

Mandanten-Information

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

Thema der Woche:

Mietrecht

Mieterschutz quo vadis - Eigenbedarf auch für Selbstnutzung als Ferienwohnung?

Der BGH hatte sich inzwischen in einem Urteil mit der Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung zum Zwecke der Nutzung der Wohnung durch die Familie des Vermieters als Ferienwohnung auseinanderzusetzen. Der BGH hat in seiner Entscheidung aufgezeigt, welche Grundsätze für die Entscheidung dieser Frage heranzuziehen sind. Im Einzelnen:

Der Vermieter wird durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG in seiner Freiheit geschützt, die Wohnung bei Eigenbedarf selbst zu nutzen oder durch privilegierte Angehörige nutzen zu lassen. Dabei haben die Gerichte den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung selbst zu nutzen oder durch privilegierte Angehörige nutzen zu lassen, grundsätzlich zu achten und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen. Ebenso haben es die Gerichte grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder für seine Angehörige als angemessen ansieht.

Die Gerichte sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen vom angemessenen Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters oder seiner Angehörigen zu setzen.

Allerdings sind dem Erlangungswunsch des Vermieters durch die Wahrung der berechtigten Belange des Mieters Grenzen gesetzt. Die Gerichte haben deshalb den Eigennutzungswunsch des Vermieters daraufhin nachzuprüfen, ob

- dieser Wunsch ernsthaft verfolgt wird,
- von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist
oder
- missbräuchlich ist, weil der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist,
- die Wohnung die Nutzungswünsche des Vermieters überhaupt nicht erfüllen kann,
- der Wohnbedarf in einer anderen Wohnung des Vermieters ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden kann.

Ferner wird der Mieter über die sog. Sozialklausel des § 574 BGB geschützt, über die er Härtegründe anbringen kann.

Der BGH hat aber in seinem Urteil ausgeführt, dass sowohl ein zeitlich begrenzter Bedarf des Vermieters hinsichtlich der Wohnung, als auch ein Wohnbedarf, der zwar nicht von seiner Gesamtdauer her zeitlich begrenzt ist, der aber nicht die ständige, sondern nur eine zeitweise Nutzung der Wohnung durch den Vermieter oder seiner nahen Familienangehörigen umfasst, die Voraussetzungen des Benötigens der Räume als Wohnung und damit die Voraussetzung einer Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB erfüllen kann.

Es kann somit auch die vom Vermieter beabsichtigte Nutzung der dem Mieter überlassenen Räume als Ferienwohnung eine Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB rechtfertigen, da der Vermieter oder seine privilegierten Angehörigen in der dem Mieter überlassenen Wohnung nicht ihren Lebensmittelpunkt begründen müssen.

Letztlich kommt es aber auf die Würdigung der Umstände des Einzelfalls an, ob eine Eigenbedarfskündigung rechtswirksam ist oder nicht. Wird aber der Eigennutzungswunsch vom Vermieter oder seiner privilegierten Angehörigen ernsthaft verfolgt, sowie von vernünftigen, nachvollziehbaren Gründen getragen und ist er auch nicht missbräuchlich, so ist von einer Rechtswirksamkeit der Eigenbedarfskündigung auszugehen.

Dies bedeutet somit, dass Mieter in bevorzugten Stadtlagen darauf gefasst sein müssen, dass Gerichte den plausibel vorgetragenen Wunsch des Vermieters zu einer Kurzzeitnutzung der gekündigten Mieterwohnung als Ferienwohnung zunehmend als vernünftig und nachvollziehbar einstufen. Mieter können sich vor einer solchen Eigenbedarfskündigung nur dann schützen, wenn sie mit dem Vermieter im Mietvertrag einen wirksamen Kündigungsausschluss für eine ordentliche Kündigung vereinbaren.

Ansonsten kann Hilfe vor einer sozialschädlichen Nutzung von Stadtwohnungen als Ferienwohnung nur die Politik bringen, indem sie zum Beispiel die Nutzung als Ferienwohnung von bestimmten Auflagen abhängig macht oder eine Zweckentfremdung von Wohnraum ganz oder teilweise verbietet.

Sollten Sie zu einer Eigenbedarfskündigung Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, 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: 23.04.2019
