

Kündigung wegen Eigenbedarf

Wurdest Du wegen Eigenbedarf gekündigt? Dann kannst Du mit unserer Checkliste prüfen, ob Du die Kündigung angreifen kannst. Denn nicht alle Eigenbedarfskündigungen sind wirksam.

1. Checkliste Eigenbedarfskündigung



Diese Punkte können Indizien sein für die Unwirksamkeit der Kündigung

1. Formalien beachtet?

- Schriftform?
- Wurde in der Kündigung **konkret** ein geeigneter Nachmieter benannt? Der Vermieter selbst oder ein naher Angehöriger (nicht Onkel, Tante, Cousine oder Cousin etc.)?
- Wurde die Kündigung begründet?

2. Kündigungsfristen eingehalten?

- drei Monate** Kündigungsfrist bei einer Mietdauer **bis zu fünf Jahren**
- sechs Monate** bei einer Mietdauer **bis zu acht Jahren**
- neun Monate** bei einer Mietdauer von **mehr als acht Jahren**

3. Ist die Kündigung rechtsmissbräuchlich?

- Die Wohnung ist für den angegebenen Zweck nicht geeignet
- Der Vermieter ist Eigentümer von anderen Wohnungen im Haus oder in der Stadt, die er für den Eigenbedarf auch nutzen könnte
- Der Vermieter will die Wohnung nur vorübergehend nutzen
- Der Wohnungsbedarf bestand schon, als Du den Mietvertrag unterschrieben hast

4. Kündigungssperrfrist beachtet?



Neue Eigentümer dürfen nach dem Gesetz in bestimmten Situationen nicht wegen Eigenbedarf kündigen

- Umwandlung des gesamten Mietshauses **in Eigentumswohnungen** → Sperrzeiten für Eigenbedarfskündigungen (§ 577a BGB):
 - Keine Kündigung innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb
 - Keine Kündigung innerhalb von 10 Jahre nach Erwerb in Städten mit angespannter Wohnungslage.
- Verkauf der Wohnung an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder an mehrere Personen → Sperrzeiten für Eigenbedarfskündigungen (§ 577a BGB):
 - Keine Kündigung innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb
 - Keine Kündigung innerhalb von 10 Jahre nach Erwerb in Städten mit angespannter Wohnungslage.

2. Widerspruch wegen sozialer Härte

Ist die Kündigung wirksam, kann sie dennoch eine soziale Härte für Dich oder Deine Angehörigen bedeuten. Dann solltest Du der Eigenbedarfskündigung widersprechen.

1. Dein Widerspruchsschreiben muss bis spätestens **zwei Monate** vor Beendigung des Mietverhältnisses beim Vermieter im Briefkasten liegen.
2. **Mögliche Härtefallgründe:**
 - Es ist keine zumutbare Ersatzwohnung zu finden
 - Krankheit oder hohes Alter
 - Zu geringes Einkommen für die Höhe einer Ersatzwohnung
 - Schwangerschaft
 - Examen oder Studienabschluss steht kurz bevor

Diese Ratgeber helfen Dir weiter:

<https://www.finanztip.de/kuendigung-mietvertrag/>

<https://www.finanztip.de/wohngeld/>

<https://www.finanztip.de/buergergeld/>