

KÜNDIGUNG WEGEN EIGENBEDARFS

Ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses

Vermieter

Vorname / Name bzw. Firma:

Weitere Vermieter, soweit vorhanden:

Anschrift:

Mieter

Vorname / Name:

Weitere Mieter laut Mietvertrag:

Mietobjekt

Straße / Hausnummer:

PLZ / Ort:

Etage / Wohnungsnummer:

Ort, Datum:

Betreff: Ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs

Mietvertrag vom:

___ / ___ / _____

Beginn des Mietverhältnisses:

____ / ____ / _____

Sehr geehrte Frau / sehr geehrter Herr

_____,

hiermit kündige(n) ich / wir das mit Ihnen bestehende Mietverhältnis über die oben bezeichnete Wohnung wegen Eigenbedarfs **ordentlich zum nächstmöglichen zulässigen Termin**.

Nach meiner / unserer Berechnung endet das Mietverhältnis am:

____ / ____ / _____

Hilfsweise wird die Kündigung zum nächstmöglichen gesetzlich zulässigen Termin erklärt, falls der oben genannte Termin nicht zutreffend berechnet worden sein sollte.

1. Kündigungsgrund: Eigenbedarf

Die Wohnung wird künftig benötigt für:

Bedarfsperson

Vorname / Name:

Geburtsdatum, optional:

Derzeitige Anschrift:

Verhältnis zum Vermieter

- ☐ Vermieter selbst
- ☐ Ehepartner / Ehepartnerin
- ☐ eingetragener Lebenspartner / eingetragene Lebenspartnerin
- ☐ Kind
- ☐ Elternteil
- ☐ Enkelkind

- ☐ Geschwister
- ☐ sonstiger Familienangehöriger:
- ☐ Angehöriger des Haushalts:

2. Geplante Nutzung der Wohnung

Die Bedarfsperson soll die Wohnung künftig nutzen als:

- ☐ alleinige Wohnung / Hauptwohnung
- ☐ gemeinsame Wohnung mit Partner / Partnerin
- ☐ Familienwohnung
- ☐ Wohnung für ein Kind / Familienangehörigen
- ☐ altersgerechtere Wohnung
- ☐ Wohnung in der Nähe von Angehörigen
- ☐ Wohnung in der Nähe des Arbeitsplatzes / Ausbildungsplatzes
- ☐ Vergrößerung des bisherigen Wohnraums
- ☐ Verkleinerung des bisherigen Wohnraums
- ☐ Rückkehr an den Wohnort
- ☐ Aufgabe der bisherigen Mietwohnung
- ☐ sonstiger Nutzungszweck:

3. Konkrete Begründung des Eigenbedarfs

Die Wohnung wird aus folgenden konkreten Gründen benötigt:

Derzeitige Wohnsituation der Bedarfsperson

Die Bedarfsperson wohnt derzeit:

Die derzeitige Wohnsituation ist aus folgenden Gründen für die künftig geplante Nutzung nicht beziehungsweise nicht mehr passend:

4. Warum gerade diese Wohnung benötigt wird

Die gekündigte Wohnung ist für die Bedarfsperson insbesondere aus folgenden Gründen vorgesehen:

- ☐ geeignete Größe
- ☐ geeigneter Grundriss
- ☐ Nähe zum Arbeitsplatz
- ☐ Nähe zu Familienangehörigen
- ☐ Nähe zu Betreuungspersonen
- ☐ Nähe zu Schule / Ausbildung / Studium
- ☐ gesundheitliche beziehungsweise altersbezogene Gründe
- ☐ barriereärmere Lage / Ausstattung
- ☐ gewünschte Zusammenführung von Familienangehörigen
- ☐ notwendiger zusätzlicher Wohnraum
- ☐ Aufgabe der bisherigen Unterkunft
- ☐ sonstiger Grund:

Konkretisierung

5. Geplanter Einzug

Der Einzug der Bedarfsperson ist vorgesehen

☐ unmittelbar nach Rückgabe der Wohnung und erforderlicher Vorbereitung.

☐ ab ungefähr:

____ / ____ / ____

☐ nach Durchführung folgender notwendiger Arbeiten:

Der Nutzungswunsch besteht zum Zeitpunkt dieser Kündigung tatsächlich und ernsthaft.

6. Weitere Personen, die einziehen sollen

Mit der Bedarfsperson sollen außerdem folgende Personen einziehen:

Name	Verhältnis zur Bedarfsperson
_____	_____
—	—
_____	_____
—	—
_____	_____
—	—
_____	_____
—	—

Voraussichtliche Personenzahl insgesamt:

_____ **Personen**

7. Kündigungsfrist

Nach unserer derzeitigen Prüfung beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist:

☐ 3 Monate

☐ 6 Monate

☐ 9 Monate

☐ abweichende Frist aufgrund folgender wirksamer Vereinbarung:

Berechnung

Überlassung der Wohnung an den Mieter am:

____ / ____ / _____

Zugang der Kündigung vorgesehen am:

____ / ____ / _____

Berechnetes Vertragsende:

____ / ____ / _____

Die Kündigung wird vorsorglich zum nächstmöglichen gesetzlichen Termin erklärt.

8. Prüfung besonderer Kündigungsbeschränkungen

Vor Ausspruch der Kündigung wurde geprüft:

- ☐ Die Wohnung wurde nicht erst nach Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum umgewandelt und anschließend in einer Weise veräußert, die eine noch laufende Sperrfrist auslösen könnte.
- ☐ Eine mögliche Kündigungssperrfrist wurde geprüft und ist abgelaufen.
- ☐ Es besteht kein vertraglicher Ausschluss einer Eigenbedarfskündigung.
- ☐ Folgende besondere Regelung besteht:

Dieser Abschnitt dient nur der internen Prüfung und kann vor Versand entfernt werden.

9. Andere Wohnungen des Vermieters – interne Prüfung

Zum Zeitpunkt der Kündigung bestehen

☐ keine anderen verfügbaren Wohnungen des Vermieters im selben Haus / in derselben Wohnanlage.

☐ folgende andere Wohnungen:

Hiervon ist / sind nach derzeitiger Einschätzung

☐ keine Wohnung frei.

☐ folgende Wohnung frei beziehungsweise wird voraussichtlich frei:

Bewertung

Dieser Abschnitt dient als Vorbereitung und interne Dokumentation. Ob und welche anderweitigen Wohnungen im konkreten Fall angeboten werden müssen, sollte vor Versand geprüft werden.

10. Aufforderung zur Rückgabe

Ich / Wir bitte(n) Sie, die Wohnung zum Ende des Mietverhältnisses

- vollständig geräumt,
- einschließlich sämtlicher mitvermieteter Räume und Flächen und
- unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel

zurückzugeben.

Der konkrete Termin für Wohnungsabnahme und Schlüsselübergabe kann rechtzeitig abgestimmt werden.

Gewünschter Übergabezeitraum:

Ansprechpartner:

Telefon / E-Mail:

11. Keine Pflicht zur vorzeitigen Räumung

Mit diesem Schreiben wird keine Räumung vor Ablauf der maßgeblichen Kündigungsfrist verlangt.

Sollten Sie die Wohnung bereits zu einem früheren Zeitpunkt verlassen wollen, kann über eine gesonderte einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses gesprochen werden.

Eine solche Vereinbarung kommt nur zustande, wenn beide Parteien ihr ausdrücklich zustimmen.

12. Widerspruch wegen besonderer Härte

Sie können der Kündigung nach den gesetzlichen Voraussetzungen widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung unserer berechtigten Interessen nicht zu rechtfertigen ist.

Eine Härte kann nach den gesetzlichen Vorschriften insbesondere auch vorliegen, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

13. Form und Frist des Widerspruchs

Der Widerspruch ist grundsätzlich **in Textform** zu erklären.

Bitte richten Sie einen etwaigen Widerspruch an:

E-Mail, soweit gewünscht:

Der Widerspruch muss uns grundsätzlich spätestens **zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses** zugehen.

Bei dem derzeit angenommenen Vertragsende am

____ / ____ / _____

endet diese Frist grundsätzlich am:

____ / ____ / _____

Bitte teilen Sie auf Verlangen auch die Gründe Ihres Widerspruchs mit.

14. Beispiele möglicher Härtegründe

Ohne dass damit eine rechtliche Bewertung des Einzelfalls verbunden ist, können beispielsweise folgende Umstände für einen Härteeinwand relevant sein:

- ☐ hohes Alter
- ☐ schwere Erkrankung
- ☐ Behinderung
- ☐ Schwangerschaft
- ☐ besondere Pflegebedürftigkeit
- ☐ bevorstehende wichtige Prüfungen
- ☐ besondere familiäre Situation
- ☐ fehlender angemessener Ersatzwohnraum
- ☐ sonstige besondere persönliche Umstände

Ob tatsächlich eine unzumutbare Härte vorliegt, richtet sich nach den konkreten Umständen und der gesetzlich vorgesehenen Interessenabwägung.

15. Mitteilung von Härtegründen

Falls Sie sich auf besondere Härtegründe berufen möchten, bitten wir um möglichst frühzeitige Mitteilung.

So können die jeweiligen Interessen gegebenenfalls bereits vor Ablauf des Mietverhältnisses geprüft werden.

Diese Bitte verändert die gesetzliche Widerspruchsfrist nicht.

16. Fortbestehende Zahlungspflichten

Bis zur Beendigung des Mietverhältnisses bestehen die gegenseitigen Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag grundsätzlich fort.

Die vereinbarte Miete ist deshalb bis zum Vertragsende weiterhin entsprechend dem Mietvertrag zu zahlen, soweit keine anderweitigen gesetzlichen oder vertraglichen Rechte bestehen.

17. Kautions

Eine geleistete Mietkaution wird nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Voraussetzungen abgerechnet.

Dieses Kündigungsschreiben enthält noch keine abschließende Kautionsabrechnung.

18. Betriebskosten

Offene oder später abzurechnende Betriebskosten werden entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Regelungen behandelt.

Eine noch ausstehende Betriebskostenabrechnung wird durch die Beendigung des Mietverhältnisses nicht automatisch gegenstandslos.

19. Kontakt

Bei Fragen zur Kündigung oder zur Abstimmung der Wohnungsübergabe können Sie sich wenden an:

Name:

Telefon:

E-Mail:

20. Schluss

Die Entscheidung zur Eigenbedarfskündigung wurde aufgrund des oben dargestellten konkreten Wohnbedarfs getroffen.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir die Wohnung nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist für den dargestellten Eigenbedarf benötigen.

Mit freundlichen Grüßen

Vermieter 1

Vorname / Name:

Eigenhändige Unterschrift

Vermieter 2 – soweit erforderlich

Vorname / Name:

Eigenhändige Unterschrift

weiterer Vermieter – soweit erforderlich

Vorname / Name:

Eigenhändige Unterschrift

INTERNE PRÜFLISTE VOR VERSAND

Diesen Bereich vor Versand gegebenenfalls entfernen.

Mietvertrag

- ☐ vollständigen Mietvertrag geprüft
- ☐ alle Mieter als Empfänger genannt
- ☐ alle Vermieter / Vertretungsbefugnisse geprüft
- ☐ möglicher Kündigungsausschluss geprüft
- ☐ Befristung geprüft

Eigenbedarf

- ☐ Bedarfsperson eindeutig genannt
- ☐ Verhältnis zum Vermieter genannt
- ☐ konkreter Nutzungswunsch beschrieben
- ☐ tatsächlicher Eigenbedarf vorhanden
- ☐ geplanter Einzug realistisch
- ☐ kein bloßer Vorratsbedarf

- ☐ kein lediglich vorgeschobener Bedarf

Kündigungsfrist

- ☐ Beginn Mietverhältnis geprüft
- ☐ Überlassungsdatum geprüft
- ☐ 3-/6-/9-Monatsfrist geprüft
- ☐ Zugang bis zum maßgeblichen Termin berücksichtigt
- ☐ hilfsweise zum nächstmöglichen Termin gekündigt

Sonderfälle

- ☐ Kündigungssperrfrist nach Wohnungsumwandlung geprüft
- ☐ landesrechtliche verlängerte Sperrfrist geprüft
- ☐ eventuell verfügbare Alternativwohnung geprüft
- ☐ besondere mietvertragliche Regelungen geprüft
- ☐ Härtefallrisiken bekannt

Form

- ☐ Kündigung schriftlich erstellt
- ☐ eigenhändig unterschrieben
- ☐ alle erforderlichen Vermieter unterschreiben
- ☐ keine reine E-Mail-Kündigung

Zustellung

Geplante Zustellungsart:

- ☐ persönliche Übergabe
- ☐ Bote

☐ Einwurf-Einschreiben

☐ sonstige nachweisbare Zustellung:

ZUSTELLUNGSVERMERK

Kündigung übergeben / eingeworfen am:

____ / ____ / _____

Uhrzeit:

_____ **Uhr**

Zustellung durch:

Art der Zustellung:

Zeuge / Bote:

Anschrift des Zeugen / Boten:

Bemerkungen:

Hinweis zur Verwendung

Diese Vorlage ist als allgemeines Muster für eine ordentliche Kündigung eines unbefristeten Wohnraummietverhältnisses wegen Eigenbedarfs gedacht.

Eine Eigenbedarfskündigung setzt voraus, dass der Vermieter die Wohnung tatsächlich für sich selbst, einen Familienangehörigen oder einen Angehörigen seines Haushalts benötigt.

Der Kündigungsgrund muss im Kündigungsschreiben ausreichend konkret angegeben werden. Insbesondere sollten die Bedarfsperson und ihr Interesse an der Nutzung der Wohnung nachvollziehbar dargestellt werden.

Die gesetzliche Kündigungsfrist des Vermieters richtet sich grundsätzlich nach der bisherigen Dauer des Mietverhältnisses und kann drei, sechs oder neun Monate betragen.

Bei bestimmten Wohnungen können zusätzliche Kündigungsbeschränkungen gelten. Dies gilt insbesondere nach einer Umwandlung vermieteten Wohnraums in Wohnungseigentum und anschließender Veräußerung.

Der Mieter kann unter den gesetzlichen Voraussetzungen wegen besonderer Härte der Kündigung widersprechen und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

Eine Kündigung wegen lediglich vorgetäuschten Eigenbedarfs kann erhebliche rechtliche Folgen auslösen.

Vor Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung sollte die konkrete Vertrags- und Eigentumssituation sorgfältig geprüft werden.

Diese Vorlage ersetzt keine individuelle rechtliche Beratung.

© Smartvorlagen.de – Kostenlose Muster & Vorlagen