



News Wohnungseigentum und Miete

Gesetze, Rechtsprechungen und News, bereitgestellt von der Dullinger Immobilien Verwaltung

Eigenbedarfskündigung für Zweitwohnung: Ist das zulässig?

BGH, Beschluss v. 22.8.2017, VIII ZR 19/17

Wieder einmal musste sich der BGH mit einer Eigenbedarfskündigung beschäftigen. Ein Vermieter kündigte seinem Mieter, weil er die Wohnung gern als Zweitwohnung nutzen wollte: Er wollte künftig in seiner eigenen Wohnung leben, wenn er beruflich am Ort der Wohnung tätig war. Davor wohnte der Vermieter regelmäßig in einem Hotel. Daher kündigte der Vermieter den Mietvertrag.

Der Mieter weigerte sich allerdings, auszuziehen. Aus seiner Sicht rechtfertigte eine Nutzung als Zweitwohnung noch keine Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 BGB. Rechtlich setzt eine Eigenbedarfskündigung voraus, dass der Vermieter die Wohnung "benötigt".

Lieber zu Hause statt im Hotel: Das rechtfertigt schon einen Eigenbedarf

Was rechtlich unter "benötigt" zu verstehen ist, legte der BGH fest: Immer, wenn der Vermieter ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe hat, weshalb er die Wohnung künftig selbst oder durch nahe Angehörige nutzen will, ist von einem rechtlich wirksamen Bedürfnis des Vermieters auszugehen.

Dies gilt nach Auffassung der BGH-Richter auch bei einer angestrebten Nutzung der Wohnung als Zweitwohnung. Ein solches Bedürfnis kann eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen.

Hat der Vermieter die ernsthafte Absicht, sich regelmäßig mehrfach im Jahr aus beruflichen Gründen für längere oder kürzere Zeiten in der gekündigten Wohnung aufzuhalten, statt wie bisher im Hotel oder bei privaten Bekannten zu wohnen, rechtfertigt das bereits eine Eigenbedarfskündigung.

Zweitwohnung: Eine Mindestaufenthaltsdauer gibt es nicht

Ab welcher "Aufenthaltsdauer" ein "Benötigen" als Zweitwohnung im Sinne einer Eigenbedarfskündigung vorliegt, ist gesetzlich nicht geregelt. Der BGH hat in seiner Entscheidung auch keine Richtschnur vorgegeben. Das bedeutet: Es kommt auf die Umstände des Einzelfalls an.

Für das "Benötigen" gibt es also keine allgemein verbindliche, zeitlich starre Mindestnutzungsgrenze, sondern dies müssen jeweils die Gerichte bzw. der Richter im Einzelfall beurteilen.

Eigenbedarfskündigung ist auch bei Zweitwohnungsnutzung zulässig

Teilweise wird vertreten, dass der Vermieter nur dann wegen Eigenbedarfs kündigen darf, wenn er in der gekündigten Wohnung seinen Lebensmittelpunkt begründen will. Dazu stellte der BGH allerdings klar, dass auch eine beabsichtigte Nutzung als Zweitwohnung eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen kann.

Damit ist eine Eigenbedarfskündigung auch dann zulässig, wenn der Vermieter die Wohnung "nur" als Zweitwohnung nutzen will.

BGH, Beschluss v. 22.8.2017, VIII ZR 19/17