

Eigenbedarf nach dem Kauf: So gelingt der Einzug in eine vermietete Wohnung

Die passende Eigentumswohnung ist gefunden, doch derzeit lebt noch ein Mieter darin. Wer die Immobilie nach dem Kauf selbst nutzen möchte, denkt schnell an eine Kündigung wegen Eigenbedarf. Dabei gelten klare rechtliche Voraussetzungen, Fristen und Schutzrechte für Mieter. Käufer sollten deshalb frühzeitig prüfen, ob und wann ein eigener Einzug tatsächlich möglich ist. , Dieser Beitrag zeigt, welche Punkte vor dem Kauf besonders wichtig sind und wie sich unnötige Konflikte vermeiden lassen



Foto: © Wordliner/Bild erstellt mit OpenAI's ChatGPT

Eigenbedarf richtig begründen: Welche Voraussetzungen gelten?

Eine Eigenbedarfskündigung kommt grundsätzlich infrage, wenn der Eigentümer die Wohnung für sich selbst, für nahe Familienangehörige oder unter bestimmten Voraussetzungen für Angehörige seines Haushalts benötigt. Entscheidend ist, dass der Nutzungswunsch konkret, nachvollziehbar und ernsthaft besteht. Eine vorsorgliche oder nur vorgeschobene Begründung reicht nicht aus.

Wichtig für Käufer ist außerdem: Erst nach dem Eigentumsübergang und der Eintragung im Grundbuch kann der neue Eigentümer eine wirksame Kündigung aussprechen. Das bestehende Mietverhältnis geht mit dem Kauf auf ihn über. Im Kündigungsschreiben muss der Eigenbedarf verständlich erläutert werden, damit der Mieter erkennen kann, für wen die Wohnung benötigt wird und aus welchem Grund. Formfehler können das Verfahren verzögern oder die Kündigung unwirksam machen.

Fristen und Mieterschutz: Warum Geduld nötig sein kann

Auch bei berechtigtem Eigenbedarf endet das Mietverhältnis nicht sofort. Die gesetzliche Kündigungsfrist richtet sich in der Regel nach der Dauer des bestehenden Mietverhältnisses und kann mehrere Monate betragen. Käufer sollten daher ihren gewünschten Einzugstermin nicht zu knapp kalkulieren. Hinzu kommen mögliche Härtefälle. Mieter können einer Kündigung widersprechen, wenn der Auszug für sie eine besondere Belastung darstellen würde, etwa wegen hohen Alters, schwerwiegender persönlicher Umstände oder fehlender angemessener Ersatzwohnung. Ob ein Härtefall vorliegt, wird stets im Einzelfall beurteilt. Zudem können bei umgewandelten Eigentumswohnungen besondere Sperrfristen gelten. Eine rechtliche Prüfung vor dem Kauf schafft hier mehr Planungssicherheit.

Einzug vorausschauend planen und früh das Gespräch suchen

Neben den gesetzlichen Vorgaben spielt die Kommunikation eine wichtige Rolle. Ein frühzeitiges, respektvolles Gespräch mit dem Mieter kann helfen, Missverständnisse zu vermeiden und realistische Zeitvorstellungen abzustimmen. In manchen Fällen lässt sich eine einvernehmliche Lösung finden, etwa durch einen Aufhebungsvertrag mit einem gemeinsam vereinbarten Auszugstermin.

Käufer sollten sich dennoch nicht allein auf mündliche Absprachen verlassen. Vor dem Immobilienkauf lohnt es sich, Mietvertrag, Mietdauer, mögliche Kündigungsschutzregelungen und die persönliche Nutzungsperspektive sorgfältig zu prüfen. So lässt sich besser einschätzen, ob die Wohnung zum gewünschten Zeitpunkt tatsächlich selbst genutzt werden kann. Das reduziert Unsicherheiten auf beiden Seiten deutlich.

Sie planen den Kauf einer vermieteten Wohnung zur Eigennutzung? Wir unterstützen Sie dabei, die Ausgangslage frühzeitig einzuschätzen und den Übergang möglichst gut vorzubereiten. Sprechen Sie uns gerne an.



Hinweis

In diesem Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Rechtlicher Hinweis: Dieser Beitrag stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.