Ratgeber:
Eigenbedarf: Überblick für Vermieter und Mieter

Der Eigenbedarf ist einer der häufigsten Gründe für eine Kündigung eines Mietverhältnisses. Dieser Ratgeber erklärt die Grundlagen, die Voraussetzungen und die typischen Stolpersteine auf beiden Seiten.

Das Wichtigste in Kürze

- Eigenbedarf setzt einen ernsthaften und nachvollziehbaren Bedarf voraus.
- Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und den Grund konkret benennen.
- Fristen, Form und mögliche Härtegründe sind im Einzelfall zu prüfen.
- Beide Seiten sollten den Schriftverkehr und die Nachweise sorgfältig aufbewahren.

Stand: Oktober 2026

1. Was Eigenbedarf bedeutet

Eigenbedarf liegt vor, wenn der Vermieter die Wohnung für sich, nahe Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Das Bedürfnis muss ernsthaft sein und nachvollziehbar begründet werden. Die gesetzlichen Grundlagen finden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch.

- Nutzung durch den Vermieter selbst
- Nutzung durch Familienangehörige oder Haushaltsangehörige
- Begründung muss im Kündigungsschreiben nachvollziehbar sein

2. Anforderungen an die Kündigung

Eine Kündigung wegen Eigenbedarf muss schriftlich erfolgen und den Grund konkret benennen. Fehlt die Begründung oder ist sie unvollständig, kann die Kündigung unwirksam sein. Die Kündigungsfristen richten sich nach der Mietdauer.

> **Fristen prüfen**
> Die Kündigungsfristen und Sperrfristen sind im Einzelfall zu prüfen. Holen Sie dazu rechtlichen Rat ein, bevor Sie kündigen oder auf eine Kündigung reagieren.

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

3. Rechte des Mieters

Mieter können eine Eigenbedarfskündigung prüfen lassen und unter Umständen Widerspruch einlegen. Auch eine Härtefallprüfung kann relevant sein, etwa bei hohem Alter, Krankheit oder fehlendem Ersatzwohnraum.

- ☐ Kündigungsschreiben liegt schriftlich vor und ist unterschrieben
- ☐ Begründung ist konkret und nachvollziehbar
- ☐ Fristen wurden geprüft und dokumentiert
- ☐ Härtegründe wurden erfasst und gegebenenfalls belegt

4. Vorgeschobener Eigenbedarf vermeiden

Ein Eigenbedarf, der nur vorgeschoben ist, kann rechtliche Folgen haben. Vermieter sollten den Bedarf ehrlich prüfen und dokumentieren, Mieter sollten Auffälligkeiten sammeln und Unterlagen aufbewahren.

- Dokumentation des tatsächlichen Bedarfs
- Nachweise zu Wohnsituation und Umzugsabsicht
- Schriftverkehr vollständig aufbewahren

5. Häufige Fragen

Kann der Vermieter Eigenbedarf für ein Kind anmelden?

Familienangehörige können berechtigt sein. Der Bedarf muss nachvollziehbar sein. Lassen Sie den Fall im Einzelfall rechtlich prüfen.

Muss ich ausziehen, wenn ich eine Eigenbedarfskündigung erhalte?

Nicht automatisch. Prüfen Sie Form, Begründung und Fristen und holen Sie rechtlichen Rat ein, bevor Sie reagieren.

Vermietung und Eigenbedarf besprechen

Wir unterstützen Sie bei der Einschätzung Ihrer Situation als Eigentümer und zeigen Ihnen, welche Fragen Sie vorab mit einer Fachperson klären sollten.

anfrage@bayernwerte.de | bayernwerte.de/kontakt

Jetzt anrufen: +49 89-21 90 97 33

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

Über Bayernwerte Immobilien

Bayernwerte Immobilien ist Ihr Immobilienmakler und Mietverwalter in München mit Inhaber Sandy J. Miehling. Wir betreuen Eigentümer, Käufer, Verkäufer, Vermieter, Mieter und Kapitalanleger in allen 25 Münchner Stadtbezirken und im Münchner Umland. Unsere Leistungen: Immobilienbewertung, Immobilienverkauf, Grundstücksverkauf, Immobilienvermietung und Mietverwaltung.

Schlagworte: Eigenbedarf München, Eigenbedarfskündigung Vermieter, Kündigung Eigenbedarf Mieter, Mietrecht München Eigenbedarf, Eigenbedarf Checkliste, Bayernwerte Immobilien

> **Hinweis**
> Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall von der zuständigen Fachperson beraten, etwa Notar, Fachanwalt, Steuerberater oder Energieberater.

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.