

I'm not a bot





Aktualisiert am 24. Juli 2024 von Ömer Bekar, geprüft und gegengelesen von Rechtsanwalt Burkhard Rücher Eine bestimmte Form der Kündigung eines Mietvertrages ist die Eigenbedarfskündigung, die unter speziellen rechtlichen Voraussetzungen möglich ist. Unser Mustervorlage für eine Eigenbedarfskündigung bietet Ihnen eine rechtssichere und professionelle Grundlage, um das Mietverhältnis ordnungsgemäß zu beenden. Ein Vermieter kann den Mietvertrag aus verschiedenen Gründen kündigen, wie zum Beispiel wenn der Mieter die Miete nicht bezahlt oder die Wohnung verwahrlosten lässt. Eine weitere häufige Kündigungsgrund ist die Eigenbedarfskündigung, wenn der Vermieter die Wohnung für sich selbst oder einen nahen Angehörigen benötigt. Es gelten bestimmte Regelungen für eine Eigenbedarfskündigung, und ein Muster für das Kündigungsschreiben kann wie folgt aussehen: Vermieter Anschrift Mieter Anschrift Datum Kündigung des Mietvertrags für die Mietwohnung (Nummer, Anschrift, Lage) wegen Eigenbedarfs Sehr geehrte/r Frau/Herr/Eheleute (Name), hiermit kündige ich das zwischen uns bestehende Mietverhältnis ordentlich und unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zum ... Die Kündigung erfolgt nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB wegen Eigenbedarfs. Zur Kündigungsfrist Der Mietvertrag wurde am ... geschlossen, die Übergabe der Wohnung erfolgte am ... Damit besteht das Mietverhältnis seit ... Jahren. Nach § 573c BGB beträgt die Kündigungsfrist daher ... Monate. Begründung der Eigenbedarfskündigung ... (Hier wird nun schlüssig erklärt, für wen und warum der Vermieter die Wohnung braucht, zum Beispiel so: Ich melde den Eigenbedarf für meine Eltern an. Nach einem Sturz, bei dem sich meine Mutter einen Oberschenkelhalsbruch zugezogen hat, ist sie in ihrer Mobilität eingeschränkt und auf einen Rollator angewiesen.) Sehr geehrte Mieter, Es ist wichtig für mich, dass wir unsere Selbstständigkeit wertschätzen. Angesichts meines Alters von 76 und 79 Jahren möchte ich Ihnen jedoch eine ebenerdige Wohnung in meiner Nähe anbieten. Leider habe ich keine andere Mietwohnung verfügbar, die ich als Alternative anbieten könnte. Bitte räumen Sie Ihre Mietsache zum Kündigungstermin aus und kontaktieren Sie mich, um einen Termin für die Rückgabe der Wohnung zu vereinbaren. Ich weise Sie darauf hin, dass Sie gemäß § 574 BGB Widerspruch gegen diese Kündigung einlegen können, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses eine besondere Härte für Sie darstellen würde. Wenn Sie von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen möchten, muss Ihr Widerspruch schriftlich erfolgen und mir spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses vorliegen. Bitte begründen Sie in Ihrem Widerspruch. Einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 DGB durch die Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache über den vereinbarten Termin hinaus widerspreche ich schon jetzt. Ich hoffe auf Ihr Verständnis für meine Entscheidung. Mit freundlichen Grüßen, Unterschrift. Die folgenden Informationen sind zur Klarstellung beigefügt: Eine Eigenbedarfskündigung ist zulässig, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass er ein berechtigtes Interesse am Ende des Mietverhältnisses hat. Dies ist bei jeder ordentlichen Kündigung so und wird gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB begründet. Der Vermieter kann Eigenbedarf anmelden für nahe Angehörige, wie z.B. Kinder, Eltern, Enkel, Großeltern, Geschwister und Stiefkinder, Nichten und Neffen, Ehegatten oder eingetragene Lebenspartner und Schwiegereltern. Außerdem kann der Vermieter Eigenbedarf für Personen geltend machen, die seinem Haushalt angehören, wie z.B. eine Haushaltshilfe, eine Pflegekraft oder ein Hausmeister. Eine ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarf ist bei entfernteren Verwandten und Ex-Partnern nicht möglich, es sei denn, der Vermieter kann eine besonders enge Bindung nachweisen. Der Vermieter muss eine wirksame Eigenbedarfskündigung begründen, bei der die Frage nach dem Grund für die Kündigung geklärt ist. Der Vermieter muss genau ausdrücken, dass er die Wohnung tatsächlich benötigt und nicht nur aus einem persönlichen Wunsch oder einer Überlegung im Mietverhältnis handelt. Die Begründung muss schlüssig, plausibel und nachvollziehbar sein. Die Gerichte haben unter anderem folgende Gründe für eine Eigenbedarfskündigung akzeptiert: Der Wunsch, in Eigenheim zu wohnen, um aus seiner Mietwohnung auszuziehen, die Nutzung der Wohnung als Alterswohnsitz, Familienplanung oder Nachwuchs, Trennung vom Ehe- oder Lebenspartner, Jobwechsel und beruflicher Umzug. Der Vermieter muss jedoch zunächst prüfen, ob er seinen Eigenbedarf nicht mit einer anderen vergleichbaren Wohnung decken kann. Die Kündigungsfrist bei einer Eigenbedarfskündigung ist ordentlich und muss einhalten werden. Die Dauer der Frist richtet sich nach der Länge des Mietverhältnisses. Der Vermieter muss dem Mieter genügend Zeit für die Suche nach einer neuen Wohnung einräumen. Die Kündigungsfrist beginnt mit Erhalt der Kündigungsschreiben spätestens am dritten Werktag des Monats, in dem sie erhalten wird. Der Vermieter muss einige formale Anforderungen erfüllen, bevor er eine Eigenbedarfskündigung aussprechen kann. Zunächst muss die Kündigung schriftlich erfolgen und die Schriftform erfordern. Das bedeutet, dass der Vermieter ein handschriftliches Schreiben aufsetzen muss, das er unterschreibt und dem Mieter im Original zukommen lässt. Das Schreiben muss bestimmte Angaben enthalten, wie zum Beispiel den Namen und die Anschrift des Vermieters und des Mieters. Bei einem Verwandten muss der Vermieter auch das Verwandtschaftsverhältnis angeben. Der Vermieter muss außerdem erläutern, warum er Eigenbedarf anmeldet und welche Begründung er hat. Darüber hinaus muss der Vermieter dem Mieter eine alternative Wohnung anbieten, wenn diese frei ist oder werden wird. Der Vermieter muss auch auf das Widerspruchsrecht des Mieters nach § 574 BGB hinweisen und Angaben zu Form und Fristen für einen Widerspruch machen. Der Mieter kann der Eigenbedarfskündigung widersprechen, wenn er ein berechtigtes Interesse hat, das dem Interesse des Vermieters überwiegt. Ein solcher Fall liegt vor, wenn der Auszug aus der Wohnung des Mieter so hart treffen würde, dass sein Interesse am Fortsetzen des Mietverhältnisses schwerer wiegt als die Interessen des Vermieters. Ein Widerspruch ist auch möglich, wenn es einen triftigen Grund für den Widerspruch gibt. Ein solcher Grund kann zum Beispiel ein Umzug unter bestimmten Umständen sein, wie zum Beispiel hohes Alter, Krankheit oder Pflegebedürftigkeit, Schwangerschaft oder Gefährdung des Schul- oder Berufsabschlusses bei einem Umzug. Der Mieter muss sich auf soziale Härte berufen und schriftlich widersprechen. Das Schreiben muss dem Vermieter spätestens zwei Monate vor dem Ende des Mietverhältnisses vorliegen und schlüssig erklären, warum ein Umzug nicht zugemutet werden kann. As long as it seems reasonable considering the circumstances, a tenant can stay in their apartment. However, a court will carefully examine and weigh whether there is genuinely a social hardship in each individual case. Simply because an older tenant has been living in the apartment for many years does not automatically qualify them as a hardship case. Similarly, having no money to move out is not enough on its own. If the court finds that the self-need termination was justified, the tenant must leave. In exceptional cases, the landlord can enforce this through an eviction lawsuit. And for the tenant, it will often be more expensive since they usually have to bear the costs of the lawsuit as well. However: Not every self-need termination is justified. On the other hand, it may be worth fighting against a self-need termination because small formal errors alone can render the termination invalid. Additionally, there are landlords who declare a self-need termination although they simply want to get rid of the tenant. As a tenant, you should therefore check whether the apartment actually suits the purposes claimed by the landlord. For example, if the landlord wants to move their 85-year-old father into an apartment on the fifth floor without an elevator, the apartment seems less suitable for this purpose. If the landlord fails to implement the announced self-need, you can claim compensation. For instance, if it is later found that the person mentioned in the self-need termination never actually moved into the apartment, the justification seems like a pretext. If the landlord cannot prove that the self-need arose without their involvement after the fact, they must pay damages. You can demand that your former landlord reimburse you for the costs of moving, renovation, and commission fees, as well as the difference in rent for the new apartment. And one more thing: If the reason for the self-need ceases to apply during the notice period, the landlord must notify you. The self-need termination has then become moot. For example, if a landlord claimed self-need for their father but he unexpectedly passes away before your moving date, you can stay in your apartment. Since the termination is now invalid. Die Kündigungsfristen können je nach Kanton in der Schweiz variieren, wobei für Wohnungen typischerweise drei Monate und für Häuser sechs Monate gelten. Wenn ein Mieter eine Kündigung wegen Eigenbedarf erhält, hat er das Recht, innerhalb einer gesetzlich festgelegten Frist Widerspruch einzulegen. Es gibt bestimmte Ausnahmen, bei denen eine solche Kündigung ungültig sein kann, beispielsweise wenn der Vermieter den Eigenbedarf nur vertauscht oder wenn die Kündigung für den Mieter zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Bei Erhalt einer Kündigung wegen Eigenbedarf sollten Mieter rechtliche Beratung in Anspruch nehmen, um die Rechtmäßigkeit der Kündigung prüfen zu lassen und gegebenenfalls Widerspruch einzulegen. Mieter können auch vom Vermieter verlangen, den Eigenbedarf nachzuweisen, oder eine Kündigungsschutzklage vor Gericht einreichen, wenn sie der Meinung sind, dass die Kündigung ungerechtfertigt ist. Vermieter haben das Recht, ihren Eigenbedarf geltend zu machen, solange dies rechtmäßig begründet ist. Um die Rechtmäßigkeit des Eigenbedarfs zu überprüfen, können Mieter den Vermieter auffordern, entsprechende Nachweise vorzulegen. Wenn der Vermieter den Eigenbedarf erfolgreich nachweist, ist die Kündigung rechts und der Mieter muss die Wohnung oder das Haus innerhalb der vereinbarten Frist verlassen. Ein Muster für eine Kündigung wegen Eigenbedarf in der Schweiz könnte wie folgt aussehen: "Sehr geehrte/r [Vermieter/Vermieterin], hiermit kündige ich Ihnen fristgerecht, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, das Mietverhältnis der Wohnung in [Adresse] zum [Kündigungsdatum]. Der Grund für die Kündigung ist Eigenbedarf. Nach langen Überlegungen und sorgfältiger Planung haben wir uns dazu entschieden, die Wohnung selbst zu nutzen." Es ist wichtig, dass solche Kündigungen formell korrekt und mit allen notwendigen Details versehen sind, um mögliche Formfehler zu vermeiden. Wir bitten Sie, uns zu verstehen, wenn wir die Wohnung kündigen müssen. Wir werden alles tun, um sie in einem ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben, damit Sie schnell einen neuen Mieter finden können. Bitte bestätigen Sie den Erhalt dieses Schreibens und lassen Sie uns wissen, wenn Sie weitere Informationen oder Unterlagen benötigen. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen. Ich möchte die Wohnung für mich selbst und meine Familie nutzen. Die Entscheidung, die Wohnung für Eigenbedarf zu nutzen, ist durch persönliche Umstände begründet. Ich bitte um Verständnis für meine Entscheidung und bin bereit, mit Ihnen über eine faire Lösung zu sprechen. Bitte setzen Sie sich kurzfristig mit mir in Verbindung, um einen Termin für ein persönliches Gespräch zu vereinbaren. Wir können dann alle Details besprechen.