

## Eigenbedarf

Eigenbedarf ist der bekannteste und häufigste Grund für die Kündigung eines Mietvertrags durch den Vermieter.

Für Mietverhältnisse über Wohnraum ist die Kündigung wegen Eigenbedarfes in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB geregelt, die Kündigungsfrist ergibt sich sodann aus § 573c BGB.

Die Eigenbedarfskündigung muss ordentlich begründet werden. Ob sie wirksam ist, ist davon abhängig, ob der Vermieter den als Kündigungsgrund geltend gemachten Eigenbedarf nachweisen kann.

Eigenbedarf liegt vor, wenn der Vermieter die (ganze) Mieterwohnung für sich selbst oder für eine zu seinem Hausstand gehörende Person, zum Beispiel eine Pflegekraft, oder für einen Familienangehörigen zu Wohnzwecken benötigt.

Familienangehörige, zu deren Gunsten der Vermieter wegen Eigenbedarfs kündigen kann, sind zum Beispiel Eltern oder Kinder des Vermieters, Enkel oder Geschwister. Entferntere Familienangehörige gehören in aller Regel nicht hierzu.

Der Vermieter muss die Wohnung benötigen. Der bloße Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu wohnen, reicht nicht aus. Eigenbedarf liegt erst dann vor, wenn der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe nennen kann, warum er oder eine begünstigte Person die Wohnung beziehen will. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Vermieter selbst in der gekündigten Wohnung seinen Altersruhesitz begründen oder wenn der Vermieter seinem Kind die gekündigte Wohnung zur Verfügung stellen will, weil sonst die Gefahr besteht, dass sich das Kind vom Elternhaus löst.

Der Vermieter muss im Kündigungsschreiben schriftlich begründen, für welche Person er die Wohnung benötigt, und er muss einen konkreten Sachverhalt beschreiben, auf den er das Interesse dieser Person an der Wohnung stützt.

Den Bundesländern ist es gemäß § 577a Abs. 2 BGB möglich, Verordnungen (Beispiel siehe Weblink) zu erlassen, in denen bestimmt wird, in welchen Gebieten nach dem Erwerb von Wohneigentum eine Sperrfrist bis zur Aussprechung der Eigenbedarfskündigung eingehalten werden muss. Erst nach Ablauf der Sperrfrist kann die Eigenbedarfskündigung mit allen Fristen etc. ausgesprochen werden.