



Eigenbedarfskündigung

Für wen darf Eigenbedarf geltend gemacht werden?

• Worum geht es?

Die Eigenbedarfskündigung ist ein gesetzlicher Kündigungsgrund, dem in der Praxis eine hohe Relevanz zukommt. Benötigt der Vermieter das Mietobjekt für sich selbst – und hat er damit ein sogenanntes berechtigtes Interesse für die Kündigung – so ist eine auf diesen Eigenbedarf gestützte Kündigung regelmäßig zulässig und begründet. Auch für einige Verwandte kann der Eigenbedarf geltend gemacht werden – indes jedoch nicht für alle Verwandten.

• Rechtsprechung des BGH

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinem Urteil vom 10.07.2024 (Az. VIII ZR 276/23) diesbezüglich bereits im Leitsatz der Entscheidung angeführt:

„Als Familienangehörige im Sinne des § 577a Abs. 1 a Satz 2 BGB sind - ebenso wie im Falle der Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB - ausschließlich diejenigen Personen anzusehen, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gemäß § 383 ZPO, § 52 StPO zusteht.

Ein entfernterer Verwandter, der - wie ein Cousin - hiernach nicht zur Zeugnisverweigerung berechtigt ist, gehört deshalb selbst im Falle einer engen persönlichen Verbundenheit nicht zu dem von den vorbezeichneten Bestimmungen privilegierten Personenkreis.“

Der Wortlaut von § 383 Abs. 1 Ziff. 1 und § 52 Abs. 1 Ziff. 3 StPO bezieht sich auf identische Verwandtschaftsverhältnisse:

„(...) diejenigen, die mit einer Partei in gerader Linie verwandt oder verschwägert, in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind oder waren.“

• Für wen kann der Eigenbedarf daher geltend gemacht werden?

Eigenbedarf bedeutet, dass der Vermieter die Wohnung selbst nutzen möchte oder die Wohnung für nahe Angehörige oder Mitglieder seines Haushalts benötigt. Zum Kreis der Familienangehörigen gehören in der Regel: Ehepartner, eingetragene Lebenspartner, Kinder, Eltern, Enkel, Großeltern, Geschwister und sowie im Ausnahmefall andere Familienmitglieder, wobei bei Letzteren ein besonders enges Verhältnis bestehen muss. Zudem kann Eigenbedarf zugunsten Angehöriger des Haushalts geltend gemacht werden. Hierzu gehören: Pflegekinder, Lebensgefährten, Kinder des Lebensgefährten sowie Hausangestellte (Pflegepersonen, Haushaltshilfen oder Hausmeister).