

Zum Thema: Kündigung im Zweifamilienhaus

In meinem Zweifamilienhaus existieren außer den zwei Wohnungen noch weitere Räume. Frau von Galli möchte wissen, ob diese Räume als „Wohnung“ zu qualifizieren sind.



*Ariane Schlegel
Rechtsanwältin*

Antwort: Eine Ausnahme vom Kündigungsschutz besteht bei Vermietung einer Wohnung in einem Zweifamilienhaus, d. h. in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine Wohnung vom Vermieter selbst bewohnt wird (§ 573a Abs. 1 BGB). In diesem Fall kann der Vermieter das Mietverhältnis ausnahmsweise ohne Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes ordentlich kündigen. Für die Beurteilung, ob in einem Gebäude mehr als zwei Wohnungen vorhanden sind, ist die Verkehrsanschauung maßgebend. Danach ist eine Wohnung ein selbständiger, räumlich und wirtschaftlich abgegrenzter Bereich, der eine eigenständige Haushaltsführung ermöglicht. Existieren neben den zwei Wohnungen zusätzliche Räume, ist somit entscheidend, ob darin die zur Führung eines selbständigen Haushalts erforderlichen Versorgungsanschlüsse für eine Küche oder Kochgelegenheit, wie Wasser- und Energieanschluss, sowie ein Abfluss vorhanden sind. Nicht erforderlich ist, dass die Küche mit Möbeln und Geräten ausgestattet ist. Besteht nur eine Mitbenutzungsmöglichkeit in einer anderen Wohnung, ist der Begriff „Wohnung“ nicht erfüllt. Dagegen kann von einer selbständigen Wohneinheit ausgegangen werden, wenn sich die Toilette im Treppenhausflur befindet, so LG Köln, Urteil vom 01.12.1998, AZ: 12 S 188/98. Existieren in einem Haus außer den zwei Wohnungen weitere Räume, so ist entscheidend, ob in diesen Räumen die zur Führung eines selbständigen Haushalts erforderlichen Versorgungsanschlüsse vorhanden sind. Fehlt es an diesen Versorgungsanschlüssen, können diese weiteren Räume nicht als Wohnung qualifiziert werden

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und 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 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

