

Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB: Härtefallklausel, vorgeschobener Eigenbedarf — und die Beweislast nach BGH

Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB:
Begründung, Härtefallabwägung nach § 574 BGB,
vorgeschobener Bedarf

Inhalt

- 01 Die Geschichte einer fragwürdigen Eigenbedarfskündigung

- 02 Was § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB regelt

- 03 Der begünstigte Personenkreis

- 04 Die formellen Anforderungen der Kündigung

- 05 Die Härtefallklausel des § 574 BGB

- 06 Vorgetäuschter Eigenbedarf — die Beweislast

- 07 Die fünf häufigsten Fehler

- 08 Praxis-Beispiel: Eigenbedarf für die Tochter, abgewogene Härte

- 09 Wie ImmoGenio die Eigenbedarfskündigung abbildet

- 10 Verbindung zu angrenzenden Modulen

- 11 Grenzen der aktuellen Lösung

- 12 Wo wir stehen

Die Geschichte einer fragwürdigen Eigenbedarfskündigung

Ein Vermieter mit einem Mehrfamilienhaus in einer mittelgrossen Stadt kündigt einer Mieterfamilie wegen Eigenbedarfs. Begründung: Die Tochter, 24 Jahre, beendet ihr Studium und benötigt die Wohnung für den Berufseinstieg. Die Familie wohnt seit 14 Jahren in der Wohnung, hat zwei schulpflichtige Kinder, die Mutter ist seit drei Jahren in psychotherapeutischer Behandlung wegen einer Angststörung. Der Vermieter setzt die Kündigungsfrist auf neun Monate, der Auszugstermin ist der 30. April.

Die Familie widerspricht der Kündigung nach § 574 BGB, beruft sich auf Härtefälle. Es kommt zur Räumungsklage. Das Amtsgericht weist die Klage ab. Begründung: Der Härtefall der Mutter — psychische Erkrankung, langjähriges soziales Umfeld, schulpflichtige Kinder — überwiegt das Interesse der Tochter, die eine vergleichbare Wohnung in 800 Meter Entfernung anmieten könnte. Sechs Monate später erfährt die Familie aus dem Stadtgespräch, dass die Tochter die Wohnung nie genutzt hat — der Vermieter hat sie über eine Maklerin neu vermietet, zu einer Kaltmiete, die 220 Euro über der bisherigen lag.

Der Vermieter hat das Mietverhältnis verloren, dazu kommen Schadensersatzansprüche der Familie wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs.

Was § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB regelt

§ 573 BGB ist die zentrale Norm für die ordentliche Kündigung des Vermieters im Wohnraummietverhältnis. Absatz 1 legt das Grundprinzip fest: Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse hat. Absatz 2 nennt drei berechnigte Interessen:

- Nr. 1: Der Mieter hat schuldhaft seine Vertragspflichten verletzt.
- Nr. 2: Der Vermieter benötigt die Wohnung als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts (Eigenbedarf).
- Nr. 3: Der Vermieter wäre durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert (Verwertungskündigung).

Die Eigenbedarfskündigung (Nr. 2) ist die häufigste und in der Praxis konfliktreichste der drei. Drei Fragen sind zentral: Wer zählt zum begünstigten Personenkreis? Welche Anforderungen stellt die BGH-Rechtsprechung an die Begründung? Welcher Härtefall des Mieters überwiegt im Zweifel?

Der begünstigte Personenkreis

§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB erwähnt drei Gruppen: den Vermieter selbst, seine Familienangehörigen und Angehörige seines Haushalts.

Vermieter selbst. Der Eigentümer der Wohnung. Bei mehreren Eigentümern (etwa Eheleute) genügt der Eigenbedarf eines von ihnen. Bei einer Personengesellschaft oder einer GmbH als Vermieterin ist der Eigenbedarf nur möglich, wenn die Gesellschaft die Wohnung selbst nutzt — der Eigenbedarf eines Gesellschafters reicht nicht; § 577a BGB enthält Ausnahmen.

Familienangehörige. Die BGH-Linie ist hier weit, aber nicht beliebig. Erfasst sind Eltern, Kinder, Geschwister, Schwiegereltern, Schwiegerkinder, Enkel, Großeltern. Tante, Onkel, Cousin, Cousine sind nach BGH VIII ZR 159/09 nicht ohne Weiteres begünstigt — sie zählen nur, wenn sie tatsächlich zum sozialen Familienverband gehören und der Vermieter dies konkret darlegt.

Angehörige des Haushalts. Personen, die mit dem Vermieter in häuslicher Gemeinschaft leben — Lebensgefährte, Pflegekind, langjährige Pflegekraft. Auch hier ist die Abgrenzung präzise: bloße Mitbewohner ohne enge persönliche Beziehung zählen nicht.

Wichtig für die Begründung der Kündigung: Die begünstigte Person muss namentlich benannt werden. Eine Kündigung „wegen Eigenbedarfs für ein Familienmitglied“ ohne Namensnennung ist formell unwirksam — der Mieter kann nicht prüfen, wer der Begünstigte ist und ob der Eigenbedarf tatsächlich vorliegt.

Die formellen Anforderungen der Kündigung

Die Eigenbedarfskündigung ist schriftlich abzufassen (§ 568 Abs. 1 BGB) und muss den Kündigungsgrund konkret benennen (§ 573 Abs. 3 BGB). Konkret heißt:

1. **Name der begünstigten Person.** Nicht „mein Sohn“, sondern „mein Sohn Markus Müller, geb. 03.05.1995“.
2. **Verwandtschaftsverhältnis oder Begründung der Haushaltszugehörigkeit.** Eindeutig dokumentiert.
3. **Konkrete Lebenssituation, aus der der Bedarf folgt.** „Mein Sohn beendet sein Medizinstudium in München zum 30. September 2026 und beginnt zum 1. November 2026 eine Stelle als Assistenzarzt im Universitätsklinikum Y. Er benötigt zur Aufnahme der Berufstätigkeit eine angemessene Wohnung in der Nähe seines Arbeitsorts.“
4. **Bezug der gekündigten Wohnung zum Bedarf.** Warum gerade diese Wohnung? Lage, Größe, Eignung — es muss schlüssig sein, dass der Begünstigte gerade diese Wohnung benötigt und nicht eine vergleichbare am Markt anmieten kann.

Die Kündigungsfrist richtet sich nach § 573c BGB und ist im Beitrag zum Kündigungswork-flow nach § 573c BGB beschrieben — sie beträgt drei, sechs oder neun Monate je nach Mietdauer.

Eine fehlerhafte Begründung führt nicht nur zur formellen Unwirksamkeit, sondern kann später als Indiz für vorgetäuschten Eigenbedarf herangezogen werden. Floskel-Begründungen wie „aus persönlichen Gründen“ oder „aufgrund familiärer Veränderungen“ reichen niemals.

Die Härtefallklausel des § 574 BGB

§ 574 BGB ist die Schutzvorschrift für den Mieter. Auch bei wirksamer Eigenbedarfskündigung kann der Mieter der Kündigung widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeutet, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Anerkannte Härtegründe nach BGH-Rechtsprechung:

Hohes Alter und langjähriges Wohnen. Mieter über 70 Jahre, die seit mehreren Jahrzehnten in der Wohnung leben, sozial in der Nachbarschaft verwurzelt sind und keine vergleichbare Wohnung in der Umgebung finden, geniessen einen besonders starken Schutz (BGH VIII ZR 167/17).

Schwere Erkrankung. Akute oder chronische Erkrankungen, die durch einen Umzug verschlimmert würden — körperlich oder psychisch. Atteste sind erforderlich, blosse Befindlichkeit reicht nicht. Bei psychischen Erkrankungen ist die Stabilität des Wohnumfelds Teil des Therapiekonzepts und muss durch ärztliche Stellungnahme belegt sein.

Schwangerschaft. Eine fortgeschrittene Schwangerschaft im Zeitpunkt des Räumungstermins kann einen Härtefall begründen, jedenfalls für die Dauer der unmittelbaren Mutterschutzzeit.

Schulpflichtige Kinder kurz vor Abschluss. Ein Wechsel der Schule während der Abschlussprüfungen oder im letzten Schuljahr kann einen Härtefall begründen, sofern die Familie eine vergleichbare Wohnung in der Schulumgebung nicht findet.

Fehlende Ersatzwohnung. Der Mieter muss vortragen, sich um Ersatzwohnraum bemüht zu haben. Wer keine Bewerbungen, keine Suchanfragen und keine Inserate dokumentieren kann, wird vor Gericht selten Erfolg haben — die Härte muss konkret und durch eigene Bemühungen belegt sein.

Liegt ein Härtefall vor, prüft das Gericht eine Abwägung der beiderseitigen Interessen. Der vom Vermieter geltend gemachte Eigenbedarf ist schutzwürdig, aber nicht absolut – er kann durch überwiegende Härtefälle des Mieters überlagert werden. Im Ergebnis kann das Gericht das Mietverhältnis befristet fortsetzen (typisch sechs Monate bis zwei Jahre), während der Mieter Ersatzwohnraum sucht.

Vorgetäuschter Eigenbedarf – die Beweislast

Der heikelste Aspekt der Eigenbedarfskündigung ist der nachträgliche Verdacht des vorge-täuschten Bedarfs. Wenn der Vermieter nach Auszug des Mieters die Wohnung nicht der genannten Person überlässt, sondern verkauft, neu vermietet oder leer stehen lässt, kann der ehemalige Mieter Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 311 Abs. 2 BGB verlangen.

Der BGH (VIII ZR 99/14) hat die Beweislast in dieser Konstellation präzisiert: Der Mieter muss die Tatsachen vortragen, aus denen sich Indizien für einen vorgetäuschten Bedarf ergeben (Nichtnutzung, baldige Neuvermietung, Verkauf zu deutlich höherem Preis). Liegen solche Indizien vor, muss der Vermieter darlegen, warum der ursprünglich geltend gemachte Eigenbedarf zwischenzeitlich entfallen ist. Eine plausible Erklärung – etwa, der Sohn habe seine Stelle anderswo angetreten, oder die Mutter sei verstorben – entlastet den Vermieter; das fehlende Vortragen lässt den Verdacht des vorgetäuschten Bedarfs zur Vermutung erstarken.

Schadensersatzfähig sind insbesondere Umzugskosten, Maklergebühren, Mehraufwand für eine neue Wohnung (Mietdifferenz für eine angemessene Übergangszeit), Anwalts- und Gerichtskosten. In Einzelfällen sind Beträge im fünfstelligen Bereich zugesprochen worden – etwa BGH VIII ZR 154/22 mit rund 28.000 Euro.

In der Praxis führt diese Rechtsprechung dazu, dass der Vermieter den geltend gemachten Bedarf nach Auszug des Mieters zumindest für eine angemessene Zeit (mindestens 12 bis 18 Monate) tatsächlich umsetzen muss. Wer die Wohnung schon nach drei Monaten neu vermietet, läuft in den Schadensersatz.

Die fünf häufigsten Fehler

In der Praxis wiederholen sich fünf Fehlerbilder:

1. Pauschale Begründung. „Wegen Eigenbedarfs“ ohne konkrete Person und Lebenssituation. Folge: formell unwirksam.

2. Fehlende Identität von begünstigter Person und Wohnungs-Bedarf. Begründet wird mit dem Sohn, tatsächlich zieht die Lebensgefährtin des Sohns ein. Wenn beide nicht namentlich genannt sind, droht die Wertung als vorgetäuschter Eigenbedarf.

3. Übergehen von Härtefällen. Der Vermieter ignoriert atteste, Lebensalter, Mietdauer und stützt seine Kündigung allein auf den Eigenbedarf. Die Räumungsklage scheitert oder das Verfahren endet mit langer befristeter Fortsetzung.

4. Schnelle Neuvermietung nach Auszug. Der Vermieter setzt nach Mieterauszug innerhalb weniger Monate eine neue Vermietung an — Indiz für vorgetäuschten Bedarf, Schadensersatzrisiko.

5. Eigenbedarf bei Kapitalanlage-Wohnung. Der Vermieter, der die Wohnung als Kapitalanlage hält und die Wohnung wegen Eigenbedarfs des Sohnes kündigt, bekommt häufig erhöhten Druck — denn die wirtschaftliche Logik der Kapitalanlage und der angegebene Eigenbedarf stehen im Widerspruch. Der Vermieter muss klar darlegen, warum gerade diese Wohnung benötigt wird und nicht die Wohnung am Markt angemietet werden kann.

Praxis-Beispiel: Eigenbedarf für die Tochter, abgewogene Härte

Eine Vermieterin, 58 Jahre, kündigt einer Mieterin (62 Jahre, alleinstehend, seit 18 Jahren in der Wohnung) wegen Eigenbedarfs der Tochter. Begründung: Die Tochter, 28 Jahre, ist seit drei Jahren angestellt am Universitätsklinikum, wohnt derzeit in einer 38-Quadratmeter-Wohnung in 12 Kilometern Entfernung und benötigt aufgrund einer geplanten Familiengründung die zweimal-größere Wohnung in der Nähe der Eltern. Die Vermieterin legt die Lebensumstände der Tochter detailliert dar, fügt einen Mietvertrag der bisherigen kleinen Wohnung bei und beziffert den konkreten Bedarf nach mehr Wohnfläche.

Die Mieterin widerspricht und beruft sich auf Härtegründe: Lebensalter, soziales Umfeld, gesundheitliche Probleme (Atteste über Bluthochdruck und beginnende Demenz). Sie hat sich um Ersatzwohnungen bemüht, kann aber bei Renten-Einkommen von 1.180 Euro keine Wohnung in vergleichbarer Lage finden.

Das Amtsgericht stellt fest: Der Eigenbedarf ist schlüssig begründet. Die Härtegründe der Mieterin sind ebenfalls erheblich. Im Ergebnis verlängert das Gericht das Mietverhältnis um 18 Monate. Während dieser Zeit muss die Mieterin ihre Suche fortsetzen, die Vermieterin trägt den Aufschub des geplanten Einzugs der Tochter.

Wie ImmoGenio die Eigenbedarfskündigung abbildet

Im Modul „Mietverhältnisse und Kündigungen“ wird jede Eigenbedarfskündigung als eigener Vorgang mit Pflichtfeldern angelegt. Der Sachbearbeiter erfasst:

1. **Begünstigte Person.** Name, Geburtsdatum, Verwandtschaftsverhältnis.
2. **Begründungstext.** Konkrete Lebenssituation, Bezug der Wohnung zum Bedarf.
3. **Geplante Nutzung.** Eigennutzung, Familiennutzung, Pflegehilfe — mit kurzer Erläuterung der Plausibilität.
4. **Kündigungsfrist.** Auswahl nach § 573c BGB (3, 6 oder 9 Monate, abhängig von der Mietdauer — der Validator prüft die Mindestfrist anhand des Mietvertragsbeginns).
5. **Risikoindikatoren.** Lebensalter des Mieters, Mietdauer, bekannte Härtegründe (Atteste, Schulkinder) — das System fragt diese Daten ab und kennzeichnet Vorgänge mit erhöhtem Härtefall-Risiko.

Bei Versand der Kündigung wird der Sachverhalt im Audit-Trail festgehalten — wer wann mit welcher Begründung gekündigt hat, ist über Jahre nachvollziehbar. Das ist im Schadensersatzfall (vorgetäuschter Bedarf) die zentrale Verteidigungs-Akte für den Vermieter: Wenn er später nachweisen kann, dass die Tochter tatsächlich für einen längeren Zeitraum eingezogen ist und erst durch unvorhersehbare Umstände wieder ausgezogen ist, ist er aus dem Schadensersatz raus.

Der atomare Status-Wechsel der Kündigung selbst ist im Beitrag zum Kündigungswork-flow nach § 573c BGB beschrieben — Entwurf, versendet, zugegangen, widersprochen, akzeptiert, geräumt.

Verbindung zu angrenzenden Modulen

Mit Auszug des Mieters läuft die digitale Wohnungsübergabe — die Mängelaufnahme und die Endabrechnung der Kautions. Die Mietkaution nach § 551 BGB wird mit Aufrechnungs-Stopp und Sechs-Monats-Frist behandelt.

Bleibt der Mieter über den vereinbarten Auszugstermin hinaus in der Wohnung, schließt sich die Räumungsklage an. Die anwaltliche Bearbeitung läuft außerhalb des Systems, das System liefert die vollständige Akte: Mietvertrag, Mietzahlungen, Mahnhistorie aus dem dreistufigen Mahnwesen, Kündigungs-Vorgang mit Begründung, Wohnungsgeberbescheinigung nach § 19 BMG bei Auszug.

Grenzen der aktuellen Lösung

Die Bewertung „liegt ein Härtefall des Mieters vor und überwiegt er den Eigenbedarf des Vermieters“ trifft das System nicht. Die Risikoindikatoren liefern Hinweise – Lebensalter, Mietdauer, bekannte gesundheitliche Probleme –, aber die juristische Bewertung erfolgt anwaltlich. Bei Vorgängen mit hohem Härtefall-Risiko empfiehlt das System die anwaltliche Vorprüfung der Kündigung vor Versand.

Auch die nachträgliche Überwachung „liegt vorgetäuschter Eigenbedarf vor“ findet im Portal nicht automatisch statt. Der Vermieter selbst muss dokumentieren, dass die Wohnung tatsächlich der genannten Person überlassen wurde. Eine solche Dokumentation (Einzugstag, Meldebestätigung, Foto am Klingelschild) ist in der späteren Schadensersatzabwehr Gold wert.

Wo wir stehen

Das Modul Kündigungen läuft seit dem GenioFlow-Roll-out 2026 produktiv. Eigenbedarfskündigungen sind in den geführten Mandaten ein kleiner, aber wichtiger Anteil der Kündigungen – typisch 8 bis 12 Prozent aller Vermieter-Kündigungen. Bei sauber dokumentierter Begründung und vollständigem Eintrag der Risikoindikatoren liegt die Erfolgsquote (Auszug ohne Räumungsklage) bei rund 70 Prozent. Bei Räumungsklagen mit Härtefall-Widerspruch wird in etwa 40 Prozent der Fälle eine befristete Fortsetzung des Mietverhältnisses ausgeurteilt – das ist marktüblich und erwartbar.

Die saubere Begründung im Voraus, die Beachtung der Härtefall-Risiken und die spätere Dokumentation der tatsächlichen Nutzung sind die drei Bausteine, die den Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs abwenden.

Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen mit Eigenbedarfskündigungen? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an kontakt@immogenio.de.