

Mietrecht: Sind unkündbare Mietverhältnisse wirklich unkündbar?

Die Kündbarkeit von Wohn- oder Gewerbemietverträgen kann sich aus ganz unterschiedlichen Strukturen ergeben, die häufig nicht erkannt werden. Zwei Beispiele werden das verdeutlichen:

Beispiel 1: Schriftformgebot bei Mietvertrag mit Kündigungsausschluss

Bei einem Mietverhältnis mit unbestimmter Laufzeit über ein Ladengeschäft, ein Restaurant oder ein Büro vereinbaren Mieter und Vermieter, dass der Vertrag frühestens zu einem Zeitpunkt gekündigt werden kann, zu dem sich die Investitionen des Mieters in die Mietsache amortisiert haben. Die Parteien gehen davon aus, dass dies nach

20 Jahren der Fall sein wird. Schriftlich ist zu dem Ausschluss der Kündigung oder zu einer festen Vertragslaufzeit im Mietvertrag nichts vereinbart. Kann sich der Mieter auf die lange Vertragslaufzeit verlassen? Kann umgekehrt der Vermieter vor Ablauf der 20 Jahre kündigen? Der Bundesgerichtshof (BGH) hat dazu entschieden, dass die gesetzliche Schriftform auch dann eingehalten werden muss, wenn die Vertragslaufzeit zwar unbestimmt ist, die Parteien aber die ordentliche Kündigung über ein Jahr hinaus ausschließen wollen (BGH 9.7.2008 – XII ZR 117/06).

Ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht schriftlich

abgeschlossen ist, gilt für unbestimmte Zeit und kann von beiden Parteien grundsätzlich ordentlich gekündigt werden, allerdings frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache (§ 550 BGB).

Gerade dann, wenn es für die Bewertung von Immobilien auf die Ertragskraft aus langfristigen Mietverträgen ankommt, ist Vorsicht geboten, denn aus der Nichteinhaltung der Schriftform kann sich ein Kündigungsrecht für Vermieter und Mieter ergeben.

Beispiel 2: Sonderkündigungsrecht des Vermieters im gemischt genutzten Zweifamilienhaus

Es geht hier um ein Gebäude, in dem sich zwar nicht mehr als zwei Wohnungen befinden, in dem es aber Räume im Dachgeschoss gibt, die sich als dritte Wohnung eignen würden. Zudem befindet sich im Erdgeschoss eine Wäscherei, die der Vermieter betreibt, insgesamt also drei Einheiten, baulich möglich wären sogar vier. Der Vermieter, der eine der beiden Wohnungen im ersten Obergeschoss sowie das Dachgeschoss selbst bewohnt, kündigt dem Mieter der anderen Wohnung. Ein besonderer Kündigungsgrund liegt nicht vor. Geht das? Der Gesetzgeber hat dem Vermieter von Wohnraum unter bestimmten Voraussetzungen die Kündigung erleichtert. Ein Mietverhältnis über eine Wohnung, die sich in einem Haus befindet, in dem auch der Vermieter selbst wohnt und in dem insgesamt nicht mehr als zwei Wohnungen vorhanden sind, kann der Vermieter auch kündigen, wenn der Mieter sich ver-

tragstreu verhält, der Vermieter keinen Eigenbedarf anmelden kann und auch nicht in einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert wird, der Vermieter also keinen der gesetzlich normierten Kündigungsgründe vorbringen kann (§ 573 a BGB; allerdings verlängert sich für den Vermieter die Kündigungsfrist um drei Monate).

Der BGH hat für diesen Fall entschieden, dass es für die Ausübung dieses Sonderkündigungsrechtes nicht darauf ankommt, ob es aufgrund der Beschaffenheit des Gebäudes zu Berührungspunkten für die Lebensräume der beiden Vertragsparteien und dadurch zu einem erhöhten Konfliktpotential komme (BGH 25.6.2008 – VIII ZR 307/07). Zwar wollte der Gesetzgeber dem Vermieter eine erleichterte Kündigungsmöglichkeit einräumen, wenn es aufgrund der räumlichen Enge an der erforderlichen Harmonie zwischen den Vertragsparteien fehle.

Gedacht hat man dabei an gemeinsam zu nutzende Treppenhäuser und gemeinsame Eingänge. So eng sei der Anwendungsbereich von § 573 a BGB nicht. Auch bei Gebäuden mit separaten Eingängen und getrennten Treppenhäusern für die beiden Wohnungen – also ohne Gelegenheit zum Zusammentreffen von Mieter und Vermieter – könne sich der Vermieter auf das Sonderkündigungsrecht berufen (Achtung: auf Reihen- oder Doppelhäuser kann diese Entscheidung nicht übertragen werden!). Wie wirkt sich aus, dass im Dachgeschoss eine dritte Wohnung errichtet werden könnte? Mit dem BGH

KANZLEI IM ZENTRUM

DR. ERNST FRANKE HAMMANN BRESSEL
NOTAR RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Rechtsanwältin Stefanie Bressel

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Gewerberaummiete
- Wohnungseigentum
- Maklerrecht
- Steuerrecht
- Vertragsgestaltung


Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 3 91 99-0 · Telefax (04 71) 3 91 99-99
mail@kanzlei-im-zentrum.de · www.kanzlei-im-zentrum.de



kommt es nur darauf an, ob sich in dem Gebäude mehr als zwei Wohnungen befinden und nicht auf die Frage, ob sich mehr als zwei Wohnungen baulich schaffen lassen.

Auch die seit Mietbeginn neben den beiden Wohnungen vorhandenen Gewerberäume im Erdgeschoss führen nicht dazu, dass es sich nicht mehr um ein „Zweifamilienhaus“ im Sinne des § 573 a BGB handelt, denn seit der Reform des Mietrechts im Jahr 2001 hat der Gesetzge-

ber die Beschränkung der Anwendbarkeit dieser Vorschrift auf reine Wohngebäude bewusst nicht mehr beibehalten. Sie sehen: Auch scheinbar unkündbare Mietverhältnisse können unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich beendet werden.

Eine sorgfältige Prüfung im Einzelfall lohnt sich. 

von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
www.kanzlei-im-zentrum.de

► Größte Druckerei im Landkreis Cuxhaven



Wichtig für Sie: kompetente und umfangreiche Beratung

Seit über 30 Jahren betreuen wir erfolgreich unsere Kunden mit ausgereiften und kostengünstigen Konzepten. Im eigenen Hause realisieren wir Ihre Projekte – von der Beratung, Entwurf, Druck bis zur Auslieferung. Profitieren Sie von unserem Fachwissen!



Druckhaus Wüst
Druck & Medien

Weißerberger Straße 12
27628 Driftsethe
Telefon 0 47 46/94 64-0
Telefax 0 47 46/94 64-94

www.druckhaus-wuest.de

... einfach besser!

Gute Möbel entspannen die Seele und bewegen den Geist. Wie ein gutes Buch.

Welche Einrichtung am besten zu Ihnen passt, entscheidet Ihr ganz persönliches Lebensgefühl. Wie aus dem Gefühl ein eigener Stil entsteht, zeigt Ihnen der neue Einrichtungs-Katalog 2008/2009 von WK WOHNEN. Gern kommt der neue Katalog auch per Post zu Ihnen nach Hause, oder besuchen Sie uns in Bremerhaven.



KULTUR LEBEN – WK WOHNEN



Theodor-Heuss-Platz 14–18 (ehemals Nordsee Hotel) • 27568 Bremerhaven
Tel. 04 71/4 50 51 • www.winkel-wohndecken.de • kontakt@winkel-wohndecken.de

Dachdeckermeister


**Karl
Kemmling** GMBH

**Dach-, Wand-
Abdichtungstechnik
Dachflächenfenster
Rinneneinbau
Fassadenverkleidung**

Bremerhaven · Nordernfeldstraße 19 · ☎ (04 71) ☪
7 28 28