

# Eigenbedarfskündigung rechtssicher gestalten

Die Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gehört zu den am häufigsten umstrittenen Themen im deutschen Mietrecht. Da Gerichte extrem strenge Maßstäbe an die Begründung und Formalien anlegen, führen kleinste Fehler unweigerlich zur Unwirksamkeit der gesamten Kündigung. Dieser Leitfaden zeigt Ihnen Schritt für Schritt, wie Sie Formfehler vermeiden und das Kündigungsschreiben rechtssicher aufsetzen.

## 1. Die häufigsten Formfehler und wie Sie diese vermeiden

### Fehlen der Schriftform

Eine Eigenbedarfskündigung muss zwingend **schriftlich auf Papier** erfolgen und von **allen Vermietern** im Original handschriftlich unterzeichnet werden (§ 568 i.V.m. § 126 BGB). Eine Übermittlung per E-Mail, Fax, SMS oder WhatsApp ist absolut unwirksam.

### Unvollständige Absender oder Empfänger

Im Kündigungsschreiben müssen zwingend alle Personen genannt werden, die im Mietvertrag als Vertragsparteien aufgeführt sind:

- **Vermieterseite:** Sind Sie beispielsweise als Ehepaar oder Erbengemeinschaft Vermieter, müssen alle Personen im Kopf genannt werden und unterschreiben (oder eine Original-Vollmacht beilegen).
- **Mieterseite:** Das Schreiben muss namentlich an *alle* im Mietvertrag eingetragenen Mieter gerichtet sein.

### Fehlerhafte Kündigungsfrist

Die gesetzliche Frist richtet sich nach der Dauer des Mietverhältnisses (§ 573c BGB):

- Bis zu 5 Jahre Wohndauer: **3 Monate** Frist
- Mehr als 5 Jahre Wohndauer: **6 Monate** Frist
- Mehr als 8 Jahre Wohndauer: **9 Monate** Frist

Die Kündigung muss dem Mieter spätestens am **3. Werktag eines Monats** zugehen, damit dieser Monat voll zur Frist zählt. (Samstage gelten im Mietrecht als Werktage!).

#### **Achtung bei Sperrfristen:**

Haben Sie die Wohnung als Eigentumswohnung erworben, während der Mieter bereits dort wohnte (Umwandlung), gilt eine gesetzliche Kündigungssperrfrist von mindestens 3 Jahren, regional oft bis zu 10 Jahren!

## 2. Die Begründung: Das Herzstück der Kündigung

Nach § 573 Abs. 3 BGB müssen die Gründe für den Eigenbedarf im Kündigungsschreiben **vollständig und detailliert** angegeben werden. Allgemeine Floskeln wie *"Ich benötige die Wohnung für meine Tochter"* reichen keineswegs aus. Der Mieter muss anhand des Schreibens die Rechtslage prüfen und die Ernsthaftigkeit nachvollziehen können.

### Welche Angaben zwingend in die Begründung gehören:

1. **Die begünstigte Person:** Name, Alter, Verwandtschaftsverhältnis zum Vermieter (Eigenbedarf ist zulässig für den Vermieter selbst, Ehegatten, Kinder, Eltern, Geschwister oder Haushaltsangehörige).
2. **Die aktuelle Lebenssituation der Person:** Wo und wie lebt die Person aktuell (z.B. Größe der jetzigen Wohnung, Mietkosten, Entfernung zum Arbeitsplatz)?
3. **Der konkrete Nutzungsgrund:** Warum reicht die aktuelle Wohnsituation nicht mehr aus? (z.B. Familienzuwachs, Pflegebedarf, Wunsch nach kürzerem Arbeitsweg, Auszug aus dem Elternhaus, Begründung eines eigenen Hausstandes).
4. **Nachvollziehbarkeit:** Warum ist genau *diese* Wohnung für den Zweck optimal geeignet (z.B. Barrierefreiheit für ältere Angehörige, passende Zimmeranzahl)?

**Hinweis zum Widerspruchsrecht:** Sie sind gesetzlich verpflichtet, den Mieter auf sein gesetzliches Widerspruchsrecht nach der sogenannten "Sozialklausel" (§ 574 BGB) und die entsprechende Frist (spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses) hinzuweisen.

### 3. Musterschreiben für eine Eigenbedarfskündigung

Hinweis: Passen Sie die Platzhalter in den eckigen Klammern sorgfältig an Ihre individuelle Situation an. Löschen Sie nicht zutreffende Begründungsvarianten.

#### Absender:

[Vorname Nachname aller Vermieter]

[Straße, Hausnummer]

[PLZ, Ort]

#### Empfänger:

[Vorname Nachname aller Mieter]

[Straße, Hausnummer des Mietobjekts]

[PLZ, Ort]

[Ort], den [Aktuelles Datum]

#### Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs

**Wohnung:** [Etage / Lage im Haus, z.B. Obergeschoss rechts]

**Mietvertrag vom:** [Datum des Mietvertrags]

Sehr geehrte(r) Frau / Herr [Nachname(n) aller Mieter],

hiermit kündige(n) ich/wir das mit Ihnen bestehende Mietverhältnis über die oben genannte Wohnung ordentlich und fristgemäß wegen Eigenbedarfs zum [Datum des Vertragsendes einfügen, z.B. 31.08.2026].

#### Begründung des Eigenbedarfs:

Ich benötige die von Ihnen gemietete Wohnung für [Verwandtschaftsverhältnis, Name und Alter der Person, z.B.: meine Tochter, Lena Mustermann, 22 Jahre alt].

[Hier die konkrete Lebenssituation ausführlich beschreiben. Beispiel:] Sie absolviert derzeit ein Studium in [Ort] und wohnt aktuell noch in einem kleinen Zimmer in einer Wohngemeinschaft, welches lediglich 15 qm misst und über kein eigenes Badezimmer verfügt. Da sie sich nun in der Endphase ihres Studiums befindet und zeitnah eine berufliche Tätigkeit in der Nähe aufnehmen wird, benötigt sie dringend eine eigene, adäquate Wohnung zur Begründung eines dauerhaften, eigenständigen Haushalts. Die von Ihnen gemietete Wohnung ist aufgrund ihrer Größe von [X] qm, der Aufteilung und der Nähe zu ihrer zukünftigen Arbeitsstätte ideal für sie geeignet. Ein Verbleib in der jetzigen WG ist ihr aufgrund der beengten und unruhigen Wohnsituation nicht mehr zuzumuten.

Ich habe im selben Haus bzw. in meinem Immobilienbestand derzeit keine andere freie, vergleichbare Wohnung, die ich *[Name der Person]* anbieten könnte oder die Ihnen als Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

**Hinweis auf das Widerspruchsrecht nach § 574 BGB:**

Ich weise Sie hiermit auf Ihr gesetzliches Widerspruchsrecht gemäß § 574 BGB hin. Ein etwaiger Widerspruch gegen diese Kündigung muss mir gemäß § 574b Abs. 1 BGB spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses, also bis zum *[Datum genau 2 Monate vor Ende einfügen, z.B. 30.06.2026]*, **schriftlich** zugehen. Die Begründung des Widerspruchs ist mir auf Verlangen unverzüglich darzulegen.

Einer automatischen Fortsetzung des Mietverhältnisses durch eine stillschweigende Weiterbenutzung der Mietsache über den Kündigungszeitpunkt hinaus gemäß § 545 BGB widerspreche(n) ich/wir bereits jetzt ausdrücklich.

Bitte bestätigen Sie mir kurz den Erhalt dieses Schreibens auf der beigelegten Kopie. Zwecks Abstimmung eines Übergabetermins werde ich rechtzeitig auf Sie zukommen.

Mit freundlichen Grüßen

.....  
(Handschriftliche Unterschrift aller Vermieter)

## 4. Wichtige Tipps für die Zustellung

Im Streitfall müssen **Sie als Vermieter beweisen**, dass die Kündigung dem Mieter rechtzeitig zugegangen ist. Nutzen Sie daher ausschließlich sichere Zustellungswege:

- **Persönliche Übergabe mit Quittung:** Lassen Sie sich den Empfang auf einer Kopie des Schreibens mit Datum und Unterschrift des Mieters bestätigen.
- **Einwurf per Boten:** Ein unabhängiger Zeuge (nicht der Begünstigte selbst) wirft das Schreiben in den Briefkasten des Mieters und dokumentiert Datum, Uhrzeit und den Inhalt des Schreibens.
- **Das klassische Einwurfeinschreiben** dokumentiert zwar den Einwurf, beweist im schlimmsten Fall vor Gericht aber nicht zwingend den exakten Inhalt des Umschlags. Die Botenzustellung ist daher am sichersten.