

Sonderkündigungsrecht des Vermieters bei einem Zweifamilienhaus

Dieser Artikel wurde verfasst von Herrn Helge Norbert Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Vorstand des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, Hanauer Landstr. 204, 60314 Frankfurt, Telefon: (069) 24748480, Telefax: (069) 247484899, eMail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Der Gesetzgeber räumt einem Vermieter eine „erleichterte Kündigung“ (§ 573a BGB) ein, wenn er in einem Zweifamilienhauses (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) in einer der beiden Wohnungen selbst wohnt. In diesem speziellen Fall kann der Vermieter dem Mieter kündigen, ohne dass er die in § 573 BGB genannten Anforderungen an ein berechtigtes Interesse nachweist. Zum Schutz des Mieters verlängert sich jedoch die Kündigungsfrist um drei Monate.

In einem Fall hatte der Vermieter nachträglich ein Dreifamilienhaus in ein Zweifamilienhaus umgewidmet, um die erleichterte Kündigung auszusprechen. Dem folgte das Gericht nicht, denn bei Mietbeginn lagen die Voraussetzungen des Zweifamilienhauses nicht vor.

In einem anderen Fall entschied der BGH am 18.02.2015 (AZ: VIII ZR 127/14), dass die erleichterte Kündigungsmöglichkeit auch dann nicht besteht, wenn neben den beiden Wohnungen im Gebäude weitere Räume vorhanden sind, in denen eine eigenständige Haushaltsführung möglich ist, diese Räume aber als Gewerberäume genutzt werden. Etwas anderes wäre es, wenn die Räume schon bei Abschluss des Mietvertrages, der nun gekündigt werden soll, als Gewerberäume genutzt waren.

Wirtschaftsjurist Helge Norbert Ziegler, 11.05.2015

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.