

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die vermietende Person wohnt im Zweifamilienhaus: Eine Kündigung nach § 573a BGB richtig einordnen

Verstehe die besondere Kündigungsmöglichkeit im selbst bewohnten Haus mit höchstens zwei Wohnungen. Voraussetzungen, zusätzliche Frist und ein möglicher Härteeinwand werden gemeinsam eingeordnet.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du erhältst eine Kündigung für deine Wohnung in einem kleinen Haus. Die vermietende Person wohnt ebenfalls dort und schreibt, sie brauche keinen Eigenbedarfsgrund. Das muss weder eine offensichtlich unwirksame Behauptung noch eine sofort durchsetzbare Auszugspflicht sein. In Deutschland enthält § 573a BGB eine besondere Kündigungsmöglichkeit. Für eine sinnvolle Reaktion werden Gebäude, tatsächliche Nutzung, Schreiben und Fristen gemeinsam geprüft.

Die besondere Konstellation zuerst erkennen

§ 573a Absatz 1 BGB erfasst eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Kündigung auch ohne berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 möglich. Dafür verlängert sich die Kündigungsfrist um drei Monate. [\[HAUS\]](#)

Das ist keine allgemeine Regel für alle privaten Vermietungen oder jedes als Zweifamilienhaus beworbene Objekt. Kläre, wer vermietet, wer tatsächlich im Gebäude wohnt und wie viele Wohnungen dort vorhanden sind. Eine unvermietete Einheit verschwindet nicht allein deshalb aus der tatsächlichen Fragestellung. Bei umgebauten Räumen oder uneindeutiger Aufteilung wird die Einordnung fachlich untersucht, statt nur die Zahl der Briefkästen zu zählen.

Der Absatz 2 betrifft außerdem bestimmte Räume innerhalb der selbst bewohnten Vermieterwohnung und enthält eine Ausnahmereweisung. [\[HAUS\]](#) Diese Konstellation wird hier nicht wie eine eigenständige abgeschlossene

Wohnung behandelt. Für ein möbliertes Zimmer im gemeinsamen Haushalt können andere Regeln einschlägig sein; der Beitrag berechnet dafür keine Frist.

Die angegebene Grundlage im Schreiben lesen

Im Kündigungsschreiben muss angegeben werden, dass die Kündigung auf die Voraussetzungen des Absatzes 1 oder 2 gestützt wird. [\[HAUS\]](#) Notiere daher, was die Vermietungsseite tatsächlich erklärt. Die bloße mündliche Ankündigung einer späteren Kündigung und ein bereits zugegangenes Schreiben sind verschiedene Bearbeitungsstände.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Sichere das vollständige Schreiben, den tatsächlichen Zugang, Mietvertrag und vorhandene Angaben zum Gebäude. Frage nicht nur, ob ein Eigenbedarf nachgewiesen sei. Bei dieser besonderen Kündigungsgrundlage würde die Frage den entscheidenden rechtlichen Ansatz verfehlen. Zugleich folgt aus der Nennung einer Paragraphennummer noch nicht, dass sämtliche Voraussetzungen erfüllt sind.

Die zusätzliche Frist auf die passende Ausgangsfrist setzen

Die drei zusätzlichen Monate sind keine eigenständige Gesamtfrist. Für die ordentliche Kündigung enthält § 573c Absatz 1 zunächst die Regel zum dritten Werktag und zum Ablauf des übernächsten Monats. Für Vermieter verlängert sich die Frist nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung jeweils um drei Monate. [\[FRIST\]](#)

Zur passenden Ausgangsfrist kommt bei einer wirksamen Kündigung nach § 573a die dort bestimmte Verlängerung. Lass deshalb Überlassungszeitpunkt, Zugang und Kündigungstermin zusammen prüfen. Eine Rechnung allein ab dem Datum oben auf dem Brief ist keine verlässliche Fristenkontrolle. Auch eine vom Vermieter genannte Frist sollte nicht ungeprüft als richtige Frist übernommen werden.

Beispiel: Der falsche Streitpunkt würde die Reaktion verzögern

Im fiktiven Fall wohnt Nele seit mehreren Jahren in einer eigenen Wohnung über der Vermieterwohnung. Sie bekommt ein auf § 573a gestütztes Schreiben und möchte zunächst nur Belege für einen angeblichen Eigenbedarf verlangen. Eine Beratungsstelle ordnet mit ihr stattdessen die tatsächliche Zahl der Wohnungen, die Selbstnutzung und den angegebenen Termin ein.

Das Beispiel entscheidet nicht, ob Neles Kündigung wirksam ist. Es zeigt, warum die konkrete Grundlage wichtig ist: Eine Antwort ausschließlich zum fehlenden Eigenbedarf kann andere entscheidende Fragen und Fristen unberührt lassen. Nele bearbeitet die schriftliche Kündigung deshalb rechtzeitig, statt auf eine vermeintlich eindeutige Widerlegung zu vertrauen.

Ein Härteeinwand bleibt eine eigene Prüfung

§ 574 BGB ermöglicht unter seinen Voraussetzungen einen Widerspruch und das Verlangen nach Fortsetzung wegen nicht zu rechtfertigender Härte. Dazu kann auch zählen, dass angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Die Vorschrift enthält zugleich eine Grenze bei einem zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigenden Grund. [\[HAERTE\]](#)

Eine erleichterte Kündigung bedeutet daher nicht automatisch, dass jede persönliche Härte unbeachtlich wäre. Umgekehrt garantiert eine schwierige Wohnungssuche keine Fortsetzung. Lass tatsächliche Umstände und die für einen Widerspruch geltenden Anforderungen früh klären. Das Ziel ist eine rechtzeitig bearbeitete Wohnsituation: zutreffende rechtliche Einordnung, belegbare persönliche Umstände und ein praktischer Plan für die möglichen weiteren Wege.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Zugang der Kündigung

Trage das Datum ein, an dem das Kündigungsschreiben tatsächlich bei dir ankam.

02 / Genannte Grundlage

Notiere, worauf sich die Kündigung laut Schreiben stützt, mit genauem Wortlaut.

03 / Wohnungen im Gebäude

Trage ein, wie viele Wohnungen im Haus vorhanden sind und ob Räume umgebaut wurden.

04 / Wer wohnt im Haus

Notiere, ob die vermietende Person selbst im Gebäude wohnt und seit wann.

05 / Beginn deiner Überlassung

Trage das Datum ein, ab dem dir die Wohnung überlassen wurde.

06 / Genannter Kündigungstermin

Notiere den Termin aus dem Schreiben, ohne ihn ungeprüft zu übernehmen.

07 / Persönliche Härtegründe

Halte belegbare Umstände fest, etwa Gesundheit, Familie oder erfolglose Wohnungssuche.

08 / Beratung und nächster Schritt

Trage ein, wo du Kündigung und Termin prüfen lässt und wann der Beratungstermin ist.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[HAUS\] § 573a BGB – Erleichterte Kündigung des Vermieters](#)

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

[\[FRIST\] § 573c BGB – Fristen der ordentlichen Kündigung](#)

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

[\[HAERTE\] § 574 BGB – Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung](#)

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-02-DE-018-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.