehen.

Ist Ihnen oder einem weiteren Mieter des betroffenen Wohnraums darüber hinaus **bereits im Vorfeld bekannt**, dass der Bedarf nicht besteht und auch in absehbarer Zeit nicht bestehen wird, ist die **Eigenbedarfskündigung unwirksam**.

Auch dies kann selbstverständlich **als Begründung für den Widerspruch** und das Bestehen auf das Fortsetzen des Mietverhältnisses angeführt werden.

Des Weiteren lohnt es sich für Mieter nach Erhalt des Kündigungsschreibens, dieses nicht nur **auf Einhaltung der Fristen** sowie auf die **Richtigkeit der aufgeführten Gründe** für den Eigenbedarf zu prüfen, sondern auch daraufhin, ob der Vermieter seiner **sogenannten Anbietspflicht nachkommt**.

Die **Anbietspflicht** des Vermieters besagt Folgendes: Wenn eine **gleichwertige Wohnung** im Haus oder Wohnanlage im Besitz des Vermieters zur **gleichen Zeit frei** ist oder während der Kündigungsfrist



frei wird, muss diese dem gekündigten Mieter **angeboten werden**. Dies kann bereits im Kündigungsschreiben geschehen oder separat.

Genügt diese freistehende Wohnung darüber hinaus auch den Ansprüchen des Vermieters, ist eine **Eigenbedarfskündigung unzulässig**.

Kündigungs- und Widerspruchsfristen

Wie bei allen Kündigungen sind auch bei der Eigenbedarfskündigung die **zu beachtenden Fristen von Bedeutung**.

Hält ein Vermieter z. B. die Kündigungsfristen nicht ein oder missachtet bestehende Sperrfristen, die eine Eigenbedarfskündigung ausschließen, wird die **gesamte Kündigung unwirksam**.

Daher sollten Sie als Mieter darauf achten, dass diese **Fristen eingehalten wurden** und reagieren, wenn das nicht der Fall ist.

Dauer der Kündigungsfristen:

Kündigungsfristen sind gesetzlich geregelt. An diese Vorgaben müssen sich sowohl Vermieter als auch Mieter halten. Änderungen der Fristen, die eventuell im Mietvertrag festgehalten wurden, sind hinfällig da nicht rechtens.

Die Fristen, die vom Vermieter bei einer Eigenbedarfskündigung eingehalten werden müssen, sind in **§ 573 c Bürgerliches Gesetzbuch** festgehalten.

Demnach muss die **Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats** zugestellt sein, wenn diese zum Ablauf des übernächsten Monats gültig sein soll. Es gilt also eine **dreimonatige Kündigungsfrist**.

Will Ihr Vermieter z. B. zum 31.10.2016 kündigen, muss das Schreiben bis spätestens zum dritten Werktag des Monats August, hier also der 03.08.2016, bei Ihnen eingegangen sein. **Die Drei-Monats-Frist** wird dann gewahrt.



Für Mieter interessant ist jedoch, dass sich die **gesetzliche Kündigungsfrist jeweils um drei Monate verlängert**, wenn das Mietverhältnis länger als fünf beziehungsweise acht Jahre besteht. Die Dauer des Mietverhältnisses ist in Bezug auf die Kündigungsfrist daher wichtig.

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

Dauer Mietverhältnis	Kündigungsfrist	Beispielrechnung
bis fünf Jahre	drei Monate	Kündigung zum 31.10. -> Eingang Kündigung spätestens am dritten Werktag des Monats August
länger als fünf Jahre bis 8 Jahre	sechs Monate	Kündigung zum 31.10. -> Eingang Kündigung spätestens am dritten Werktag des Monats Mai
ab acht Jahren	neun Monate	Kündigung zum 31.10. -> Eingang Kündigung spätestens am dritten Werktag des Monats Februar

Eine **Ausnahme** betrifft ein Zweifamilienhaus, wenn der Vermieter selbst im Haus wohnt und Bedarf für die zweite Wohnung anmeldet.

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

Wichtige Fakten zur Sperrfrist:

Wie bereits erwähnt, muss in einigen Fällen nicht nur die Kündigungsfrist vom Vermieter eingehalten, sondern auch **besondere Sperrfristen** beachtet werden.



Handelt es sich beim betroffenen Wohnraum um eine **umgewandelte Eigentumswohnung**, die vom Vermieter nach der Umwandlung neu erworben wurde, dann kommen Kündigungssperrfristen zum Tragen.

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

Gesetzlich ist immer eine Sperrfrist **von mindestens drei Jahren** vorgesehen. In dieser Zeit kann der neue Eigentümer keinen Eigenbedarf geltend machen. Eigenbedarfskündigungen sind daher drei Jahre nach dem Verkauf/Kauf einer Wohnung nicht zulässig.

Vom Gesetz her können die **Bundesländer und Gemeinden Verordnungen 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.

Die nachfolgende Übersicht gibt Ihnen einen kurzen Einblick über die **Sperrfristen in einigen Bundesländern und Ballungszentren**:

Bundesland	Kündigungssperrfrist
Bayern (in 115 Gemeinden)	10 Jahre, der Rest 3 Jahre
Berlin	10 Jahre
Hamburg	10 Jahre
Hessen (Darmstadt, Frankfurt/Main, Wiesbaden und weitere Gemeinden)	5 Jahre, der Rest 3 Jahre
Nordrhein-Westfalen (viele Gemeinde 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 sich bezüglich der geltenden Sperrfristen nicht sicher, können Sie diese bei der **Gemeinde oder dem Bezirksamt Ihres Wohnortes erfragen**.

Wann können Sie Widerspruch einlegen?

Die **Möglichkeit Widerspruch** gegen eine Eigenbedarfskündigung einlegen zu können, wird **Ihnen als Mieter vom Gesetzgeber** zugesprochen.

Gemäß § 574 Abs. 1 BGB haben Mieter das Recht, der Eigenbedarfskündigung zu widersprechen und die Weiterführung des Mietverhältnisses verlangen.

Der Vermieter ist **verpflichtet auf diesen Widerspruch zu reagieren** und den Anspruch des Mieters zu überprüfen.

Sie sind dann berechtigt Widerspruch einzulegen, wenn die **Begründung** des angemeldeten Bedarfs **nicht schlüssig oder nachvollziehbar ist**, wenn Sie vermuten, dass es sich um **vorgeschobene Gründe** handelt oder wenn der Auszug für Sie, Ihre Familie oder andere Haushaltsangehörige eine **übermäßige Härte** bedeuten würde.

Legen Sie Widerspruch ein, ist, wie beim 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, müssen Sie als Mieter bis zum 31.07. den Widerspruch gegen die Eigenbedarfskündigung anbringen.

Legen Sie keinen Widerspruch ein, kann der Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses aus formellen Gründen ablehnen. Ihre Interessen können somit **nicht mehr berücksichtigt** werden.

Den Widerspruch müssen Sie **schriftlich** und mit **einer ausführlichen Begründung** abgeben.

Achten Sie beim **Verfassen des Widerspruchsschreibens** darauf, dass Sie **alle Vermieter benennen** und anschreiben. Dies kann dann



wichtig sein, wenn es zu einer Gerichtsverhandlung kommt und die Frage der Fristeinhaltung aufkommt.

Wurde das Schreiben nur an einen Vermieter bzw. Eigentümer gesandt oder adressiert, obwohl es mehrere sind, kann dies unter Umständen **als Fristversäumnis ausgelegt** werden.

Darüber hinaus muss das Schreiben auch von **allen im Mietvertrag genannten Mieter unterzeichnet** sein.

Wie im Kündigungsschreiben muss auch Ihre **Begründung nachvollziehbar und detailliert** darlegen warum Sie der Kündigung widersprechen.

Hier können Sie z. B. anführen, dass seitens des Vermieters die Fristen nicht eingehalten wurden, dass die Begründung des Bedarfs nicht schlüssig ist oder dass ein Auszug einen besonderen Härtefall für Sie darstellen würde.

Zweifeln Sie an den vom Vermieter vorgebrachten Gründen für den Eigenbedarf, weil z. B. eine gehbehinderte Bedarfsperson in den fünften Stock in einem Haus ohne Aufzug einziehen soll oder weil Sie eine Wohnungsanzeige für diesen Wohnraum gefunden haben, sollten Sie **dies auch so als Begründung formulieren**.

Liegen Ihnen zudem weitere Hinweise vor, die Sie am Eigenbedarf des Vermieters zweifeln lassen, sollten **alle diese Informationen in die Begründung des Widerspruchs** einfließen.

Denn zweifelt der Mieter am Eigenbedarf ist er gegenüber dem Vermieter und auch dem Gericht, bei einer eventuellen Gerichtsverhandlung, **beweispflichtig**.

Möchten Sie der Eigenbedarfskündigung widersprechen, weil für Sie oder einem Familien- bzw. Haushaltsangehörigen der Umzug nicht zumutbar ist, haben Sie die **Möglichkeit, die sogenannte Härtefallregelung** heranzuziehen.

Auch dies muss in der Begründung zum Widerspruch ausreichend dargelegt werden. Wann es sich um einen Härtefall handelt, ist von **Einzelfall zu Einzelfall** verschieden.



Im Abschnitt [„Sozialklausel und Härtefallregelung“](#) dieses Ratgebers haben wir für Sie aufgeführt, wann diese zur Anwendung kommen und was sie beinhalten.

Das **Widerspruchschreiben könnte z. B. wie folgt aussehen:**

Muster: Widerspruch gegen die Eigenbedarfskündigung

Absender: Herr/Frau Beispielname
Musterstraße (...)
(...) Musterstadt

Empfänger: Max Mustermann
Beispielstr. (...)
(...) Beispielstadt

Beispielstadt, den (...)

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

Sehr geehrter Herr Mustermann,

hiermit widerspreche(n) ich/wir der Kündigung des o.g.
Mietverhältnisses vom (...). Unter Berufung auf das Widerspruchsrecht
aus § 574 BGB fordere(n) ich/wir Sie auf, das Mietverhältnis mindestens
bis zum (...) fortzusetzen.

Eine Beendigung des Mietverhältnisses zum (...) würde für mich/uns
eine besondere Härte bedeuten. [Hier muss der Mieter die Gründe für
den Widerspruch detailliert darlegen und begründen warum der Auszug
eine Härte bedeuten würde.]

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift der Mieter



Sozialklausel und Härtefallregelung

Oftmals wird ein Widerspruch gegen die Eigenbedarfskündigung mit dem **Vorliegen eines Härtefalls** begründet. Trifft diese sogenannte Härtefallregelung zu, stehen die Interessen des Mieters über denen des Vermieters.

In diesem Fall kann der Vermieter den Eigenbedarf nicht mehr durchsetzen, denn hier kommt **die Sozialklausel** zum Tragen.

Im Mietrecht wird nach **§ 574 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** definiert, was unter einer „übermäßigen Härte“, also der Sozialklausel zu verstehen ist. Sie können sich im Widerspruchsschreiben **auf diesen Paragraphen beziehen** und so die Begründung für den Widerspruch einleiten.

Da die Eigenbedarfskündigung **nur im Wohnraummietrecht** vorkommt, trifft dies auch auf die Sozialklausel zu. Diese Regelung kann daher auch **bei Kündigungen von Wohnraum** angewendet werden.

Wie bereits beschrieben, handelt es sich **immer um Einzelfallentscheidungen**, wenn es darum geht, ob ein Härtefall vorliegt und die Sozialklausel wirksam wird.

Dennoch **gelten hohes Alter, Krankheit, die lange Wohndauer** und zu erwartende starke negative Folgen eines Umzugs meist als ausreichend für eine Härtefallregelung, insbesondere dann, wenn sie zusammen vorliegen.

Wohnen Sie bereits sehr lange in der betroffenen Wohnung und ein Umzug würde Sie aus Ihrem sozialen Umfeld herausreißen, greift in der Regel die Sozialklausel. Oder ist ein Ehepartner bzw. Haushaltsangehöriger **pflegebedürftig oder auf Einrichtungen in der Nähe** des Wohnortes angewiesen, kann ebenfalls ein Härtefall vorliegen.

Wohnen Sie außerdem mit schulpflichtigen Kindern in der Wohnung oder dem Haus und kann diesen ein Schulwechsel nicht zugemutet werden, kann auch übermäßige Härte angenommen werden.



Auch das **Nichtvorhandensein von Ersatzwohnraum** kann als Härtefall gewertet werden, genauso wie das **finanzielle Unvermögen** den neuen Wohnraum zu bezahlen.

Die **Sozialklausel** kann bei folgenden Bedingungen **jedoch nicht herangezogen** werden:

- Es liegt ein befristeter Mietvertrag vor. Befristete Verträge enden automatisch ohne Kündigung.
- Es handelt sich um einen Gewerberaummietverhältnis.
- Der Vermieter hat eine fristlose außerordentliche Kündigung ausgesprochen.
- Es handelt sich um möblierte Zimmer in der Wohnung des Vermieters (Ausnahme: der Untermieter bewohnt das Zimmer mit seiner Familie auf Dauer, § 549 II 2 BGB).
- Es ist nur ein zum vorübergehenden Gebrauch gemieteter Wohnraum.
- Der Mieter hat das Mietverhältnis selbst gekündigt.

Was tun, wenn der Vermietet den Eigenbedarf nur vortäuscht?

Der **zweithäufigste Grund für Mieter, Widerspruch** gegen die Eigenbedarfskündigung einzulegen, ist der Verdacht, der vom Vermieter geltend gemachte Bedarf existiere nicht.

Vermuten Sie also, **dass der Eigenbedarf** seitens des Vermieters oder der benannten Bedarfsperson **gar nicht besteht**, müssen Sie Ihre Vermutung nachweisen können.

Die Beweispflicht liegt bei Ihnen als Mieter.

Der Nachweis darf hier **selbstverständlich nicht illegal erfolgen** oder durch einen ungerechtfertigten Eingriff in die Privatsphäre des Vermieters oder der Bedarfsperson erfolgen.



Das heißt, das **Verfolgen oder auch das intensive Beobachten** des Vermieters oder der Bedarfsperson sowie deren Umfeld sollten Sie in jedem Fall unterlassen.

Darüber hinaus handelt es sich beim **Bedrängen oder Bedrohen** von Personen sowie beim **Bruch des Briefgeheimnisses**, um weitere Informationen zu erhalten, um strafbare Handlungen.

Können Sie z. B. jedoch durch eine neue **Wohnungsanzeige** beweisen, dass Ihre Wohnung gar nicht durch den Vermieter oder der benannten Bedarfsperson genutzt werden soll, ist dies ein legitimer Beweis.

Auch der Nachweis, dass die Wohnung für die vom Vermieter **angegebene Nutzung völlig ungeeignet** ist, z. B. wenn ein sechsköpfige Familie in eine Drei-Raum-Wohnung ziehen soll, kann als Beweis angebracht werden.

Diese Fakten könnten darauf hinweisen, dass der Vermieter den Eigenbedarf vortäuscht:

- Die alte Wohnung steht in Immobilienanzeigen.
- Zeitgleich mit der Eigenbedarfskündigung werden Wohnungen im Haus oder der Wohnanlage frei.
- Eventuell prüfen, welcher Name auf dem Klingelschild der alten Wohnung nach dem Auszug erscheint. Denn die Bedarfsperson muss im Kündigungsschreiben namentlich benannt sein.
- Eventuell auch Nachbarn, mit denen Sie bekannt sind, befragen, wer in die Wohnung eingezogen ist oder ob es vielleicht Wohnungsbesichtigungen gab, die auf eine Weitervermietung hindeuten würden.
- Vermuten Sie, dass die Wohnung oder das Haus nach Ihrem Auszug leer weiterverkauft wurde, kann ein Blick ins Grundbuch hilfreich sein. Hier wird der neue Eigentümer aufgeführt. Allerdings muss ein begründetes Interesse vorliegen, um Einblick zu erhalten (das Kündigungsschreiben kann als Nachweis angebracht werden).



Sind **im Widerspruch genug Indizien oder gar konkrete Beweise** aufgeführt, muss der Vermieter diese eindeutig entkräften können. Kann er dies nicht, wird die Eigenbedarfskündigung unwirksam.

Der Vermieter macht sich mit einem **nachweislich vorgetäuschten Eigenbedarf** des Betruges **strafbar** sowie gegenüber dem Mieter **schadensersatzpflichtig**. Dies ist im **§ 280 Abs. 1 BGB** geregelt.

In den meisten Fällen handelt es sich dann um einen **Schadensersatz, der in Form von Geldleistungen** vom Vermieter an den Mieter gezahlt werden muss.

Dies **umfasst alle finanziellen Schäden**, die dem Mieter entstanden sind.

Kosten, die in der Regel zum Schadensersatz zählen:

- Kosten für einen Rechtsanwalt, wenn die Kündigung rechtlich überprüft wurde
- Alle Kosten, die mit dem Umzug zusammenhängen, wie etwa Inseratskosten, Maklerkosten, Kosten für die Ummeldung (Telefon, Nachsendeauftrag usw.). Hinzu kommen hier die Kosten für den Umzug selbst, wie Räumungs- und Transportkosten
- Kosten für die Renovierung der neuen Wohnung
- Aufwendung für die bei Wohnungsbesichtigungen verbrauchten Urlaubstage
- Mehrkosten, die durch die Anmietung der gleichwertigen Wohnung (Qualität und Ausstattung) entstanden sind

Der Vermieter ist nach § 280 Abs.1 BGB verpflichtet, **den Zustand wieder herzustellen**, der ohne die unwirksame Eigenbedarfskündigung bestehen würde.

Der Vermieter **muss demnach alle angefallenen Kosten vollständig übernehmen und dem Mieter erstatten**.

Eine **Ausnahme** gibt es hier nur, wenn ein **Aufhebungsvertrag** geschlossen wurde und diesbezüglich schon **Abstandszahlungen** geleistet wurden. Diese Zahlungen werden dann mit der Schadensersatzforderung **verrechnet**.



Fazit

Eine Eigenbedarfskündigung bedeutet immer eine enorme Umstellung für den betroffenen Mieter. Zunächst steht immer die Frage im Raum, was in solch einer Situation zu tun ist.

Sie haben als Mieter mehrere Möglichkeiten mit einer Eigenbedarfskündigung umzugehen. Ruhe bewahren und mit dem Vermieter ins Gespräch kommen, ist oftmals der beste Ansatz, um eine Lösung zu finden.

Wissen Sie über die rechtlichen Grundlagen, auf denen eine Eigenbedarfskündigung basiert und über die Voraussetzungen, die diese erfüllen muss, Bescheid, können Sie sich der Situation vorbereitet stellen.

Es ist immer ratsam, eine Eigenbedarfskündigung gründlich zu prüfen.

Gehen Sie das Kündigungsschreiben Ihres Vermieters Schritt für Schritt durch. Kontrollieren Sie es in Bezug auf die Einhaltung der Fristen, die berechtigten Gründe und für wen der Bedarf angemeldet wurde.

Wurden die Sperr- und Kündigungsfristen eingehalten? Ist die Begründung nachvollziehbar und detailliert dargelegt oder ist Ihnen nicht klar, warum Eigenbedarf bestehen soll?

Auf Grundlage Ihrer Antworten zu diesen Fragen können Sie Ihr weiteres Vorgehen bestimmen. Sie können nun die Kündigung akzeptieren oder von Ihrem Recht, Widerspruch einzulegen, Gebrauch machen.

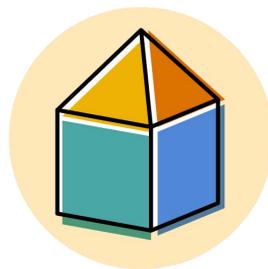
Sind Sie sich unsicher und benötigen weitere Hilfe bezüglich einer Eigenbedarfskündigung? Der Mieterschutzbund, Mietervereine und auch fachkundige Rechtsanwälte können Sie hierbei unterstützen und Ihnen bezüglich Ihrer Rechte zur Seite stehen.



Bildnachweise und Impressum

Fotolia.com / © Henry Czauderna

Unter diesem Link gelangen Sie zu unserem Impressum: [**Impressum**](#)



Herausgegeben von Mietrecht.com