**Hinweis zu dieser Vorlage**

Das nachstehende Musteranschreiben ist lediglich als Vorschlag zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Alternativlosigkeit und absolute Richtigkeit. Insgesamt ist die Wohnraummiete durch häufige Gesetzesänderungen und auch Änderungen der Rechtsprechung geprägt, was sich auch auf dieses Schreiben auswirken kann. Insbesondere die Erfolgsaussichten einer Eigenbedarfskündigung können nie mit definitiver Sicherheit vorhergesagt werden, da eine Tendenz mancher instanzgerichtlicher Entscheidungen erkennbar ist, dem Schutz des Bestandsinteresses des Mieters an „seiner“ Wohnung den Vorrang vor den Vermieterinteressen einzuräumen. Es kann daher keine Haftung für die Herbeiführung des durch den nachfolgenden Kündigungstextvorschlag angestrebten Erfolgs übernommen werden.

Im vorliegenden Musterdokument sind unbedingt auch die Fußnoten zu beachten, da sie wichtige Gestaltungshinweise enthalten.

**In jedem Fall sollte stets anwaltlicher Rat beigezogen werden, sollte etwa eine Kaufentscheidung vom möglichen Erfolg einer Kündigung des bestehenden Mietverhältnisses abhängen.**

MUSTER: Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs für Familienangehörige[[1]](#footnote-1)

[Briefkopf Vermieter, Anschrift, E-Mail][[2]](#footnote-2)

An:

[Mieter, Anschrift][[3]](#footnote-3)

Datum: [xx.xx.xxxx]

**Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs**

Sehr geehrter [Mieter]*,*

das zwischen uns bestehende Wohnraummietverhältnis über die Wohnung [genaue Bezeichnung], kündigen wir hiermit zum [xx.xx.xxxx].[[4]](#footnote-4)

[Die Kündigungsfrist ist gem. § 573 c Abs. 1 S. 2 BGB um [3/6] zusätzliche Monate verlängert, da der Zeitraum zwischen Überlassung der Wohnung und Zugang dieses Kündigungsschreibens mehr als [5/8] Jahre beträgt.][[5]](#footnote-5)

Als Kündigungsgrund mache ich Eigenbedarf geltend. Die Kündigung ist notwendig, weil [Beispiele: … meine 25-jährige Tochter, die zurzeit bei uns lebt, ein Kind erwartet und mit ihren Mann einen eigenen Haushalt gründen möchte./ … mein 21-jähriger Bruder, der gegenwärtig in [Bezirk/Stadt] lebt, ab dem [xx.xx.xxxx] an der [Uni] studiert und von der Wohnung aus einen deutlich kürzeren Anfahrtsweg hat./ …ich in [Ort/Unternehmen] arbeite. Von meiner derzeitigen Wohnung in [Anschrift] beträgt der Arbeitsweg [Zeit]. Von Ihrer Wohnung würde er lediglich [Zeit] betragen./ …ich möchte, dass meine Eltern, die bislang in [Stadt], die [xxx] km weit entfernt liegt, leben, näher an meine Wohnlage heranziehen, um regelmäßigeren Kontakt zu gewährleisten.][[6]](#footnote-6)

Andere Wohnungen, die diesen Zweck in vergleichbarer Weise erfüllen könnten, stehen mir nicht zur Verfügung. Ebenso wenig steht mir eine andere freie vergleichbare Wohnung im selben Haus bzw. in derselben Wohnanlage zur Verfügung, die ich Ihnen anbieten könnte.[[7]](#footnote-7)

Gem. § 568 Abs. 2 BGB weise ich Sie darauf hin, dass Sie gegen diese Kündigung Widerspruch (§ 574 BGB) einlegen können. Der Widerspruch hat schriftlich zu erfolgen und muss spätestens zwei Monate vor dem Ende des Mietverhältnisses, d.h. vor dem eingangs genannten Datum, bei mir eingegangen sein. Für den Fall, dass Sie Widerspruch einlegen, bitte ich Sie, mir die diesen tragenden Gründe mitzuteilen.[[8]](#footnote-8)

Ansonsten bitte ich Sie, die Wohnung zum eingangs genannten Zeitpunkt geräumt und in vertragsmäßigem Zustand mit allen Schlüsseln zurückzugeben. Wegen des genauen Ablaufs der Übergabe werde ich Sie rechtzeitig kontaktieren.

Für den Fall, dass Sie den Gebrauch über den eingangs genannten Zeitpunkt hinaus fortsetzen, widerspreche ich bereits jetzt einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses über diesen Zeitpunkt hinaus. § 545 BGB findet demnach keine Anwendung.[[9]](#footnote-9)

Ich bedanke mich für Ihr Verständnis sowie das beanstandungsfreie Mietverhältnis und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Unterschriften aller Vermieter

immocation Vorlagen

- Lizenzbedingungen -

Bei den immocation Vorlagen - im Folgenden „Vorlagen“ - handelt es sich um Muster-Anschreiben und -Verträge für verschiedene Situationen des Alltags als Vermieter.

Die Vorlagen sind ein kostenpflichtiges Produkt, welches unter der folgenden Internetadresse erworben werden kann: <https://www.immocation.de/vorlagen>

Die Vorlagen dürfen durch den Käufer im Rahmen seiner eigenen Tätigkeit als Immobilien-Investor und Vermieter zeitlich uneingeschränkt und beliebig oft verwendet, d.h. ausgefüllt, gedruckt etc. werden. Der Käufer darf die Vorlagen ohne Zustimmung weder weitergeben noch sonst irgendwie anderen Nutzern zugänglich machen. immocation hat die Vorlagen sichtbar und unsichtbar für die Erkennung derartiger Weitergaben markiert und behält sich vor, im Falle des Verstoßes rechtliche Schritte einzuleiten.

Die Verwendung im Rahmen einer (wie auch immer gearteten) gewerblichen Tätigkeit erfordert eine zusätzliche Lizenz – im Folgenden „gewerbliche Lizenz“. Eine gewerbliche Lizenz für die Nutzung der Vorlagen durch bis zu 5 Mitarbeiter eines einzelnen Gewerbebetriebes kann über die o.s. Internetseite erworben werden. Gewerbliche Lizenzen für größere Nutzeranzahlen können per E-Mail an [post@immocation.de](mailto:post@immocation.de) erworben werden.

Für die Verwendung der Vorlagen gilt der zusammen mit den Vorlagen ausgelieferte Haftungsausschluss.

1. Es ist zu beachten, dass die Möglichkeit der Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB gem. § 577a BGB für einen bestimmten Zeitraum gänzlich ausgeschlossen sein kann. Dies ist dann der Fall, wenn nach Überlassung der Wohnung an den gegenwärtigen Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, sprich eine Aufteilung nach WEG erfolgt ist (maßgeblich ist dabei die grundbuchliche Umsetzung, d.h. Anlegung der Wohnungsgrundbücher). Wird die Wohnung anschließend veräußert, kann der Erwerber über einen Zeitraum von – grundsätzlich – 3 Jahren ab dessen Eintragung als neuer Eigentümer im Grundbuch keine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung aussprechen. In angespannten Wohnungsmärkten beträgt die Frist bis zu 10 Jahre. Dies muss allerdings durch Landesverordnung für die betreffende Gemeinde festgelegt worden sein. Die Sperrfrist wird nach herrschender Ansicht durch weitere Veräußerungen weder unterbrochen noch erneut in Gang gesetzt, d.h. ein Zweiterwerber (bzw. jeder weitere danach) tritt in die durch die erste Veräußerung ausgelöste laufende Frist ein und hat daher zu prüfen, zu welchem Zeitpunkt der erste Erwerber nach erfolgter WEG-Aufteilung als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden war. Zu beachten ist schließlich, dass die Kündigung erst nach Fristablauf ausgesprochen werden kann, so dass noch die dann geltende Kündigungsfrist dazukommt; es darf nicht zum Fristablauf gekündigt werden. [↑](#footnote-ref-1)
2. Wenn vermieterseitig eine Mehrzahl von Personen vorliegt, muss die Kündigung von allen unterzeichnet werden. Im Briefkopf sollten dementsprechend auch alle genannt werden. Eine Bevollmächtigung eines der Vermieter ist möglich, muss aber offengelegt werden und das Original (!) der Vollmachtsurkunde sollte dem Kündigungsschreiben beigefügt werden, da die Kündigungserklärung ansonsten vom Mieter aus diesem Grund zurückgewiesen werden kann. [↑](#footnote-ref-2)
3. Die Kündigung muss zwingend schriftlich erklärt werden (§ 568 BGB), zur Beweissicherung ggf. mit Zeugen oder sogar per Gerichtsvollzieher, wenn mit einem konsequenten Bestreiten des Zugangs durch Mieter zu rechnen ist. Bei einer Mehrzahl von Mieter muss die Kündigung grundsätzlich allen gegenüber erklärt werden, d.h. alle sind im Briefkopf aufzuführen. Teilweise sehen Mietvertragsformulare vor, dass die Mieter sich gegenseitig zum Empfang bevollmächtigen. Auch dann muss sie aber an alle adressiert sein, wobei es genügt, dass sie einem der Mieter zugeht (falls der andere bereits verzogen und nicht erreichbar ist). [↑](#footnote-ref-3)
4. Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats erklärt werden. Entscheidend ist der Tag des Zugangs, nicht des Absendens. Samstage sind laut BGH ebenfalls Werktage. [↑](#footnote-ref-4)
5. Nur, soweit zutreffend, d.h. sofern schon mehr als 5 bzw. 8 Jahre seit Überlassung (nicht Vertragsschluss!) vergangen sind. [↑](#footnote-ref-5)
6. Laut BGH genügt es, wenn der Vermieter „vernünftige Gründe für den Eigenbedarfswunsch angibt und diese Gründe nachvollziehbar sind“. An dieser Stelle kann es daher nicht schaden, den genauen Grund des Eigenbedarfs möglichst plausibel aufzuführen. Wenn es mehrere Gründe gibt (z.B. Kind erwartet und Arbeitsplatzwechsel), dann sollten alle Gründe aufgeführt werden. [↑](#footnote-ref-6)
7. Das Kriterium der Vergleichbarkeit ist hier nicht allzu streng auszulegen, so dass bei Verfügbarkeit weiterer Wohnungen diese dem Mieter anzubieten sind, soweit die anderen Wohnungen frei sind. Das Angebot muss natürlich zu angemessenen Konditionen (keine marktmäßig erzielbaren Höchstpreise) erfolgen, damit es anerkannt wird. [↑](#footnote-ref-7)
8. Der Mieter kann wiedersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Vermieterinteressen nicht zu rechtfertigen ist. Dabei liegt eine Härte auch dann vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. In der Regel wird eine Härte für den Mieter aus gesundheitlichen Gründen in Frage kommen. Interessanterweise hat das LG Berlin in seinem Urteil vom 12.03.2019 entschieden, dass alleine das hohe Alter des (im zugrunde liegenden Fall 80-jährigen) Mieters eine Härte darstelle, die schon besonders gewichtige Eigeninteressen des Vermieters erfordern. Diese Entscheidung ist dahingehend überraschend, dass bislang ein pauschales Abstellen auf das Alter nicht hinreichend war. Das LG Berlin hat keine feste Altersgrenze gezogen, nur festgestellt, dass diese jedenfalls bei 80 Jahren vorliege. [↑](#footnote-ref-8)
9. Sollte der Mieter den Gebrauch über den Zeitpunkt hinaus fortsetzen, sollte aus Sicherheitsgründen dann noch einmal schriftlich der stillschweigenden Fortsetzung widersprochen werden. Außerdem sollte der Vermieter im Hinterkopf behalten, dass die Nutzungsentschädigung dann entweder auf Basis der letzten Miete oder nach ortsüblicher Vergleichbarkeit berechnet werden kann. Letzteres kann, wenn die vom Mieter gezahlte Miete deutlich unter der Vergleichsmiete lag, zu einer höheren Nutzungsentschädigung führen. Bestimmte Vorgaben, wie sie bei einem Erhöhungsverlangen nach § 558 BGB gelten, sind dabei dann nicht zu beachten. Der Mieter sollte aber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. [↑](#footnote-ref-9)