



Nr. 1 vom 02.01.2019



in Kooperation mit



HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Eigenbedarfskündigung bei beabsichtigter Nutzung als Ferienwohnung

Herr Leingschwendner aus München möchte wissen:

Ich würde gerne zukünftig meine vermietete Zweizimmerwohnung in Rottach-Egern für gelegentliche Besuche am Tegernsee selbst nutzen. Kann ich dem Mieter aus diesem Grund kündigen?



RA Martin Sauer
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Ja, das können Sie grundsätzlich. Gem. § 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB kann der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis kündigen, wenn er die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Entscheidend ist hierbei, dass die beabsichtigte Nutzung von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen und nicht rechtsmissbräuchlich ist. Der BGH hat in diesem Zusammenhang bereits mehrfach entschieden, dass sowohl ein zeitlich begrenzter Wohnbedarf als auch die nur zeitweise Nutzung der Wohnung beispielsweise als Ferienwohnung die Voraussetzungen des „Benötigens“ der Räume „als Wohnung“ erfüllen kann. Es sei nicht erforderlich, so der BGH, dass in der Wohnung zukünftig der Lebensmittelpunkt der Eigenbedarfsperson liegen soll.

In dem vom BGH jüngst entschiedenen Fall benötigte der Kläger die gekündigte Wohnung etwa zweimal pro Jahr für ein bis zwei Wochen für gelegentliche Familientreffen (BGH, Beschluss vom 21.08.2018, VIII ZR 186/17). Das Gericht betonte in dieser Entscheidung nochmals die von Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützte Freiheit des Wohnungseigentümers, seine Wohnung bei Eigenbedarf selbst zu nutzen, und die Pflicht der Gerichte, den Eigenutzungswunsch des Vermieters grundsätzlich zu achten und ihrer Rechtsauffassung zugrunde zu legen haben.

Allerdings kann sich der Mieter gegebenenfalls auf eine unzumutbare Härte nach § 574 BGB berufen und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de

