

Wissenswertes zur Kündigung bei Eigenbedarf

Rechtliches Eigenbedarf ist ein zulässiger Kündigungsgrund. Worauf geachtet werden sollte, lesen Sie hier.



Ist der Mieter mit einer Kündigung wegen Eigenbedarfs nicht einverstanden, kann er diese innert 30 Tagen nach Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten und geltend machen, dass die Kündigung missbräuchlich ist. BILD: MQ-ILLUSTRATIONS – STOCK.ADOBE.COM

Denise Zürrer
Dozentin
Immobilienwirtschaft bei WISS

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs stellt Eigentümer oft vor rechtliche Herausforderungen. Nicht selten kommt es zu unerwarteten Schwierigkeiten, die sich mit entsprechendem Fachwissen vermeiden liessen.

Der «Eigenbedarf» ist ein legitimes und anerkanntes Kündigungsmotiv, wenn der Eigentümer die vermietete Wohnung künftig selbst bewohnen oder beispielsweise Familienangehörigen zur Verfügung stellen möchte. Dabei sind zwei Kündigungsarten zu unterscheiden:

- **Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs**
Grundsätzlich kann jeder Vermieter ein laufendes Mietverhältnis ordentlich kündigen, wenn Eigenbedarf für sich selbst oder für nahe Verwandte besteht – etwa bei Rückkehr aus dem Ausland. Neben dem Eigenbedarf des Vermieters für sich selbst, für Verwandte oder Verschwägerte, gilt es auch als berechtigtes Interesse, dass der Eigentümer die Mietsache an-

gestellten (z. B. einem Hauswart oder Pflegepersonen) oder aber auch Freunden oder Bekannten zur Verfügung stellt. Bei einer ordentlichen Kündigung sind stets die vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen und -termine sowie die gesetzlichen Formvorschriften einzuhalten. Der Eigenbedarf muss dabei nicht dringend sein; ein nachvollziehbarer und ernsthafter Nutzungswunsch genügt.

- **Ausserordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs**
Nur der Neuerwerber einer Liegenschaft hat zusätzlich ein ausserordentliches Kündigungsrecht wegen dringenden Eigenbedarfs. Wird die vermietete Immobilie veräussert, kann der neue Eigentümer das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin ausserordentlich kündigen, wenn er dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte geltend macht. Aber aufgepasst: Der Erwerber ist zur ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 261 OR erst dann berechtigt, wenn die Eigentumsübertragung im Grundbuch (Eintrag im Tagebuch)

stattgefunden hat. Eine vorher ausgesprochene Kündigung ist unwirksam. Verpasst der neue Eigentümer diesen ersten gesetzlichen Kündigungstermin nach Eigentumsübertragung, ist er an die vertraglichen Kündigungsfristen und -termine gebunden und hat das ausserordentliche Kündigungsrecht verloren. Der Begriff des dringenden Eigenbedarfs bedeutet einen aktuellen und ernst gemeinten Bedarf. Dieser ist als erfüllt zu betrachten, wenn es dem Vermieter aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen objektiv nicht zuzumuten ist, auf die Benutzung des erworbenen Objekts für längere Zeit zu verzichten. Dringender Eigenbedarf setzt keine Notlage des Eigentümers voraus. Nicht ausreichend ist jedoch ein nur hypothetischer künftiger Bedarf.

Formvorschriften bei der Eigenbedarfskündigung
Der Vermieter ist verpflichtet, die Kündigung dem Mieter schriftlich und auf dem kantonal genehmigten Formular mitzuteilen. Ohne dieses Formular ist die Kündigung nichtig. Kündigt der Vermieter ordentlich, so muss die Kündigung nicht begründet werden. Auf Verlangen des

Mieters ist jedoch eine Begründung nachzureichen. Anders sieht es aus bei einer ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 261 OR: Diese muss immer eine Begründung enthalten, um gültig zu sein. Unabhängig davon ist es empfehlenswert, jede Eigenbedarfskündigung zu begründen und klar darzulegen, für wen und warum der Eigenbedarf geltend gemacht wird.

Schlichtungsverhandlung und Erstreckung
Ist der Mieter mit der Kündigung nicht einverstanden, kann er sie innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten. Im Schlichtungsverfahren trägt der Vermieter die Beweislast für den geltend gemachten Eigenbedarf. Stellt sich heraus, dass der angegebene Grund bloss vorgeschoben wurde, oder lässt sich der Eigenbedarf nicht eruieren, gilt die Kündigung als missbräuchlich und ist entsprechend unwirksam.
Selbst wenn die Kündigung nicht missbräuchlich ist, kann der Mieter eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen. Wird die Kündigung zwar angefoch-

ten, aber nicht als missbräuchlich beurteilt, prüft die Schlichtungsbehörde die Erstreckung sogar von Amtes wegen. Dabei werden die Interessen des Eigentümers an der Nutzung seiner Liegenschaft und die Härte der Kündigung für den Mieter gegeneinander abgewogen. Sogar bei Vorliegen eines dringenden Eigenbedarfs ist eine Erstreckung nicht ausgeschlossen. Die maximale Erstreckungszeit bei Wohnungen beträgt total vier Jahre.

Kurse für HEV-Mitglieder
Die WISS bietet praxisnahe WISS/HEV-Sachbearbeiterkurse für den Einstieg und die Vertiefung in die Immobilienwirtschaft. Die Kurse richten sich an Eigentümerinnen und Eigentümer, Mitarbeitende in Verwaltungen sowie Quereinsteigende. **HEV-Mitglieder profitieren von 10 Prozent Rabatt.** Die nächsten geführten Kurse starten ab August 2026. Ergänzend bietet die WISS ab Juli 2026 kompakte Online-Lerneinheiten zu ausgewählten Immobilien Themen an; diese sind vom HEV-Rabatt ausgenommen. Mehr Informationen: wiss.ch/immobilien

HEV-Gesundheitsquiz

Knobeln Noch die letzten Tage beim Gesundheitsquiz mitmachen.

Gemeinsam mit unserem Gesundheitspartner SWICA laden wir Sie herzlich zum grossen HEV-Gesundheitsquiz ein. **Noch bis zum 15. Juni 2026** erwartet Sie auf der HEV-Schweiz-Website täglich eine neue, spannende Wissensfrage rund um Sport und Gesundheit. Während der gesamten Quizdauer verlosen wir täglich attraktive Tagespreise. Als grosses Finale verlosen wir am Ende des Wettbewerbes unter allen Teilnehmenden ein elegantes E-Bike «Allcity Lite Champagne» von Allegro im Wert von 2990 Franken sowie zwei Gutscheine von Hunn Gartenmöbel im Wert von je 500 Franken. Mit der Teilnahme am Tagespreis kommen Sie automatisch in den grossen Lostopf für die Hauptpreise. Alle Preise werden von SWICA zur Verfügung gestellt. Also, los geht's.



Online teilnehmen
Besuchen Sie die HEV-Schweiz-Website, und machen Sie beim Quiz mit. hev-schweiz.ch/gesundheitsquiz

Online-HEV-Ratgeber Rechtsfragen?



Darf der Mieter die Wohnung ohne zu fragen untervermieten, und wer haftet für Schäden am Mietobjekt? Als Eigentümer oder Vermieter ist es wichtig, seine Rechte und Pflichten genau zu kennen, um zu wissen, wie man sich bei allfälligen Streitigkeiten richtig verhält.
Ihre Fragen – unsere Antworten
Beim Online-HEV-Ratgeber finden HEV-Mitglieder Antworten auf diese und viele weitere Rechtsfragen. Der umfassende

Frage-Antwort-Katalog widerspiegelt die rechtlichen Anliegen von Mitgliedern, die bei der telefonischen Rechtsauskunft des HEV Schweiz Rat suchten. Das komprimierte Wissen gliedert sich in die Bereiche Mietrecht, Stockwerkeigentum, Nachbarrecht, Bauen und Wohnen, Dienstbarkeit, Kaufen und Verkaufen und Steuerrecht.
HEV-Mitglieder haben mit dem Ratgeber die Möglichkeit, sich auch ausserhalb der telefonischen Beratungszeiten über ihre Rechte und Pflichten zu informieren. **HEV Schweiz**

Besuchen Sie den Online-HEV-Ratgeber und erhalten Sie Antworten auf häufig gestellte Rechtsfragen: hev-schweiz.ch/ratgeber