



Dr. Ximena Sejas

Rechtsanwältin,
 Fachanwältin für Miet- und
 Wohnungseigentumsrecht

Erleichterung für Vermieter bei Kündigungen

**Der Bundesgerichtshof hat in zwei aktuellen
 Entscheidungen die Rechte von Vermietern gestärkt.**

1. Beabsichtigte Nutzung der Miet- wohnung für berufliche Zwecke

Ein Vermieter kündigte wegen Eigenbedarfs, weil seine Ehefrau beabsichtigte, die Wohnung für ihre Anwaltskanzlei zu nutzen. Der Vermieter stützte sich auf § 572 Abs. 2 Ziff. 2 BGB:

„Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt.“

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 26.9.2012 (VIII ZR 330/11) entschieden, dass ein berechtigtes Interesse des Vermieters an einer Beendigung des Mietvertrages auch vorliegt, wenn der Vermieter die vermietete Wohnung ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit oder die eines Familienangehörigen nutzen will. Der BGH meint, dass die Berufsfreiheit keinen geringeren Wert hat als der in § 572 Abs. 2 Ziff. 2 BGB geregelte Eigenbedarf.

In der Praxis schafft diese Entscheidung Sicherheit für Vermieter, wobei nicht zu erwarten ist, dass Mieter eine Kündigung von Vermietern aus diesem Grund schneller akzeptieren werden. Es ist vielmehr damit zu rechnen, dass Mieter von ihrem Widerspruchsrecht aus Härtegründen erst Recht Gebrauch machen, wenn der Vermieter oder seine Angehörigen die Wohnung „nur“ für berufliche Zwecke nutzen wollen.

2. Ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters

Zahlungsrückstände des Mieters bei der Grundmiete oder den Betriebskostenvorauszahlungen berechnen Vermieter – nach einer Abmahnung – zu einer ordentlichen Kündigung, weil der Mieter seine vertragliche Pflicht zur pünktlichen Mietzahlung nicht erfüllt. In dem weiteren vom Bundesgerichtshof zu entscheidenden Fall war die Situation so, dass der Vermieter, nach einer ordentlichen Kündigung wegen Verzugs mit erhöhten Betriebskostenvorschüssen, zunächst nur einen rechts-

kräftigen Zahlungstitel gegen den Mieter erwirkt hatte. Der Mieter zahlte und der Vermieter verlangte gleichwohl Räumung vom Mieter in einem weiteren Prozess. Der Mieter verteidigte sich gegen das Räumungsverlangen mit dem Argument, dass die Kündigung wegen § 569 Abs. 3 Ziff. 3 BGB unwirksam ist. Diese Vorschrift lautet:

„Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete ... verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen ...“

>>

CASTRINGIUS
 Rechtsanwälte & Notare

Zweite Schlachtpforte 7
 28195 Bremen
 Telefon (0421) 368 000
 Telefax (0421) 368 0033
 info@castringius.de
 www.castringius.de



Der Bundesgerichtshof hat jedoch in seinem Urteil vom 10.10.2012 (VIII ZR 107/12) entschieden, dass die Kündigung des Vermieters wirksam ist, weil diese gesetzliche Regelung nur auf außerordentliche, fristlose Kündigungen Anwendung findet. Bei einer ordentlichen Kündigung sei der Mieter durch die einzuhaltende Kündigungsfrist geschützt.

Für die Praxis macht dieser Fall deutlich, dass Mieter eine Beendigung des Mietverhältnisses bei ordentlichen Kündigungen wegen Zahlungsverzugs kaum verhindern können. Denn auch die sog. Schonfrist aus § 569 Abs. 3 Ziff. 2 BGB gilt nur bei außerordentlichen, fristlosen Kündigungen wegen Zahlungsverzugs und macht eine ordentliche Kündigung nicht unwirksam, wenn der Mieter den Zahlungsrückstand ausgleicht.