

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Eigenbedarf entfällt vor dem Auszug: Die neue Tatsache vor dem Kündigungstermin bearbeiten

Eine zunächst begründete Eigenbedarfskündigung braucht bei neuen Tatsachen erneute Prüfung. Ordne Wegfall und Kündigungsfrist vor weiterer Auszugsplanung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du hast wegen eines konkreten Wohnbedarfs gekündigt. Danach ändert sich die Situation der vorgesehenen Bedarfsperson: Die ursprünglich benötigte Wohnung wird nicht mehr gebraucht. Die Mietpartei plant möglicherweise schon ihren Umzug. Jetzt ist die neue Tatsache ein eigener rechtlicher Bearbeitungsschritt und sollte nicht bis zur Schlüsselübergabe liegen bleiben.

Den veränderten Sachverhalt ohne nachträgliche Glättung sichern

Halte fest, was sich tatsächlich geändert hat, wann es eingetreten ist und wann du davon erfahren hast. Bewahre die ursprüngliche Bedarfsschilderung und die neue Information getrennt nachvollziehbar auf. Ein nachträglich neu formulierter Grund darf nicht als derselbe damalige Sachverhalt erscheinen.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle eine kurze Zeitleiste mit Kündigung, behauptetem Ende, verändertem Bedarf und vorhandenen Rückmeldungen zusammen. Ungewissheit über die Zukunft ist nicht automatisch derselbe Befund wie ein bereits endgültig entfallener Bedarf. Was tatsächlich vorliegt, muss konkret geprüft werden.

Den Ablauf der Kündigungsfrist als eigenen Bezugspunkt erkennen

§ 573 BGB beschreibt das berechtigte Interesse und nennt den Wohnbedarf für die dort bezeichneten Personen als gesetzlichen Ausgangsfall. [\[BEDARF\]](#) Ob die ursprüngliche Kündigung wirksam war, bleibt eine eigenständige Voraussetzung.

Im Urteil VIII ZR 339/04 hat der BGH für eine zunächst wirksame Eigenbedarfskündigung entschieden, dass ein nachträglicher Wegfall vor Ablauf der Kündigungsfrist zu berücksichtigen und der Mietpartei mitzuteilen ist. Er unterschied diesen Zeitpunkt von einer späteren gerichtlichen Räumungsfrist. [\[BGH\]](#) Der noch nicht erfolgte Auszug allein beantwortet die zeitliche Einordnung daher nicht.

Die Information rechtzeitig fachlich vorbereiten

Lege der rechtlichen Begleitung die neue Tatsache und die vollständige Zeitleiste sofort vor. Kläre, was die Änderung für den vertretenen Stand und die an die Mietpartei gerichtete Information bedeutet. Eine bereits versandte Kündigung wird nicht dadurch unangreifbar, dass der Umzug inzwischen unbequem zu ändern wäre.

Der Artikel liefert kein Widerrufs- oder Kündigungsmuster. Auch ein pauschaler Satz, jede spätere Bedarfsänderung mache jede Kündigung rückwirkend unwirksam, wäre zu weit. Konkreter Zeitpunkt, Vertragsstand und mögliche weitere Gründe gehören zusammen in die Prüfung.

Fiktiver Fall: Die Bedarfsperson entscheidet sich vor Fristende anders

Clara hatte eine Wohnung für eine konkret benannte Angehörige benötigt. Noch während der laufenden Kündigungsfrist steht fest, dass diese dauerhaft an einem anderen Ort bleibt. Clara erfährt davon, während der bisherige Haushalt einen möglichen Umzug organisiert.

Sie behandelt die neue Information nicht als rein familieninterne Angelegenheit. Mit der fachlichen Begleitung klärt sie die rechtlichen Folgen und die passende Mitteilung. Das Beispiel bestätigt keine ursprüngliche Kündigungswirksamkeit und entscheidet keine Kostenforderung. Es zeigt, welcher neue Sachverhalt vor der weiteren Auszugsplanung bearbeitet werden muss.

Alle davon abhängigen Schritte auf den aktuellen Stand bringen

Wenn ein laufender Vorgang oder eine beauftragte Vertretung von der früheren Bedarfslage ausgeht, muss die erforderliche neue Information dort ankommen. Interne Terminlisten, vorbereitete Erklärungen und rechtliche Schritte dürfen nicht unbemerkt mit widersprüchlichen Voraussetzungen weiterlaufen.

Bei einem erst nach Fristablauf eingetretenen Wegfall oder bereits abgeschlossener Rückgabe wird der konkrete Fall gesondert eingeordnet. Aus dem hier dargestellten Urteil wird keine pauschale Antwort auf jede spätere Konstellation abgeleitet. Dein Ergebnis soll ein zeitnah geklärter rechtlicher Stand sein, der die tatsächlich veränderte Bedarfslage offen berücksichtigt.

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 / Ausgesprochene Kündigung

Datum der Kündigung, Versandweg und angegebenes Vertragsende laut deinen Unterlagen.

02 / Ursprünglicher Bedarf

Für wen und wofür wurde die Wohnung benötigt? Ursprüngliche Schilderung unverändert ablegen.

03 / Veränderte Situation

Was hat sich geändert, wann ist es eingetreten, und wann hast du davon erfahren?

04 / Belege zur Änderung

Welche Nachrichten oder Unterlagen zeigen die neue Lage der Bedarfsperson?

05 / Stand der Mietpartei

Was weißt du über Umzugspläne der Mietpartei? Datum und Quelle der Information.

06 / Rechtliche Begleitung

Wann hast du die neue Tatsache mit der Zeitleiste übergeben? Name und Kontakt.

07 / Laufende Vorgänge

Welche Termine, Schreiben oder Verfahren gehen noch vom alten Bedarf aus und müssen angepasst werden?

08 / Nächster Schritt

Welche Mitteilung an die Mietpartei ist abgestimmt, und wann geht sie raus?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH] BGH, Urteil VIII ZR 339/04 vom 9. November 2005

. Abruf am 17.10.2026.

[BEDARF] BGB § 573 – Ordentliche Kündigung des Vermieters

. 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-P03-0075-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.