



20.10.2025

Bundesgerichtshof erleichtert Eigenbedarfskündigungen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die Voraussetzungen für Vermieter erleichtert, eine Wohnung wegen Eigenbedarfs zu kündigen. In einem aktuellen Fall entschieden die Richter in Karlsruhe zugunsten eines Berliner Eigentümers, der seine eigenen Wohnräume umbauen und anschließend verkaufen wollte.

Nach dem Urteil (Az.: VIII ZR 289/23) liegt ein berechtigter Eigenbedarf vor, wenn ein Vermieter, der im selben Haus wohnt, die Wohnung seines Mieters benötigt, um seine eigenen Räumlichkeiten umzubauen und später zu veräußern.

Hintergrund des Falls

Der Vermieter hatte seinem Mieter im selben Gebäude wegen Eigenbedarfs gekündigt. Er begründete dies damit, dass er seine Wohnung über mehrere Monate hinweg umbauen und mit einem noch auszubauenden Dachgeschoss verbinden wolle. Für die Dauer der Bauarbeiten benötige er die Wohnung des Mieters. Nach Abschluss des Umbaus sei ein Verkauf der erweiterten Wohnung geplant. Der Vermieter klagte daher auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung.

Entscheidung der Vorinstanz

Das Landgericht Berlin hatte die Klage zunächst abgewiesen. Nach Auffassung der Richter lag kein ausreichender Eigenbedarfsgrund vor, da der Vermieter die Wohnung nicht für sich selbst benötige, sondern lediglich einen höheren Verkaufspreis erzielen wolle. Dieses wirtschaftliche Interesse sei rechtlich nicht mit einem persönlichen Nutzungsbedarf gleichzusetzen.

Urteil des Bundesgerichtshofs

Der BGH hob diese Entscheidung auf und stellte sich auf die Seite des Vermieters. Das Landgericht habe den Umbau- und Verkaufswunsch nicht hinreichend gewürdigt. Nach Ansicht der Karlsruher Richter kann ein Vermieter grundsätzlich auch dann Eigenbedarf geltend machen, wenn dieser durch geplante Umbaumaßnahmen erst entsteht. Entscheidend sei, dass der Vermieter die Wohnung tatsächlich für die Umsetzung seines Vorhabens benötige – selbst wenn der Umbau letztlich dem späteren Verkauf diene.

Fazit

Es ist daher zu empfehlen, Kündigungen vollumfänglich rechtlich beurteilen zu lassen, um mögliche Risiken zu minimieren.

Für Fragen im konkreten Einzelfall empfiehlt sich eine individuelle und einzelfallbezogene Analyse. Gerne stehen wir Ihnen hierfür zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner



Dr. Benjamin Riedel
Partner,
Rechtsanwalt
+49 821 57058-306
benjamin.riedel@sonntag-partner.de



Ingmar Niederkleine
Partner,
Rechtsanwalt
+49 911 81511-446
ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de



Peter Senski
Senior Manager
Rechtsanwalt
+49 821 57058-414
peter.senski@sonntag-partner.de



Marco Meynhardt
Senior Manager,
Rechtsanwalt, LL.M.
+49 821 57058-47
marco.meynhardt@sonntag-partner.de



Martin Henrich
Rechtsanwalt
+49 731 96644-438
martin.henrich@sonntag-partner.de

Über SONNTAG

Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>