

Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

Mietrecht

Eigenbedarf kann auch für Nutzung der Mieterwohnung als Zweitwohnung bestehen

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB insbesondere vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Darüber, wann diese Voraussetzungen erfüllt sind, kommt es in der Praxis immer wieder zum Streit. Die Entscheidung des BGH vom 22.08.2017 zeigt, dass auch eine Nutzung (nur) als Zweitwohnung den Eigenbedarfsregeln unterfallen kann.

Dem zu entscheidenden Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die in der Stadt H. ansässigen Vermieter machten Eigenbedarf geltend. Sie wollten die in der Stadt B. gelegene Wohnung als Zweitwohnung überwiegend aus beruflichen Gründen nutzen. Die Vermieter haben hierbei vorgetragen, dass sie die betreffende Wohnung in der Stadt B. an etwa 20 – 25 Tagen pro Jahr als Zweitwohnung nutzen werden. Das zuständige Amtsgericht hat den Eigennutzungswunsch der Kläger zwar bejaht, aber ein hinreichendes Nutzungsinteresse verneint und die Klage abgewiesen. Das zuständige Landgericht hat hingegen die Mieter verurteilt, die Wohnung zu räumen. Dagegen haben die Mieter Revision zum BGH eingelegt. Der BGH hat in seinem Beschluss der Revision der Mieter keine Erfolgsaussichten bescheinigt.

Das zuständige Landgericht hat die Revision zum BGH zugelassen, weil die Behandlung von Eigenbedarf an einer Zweitwohnung höchststrichterlich noch ungeklärt sei und von der Instanzrechtsprechung sehr unterschiedlich gesehen werde. Der BGH hat hingegen in seinem Hinweisbeschluss eine grundsätzliche Bedeutung verneint und hat weiter ausgeführt, dass er im Anschluss an die Entscheidung des BVerfG der Auffassung ist, dass auch eine Nutzung als Zweitwohnung eigenbedarfstauglich sein kann, wobei er es aber der Instanzrechtsprechung überlässt, die im Einzelfall für eine Eigenbedarfskündigung erforderlichen Feststellungen zu treffen. Der BGH hat insbesondere in seinem Beschluss auf folgendes hingewiesen:

- Es ist verfassungsrechtlich geklärt, dass die Instanzgerichte den Entschluss des Vermieters, die Wohnung selbst zu nutzen oder durch den enggezogenen Kreis privilegierter Dritter nutzen zu lassen, grundsätzlich zu achten und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen haben.
- Ferner haben es die Instanzgerichte grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder für seine Angehörige als angemessen ansieht.

Zwar reicht allein der Wille des Vermieters, in den eigenen Räumen zu wohnen oder eine der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB genannten Personen dort wohnen zu lassen, für die Annahme von Eigenbedarf noch nicht aus. Die Wohnung wird jedoch dann „benötigt“, wenn ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe des Vermieters vorliegen, die Wohnung künftig selbst oder durch nahe Angehörige zu nutzen.

Der BGH stellt in diesem Zusammenhang klar, dass diese Kriterien auch für den Wunsch des Vermieters gelten, die vermietete Wohnung künftig selbst als Zweitwohnung zu nutzen. Der BGH hält hierbei insbesondere daran fest, dass der Eigenbedarfswunsch nicht voraussetzt, dass der Vermieter in der Zweitwohnung den Schwerpunkt seiner Lebensbeziehungen hat oder darin seinen Lebensmittelpunkt begründen will. Dies gilt auch dann, wenn die beabsichtigte Nutzung der Zweitwohnung durch geschäftliche Interessen motiviert ist. Der Eigenbedarf an der Wohnung ist hierbei

weder daraufhin zu überprüfen, ob dem Vermieter sonst Nachteile von einigem Gewicht entstehen, noch kommt es darauf an, ob seine geschäftlichen Aktivitäten ohne Nutzung der Zweitwohnung nicht mehr rentabel wären. Daraus ergibt sich folgender **Praxishinweis**:

Um einen Eigenbedarf an einer Zweitwohnung plausibel zu begründen und auch prozessual im Rahmen einer Räumungsklage durchsetzen zu können, sollte der Vermieter detailliert zu seiner beruflichen und privaten Situation in der Kündigung vortragen. Er hat seine ernsthafte Absicht darzulegen, dass er regelmäßig im Jahr aus beruflichen und / oder privaten Gründen für längere oder kürzere Zeit die Wohnung benötigt, um sich darin aufzuhalten und zu übernachten und dass er hierfür nicht mehr, so wie dies ggf. in der Vergangenheit der Fall war, auf eine Unterkunft im Hotel oder bei privaten Bekannten zurückgreifen möchte. Aus diesem Grund möchte sich der Vermieter die Zweitwohnung als privaten Wohnbereich vorbehalten, in der er sich zu gewissen Zeiten auch gemeinsam mit seinem Ehepartner aufhalten kann.

Soweit Sie zur Eigenbedarfskündigung Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden sollten, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen, .Rechtsstand: 11.07.2018
