

Rechtliche Fallstricke bei der Eigenbedarfskündigung meistern

Ich vermiete eine Wohnung, die in meinem Eigentum steht. Nun braucht mein Bruder schnell eine neue Wohnung, da er sich von seiner Freundin getrennt hat. Ich würde ihm diese Wohnung gerne vermieten, allerdings ist diese momentan noch anderweitig vermietet. Kann ich dem jetzigen Mieter zufolge Eigenbedarfs kündigen? Unter welchen Voraussetzungen ist eine solche Kündigung möglich?

Die Möglichkeit der Kündigung aufgrund von Eigenbedarf bezieht sich nicht nur auf die Person des Vermieters, sondern schliesst auch nahe Verwandte und Verschwägere ein. Ein zentrales Element in diesem Zusammenhang ist die Dringlichkeit des Eigenbedarfs. Das Gesetz verlangt ein ernsthaftes, konkretes und aktuelles Bedürfnis für den direkten Gebrauch der Mietwohnung durch die betroffene Person. Es genügt nicht, einen hypothetischen, also theoretischen Bedarf anzuführen. Der Bedarf muss nachvollziehbar und dringend sein. In Ihrem speziellen Fall können Sie Ihrem Mieter kündigen, wenn Sie bzw. Ihr Bruder nachweisen können, dass er die Wohnung dringend, tatsächlich und zeitnah benötigt. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Interessenabwägung. Die Gerichte prüfen, ob der

Eigenbedarf des Vermieters gerechtfertigt ist und ob der Mieter besondere Schutzansprüche hat. Dabei werden Faktoren wie die Dauer des Mietverhältnisses, die persönliche Situation des Mieters und dessen Erwartungen, langfristig in der Wohnung bleiben zu können, berücksichtigt. Besonders bei langjährigen Mietverhältnissen kann eine Kündigung als schwieriger erachtet werden. Am 24. November 2024 wird über eine Gesetzesanpassung abgestimmt, welche tiefere Anforderungen an eine Eigenbedarfskündigung vorsieht. In Zukunft würde es ausreichen, dass bei objektiver Beurteilung ein bedeutender und aktueller Eigenbedarf besteht, ohne dass eine Dringlichkeit nachgewiesen werden muss. Zudem ist zu beachten, dass bei Eigentum einer Wohnung durch eine juristische Person – zum Beispiel, wenn die

Wohnung im Eigentum einer Aktiengesellschaft steht – eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nur dann möglich ist, wenn das Mietobjekt direkt für den eigenen Betrieb dieser Aktiengesellschaft genutzt wird. In diesem Fall ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs zugunsten eines Familienangehörigen des Inhabers der Aktiengesellschaft nicht zulässig, da eine Eigenbedarfskündigung für juristische Personen nicht auf Angehörige ausgeweitet werden kann.



Selina Grass,
Rechtsanwältin & Notarin

**Küng Rechtsanwälte &
Notare AG | Gossau**
www.kuenglaw-sg.ch