

KÜNDIGUNG MIETVERTRAG WEGEN EIGENBEDARF

RECHTSTIPP JULI 2025



Mag. Johannes Strobl, LL.M.

Im Rahmen der rechtlichen Beratung im Mietrecht sowie bei der Erstellung und Prüfung von Wohnungsmietverträgen werden wir von Vermietern und Mietern häufig mit der Frage oder Sorge einer sogenannten Eigenbedarfskündigung konfrontiert. Eine Eigenbedarfskündigung bedeutet, dass der Vermieter das Mietverhältnis vorzeitig kündigt, weil er die Wohnung selbst oder für einen nahen Angehörigen benötigt.

Für Mietobjekte, die dem Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegen – darunter fallen beispielsweise nicht Ein- und Zweifamilienhäuser – sieht das Gesetz zwei Varianten der Eigenbedarfskündigung vor (§ 30 Abs. 2 Z 8 und Z 9 MRG).

1. Eigenbedarfskündigung ohne Ersatzbeschaffung (§ 30 Abs. 2 Z 8 MRG)

Bei der ersten Variante der Eigenbedarfskündigung muss der Vermieter einen dringenden Bedarf an der Wohnung nachweisen. Unter dringendem Bedarf versteht man die Bedrohung des Vermieters durch eine existenzielle Notlage (z. B. Obdachlosigkeit). Es reicht also nicht aus, dass sich der Vermieter oder ein naher Angehöriger durch die Geltendmachung des Eigenbedarfs die Miete für eine andere Wohnung ersparen möchte oder dass es schlicht bequemer wäre, in dieser Wohnung zu leben.

Zusätzlich zum dringenden Wohnbedarf muss auch eine Interessenabwägung zwischen Mieter und Vermieter zugunsten des Vermieters ausfallen, der den Eigenbedarf geltend macht. Diese Interessenabwägung entfällt jedoch, wenn es sich bei der Wohnung um eine vermietete Eigentumswohnung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes zum Zeitpunkt des Mietvertragsbeginns handelt.

Wichtig ist auch, dass bei Kauf oder Schenkung einer vermieteten Eigentumswohnung eine Sperrfrist von 10 Jahren ab dem Erwerbszeitpunkt gilt. Erst danach kann Eigenbedarf geltend gemacht werden. Diese Sperrfrist gilt nicht bei erblichen Erwerb einer Wohnung. Die 10-jährige Sperrfrist muss im Falle einer Eigenbedarfskündigung vom Mieter selbstständig eingewendet werden.

2. Eigenbedarfskündigung mit Ersatzbeschaffung (§ 30 Abs. 2 Z 9 MRG)

Bei der zweiten Variante der Eigenbedarfskündigung (§ 30 Abs. 2 Z 9 MRG) muss zusätzlich ein Ersatzobjekt bereitgestellt werden. Voraussetzung ist auch hier ein Eigenbedarf des Vermieters oder eines nahen Verwandten sowie die tatsächliche Bereitstellung eines Ersatzobjekts durch den Vermieter.

Eine Interessenabwägung zwischen Mieter und Vermieter unterbleibt bei dieser Variante. Zudem erfasst diese Form der Eigenbedarfskündigung auch Geschäftsräumlichkeiten.

Im Ergebnis lässt sich sagen, dass die häufig behauptete Eigenbedarfskündigung des Vermieters bei Objekten im Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes wegen eines „dringenden Wohnbedürfnisses“ (Notlage) in der Praxis nur sehr schwer umsetzbar ist.