



Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht Alexis Gossweiler

BGH, Urteil vom 24.09.2025 – VIII ZR 289/23 – Zur Eigenbedarfskündigung, wenn Eigentümer den Bedarfsgrund selbst herbeigeführt hat (Umbau und Verkaufsabsicht der ursprünglich bewohnten Wohnung)

Die Beklagte bewohnt seit 2006 eine Zweizimmerwohnung in Berlin. Der Kläger, neuer Eigentümer der Wohnung, wohnt selbst in der darüberliegenden, ähnlich geschnittenen Wohnung. Über seiner Wohnung befindet sich ein unausgebautes Dachgeschoss, das ebenfalls in seinem Eigentum steht. Mit Schreiben vom 1. November 2021 kündigte der Kläger das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Er beabsichtige, das Dachgeschoss auszubauen und mit seiner eigenen Wohnung zu einer größeren Einheit zu verbinden. Während der Bauzeit könne er seine bisherige Wohnung nicht nutzen und benötige daher vorübergehend die darunterliegende Wohnung der Beklagten. Nach Abschluss der Bauarbeiten wolle er in die ausgebaute Einheit nicht zurückkehren, sondern diese verkaufen.

Das Amtsgericht gab der Räumungsklage statt. Es sah den Eigenbedarf als berechtigt an. Das Landgericht hingegen hob das Urteil auf und wies die Klage ab. Es bewertete die Kündigung nicht als Eigenbedarfskündigung, sondern als eine hier unzulässige Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB). Nach Ansicht des Landgerichts wolle der Kläger die Wohnung der Beklagten nicht aus eigenem Wohnbedarf heraus, sondern um seine eigene Wohnung samt Dachgeschoss gewinnbringend verkaufen zu können. Das sei kein schützenswerter Eigenbedarf, sondern ein wirtschaftliches Verwertungsinteresse, das hier nicht die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung erfülle.

Der BGH gab der Revision des Klägers statt. Das Urteil des Landgerichts wurde aufgehoben und zur erneuten Entscheidung zurückverwiesen. Der BGH stellte klar, dass es sich bei der Kündigung des Klägers um eine zulässige Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gehandelt hat. Das Landgericht habe zu Unrecht eine Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) angenommen.

Eigenbedarf setzt nicht voraus, dass der Vermieter auf die Nutzung „angewiesen“ ist. Es genügt, wenn der Wunsch zur Selbstnutzung ernsthaft, vernünftig und nachvollziehbar begründet ist. Gerichte dürfen die Lebensplanung des Vermieters grundsätzlich nicht durch eigene Vorstellungen von „angemessenem Wohnen“ ersetzen. Auch ein durch Umbau- oder Verkaufsabsichten ausgelöster Wohnbedarf kann Eigenbedarf begründen, solange er ernsthaft und nicht vorgeschoben ist.

Das Landgericht habe daher rechtsfehlerhaft den Eigenbedarf des Klägers verneint und dessen Motive nicht vollständig gewürdigt. Ob der Eigenbedarf tatsächlich besteht und ernsthaft verfolgt wird, müsse nun das Berufungsgericht erneut prüfen.

Das BGH-Urteil stärkt die Position von Vermietern, die Eigenbedarf geltend machen. Es bestätigt, dass auch ein Eigenbedarf, der durch geplante Um- oder Verkaufsmaßnahmen ausgelöst wird, grundsätzlich anerkannt werden kann – solange der Nutzungswunsch ernsthaft und nachvollziehbar ist.