

Kündigung wegen Eigenbedarf zu beruflichen Zwecken? BGH sagt: ja.

Der Bundesgerichtshof hat sich in einem aktuellen Urteil vom 26. September 2012 (VIII ZR 330/11; mit der Frage befasst, ob ein Vermieter, der die Mietwohnung zu rein beruflichen Zwecken nutzen möchte, ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

Die Mieter einer Wohnung in Berlin hatten die Kündigung ihrer Mietwohnung erhalten mit der Begründung des Vermieters, seine Ehefrau beabsichtige, ihre Anwaltskanzlei in die Wohnung zu verlegen. Die Mieter widersprachen der

Kündigung und machten Härtegründe geltend.

Das Amtsgericht und auch das Landgericht gaben den Mietern Recht und haben die Räumungsklage des Vermieters abgewiesen. Der Bundesgerichtshof hat aber entschieden, dass auch dann, wenn der Vermieter die vermietete Wohnung ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit oder die eines Familienangehörigen nutzen will, ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 1 BGB vorliegen kann. Dieses sei aufgrund der verfassungsrechtlich geschützten

Berufsfreiheit nicht geringer zu bewerten als der Eigenbedarf des Vermieters zu Wohnzwecken. Hier kam verstärkend hinzu, dass sich die selbst genutzte Wohnung des Vermieters und die vermietete Wohnung, in die die Anwaltskanzlei seiner Frau einziehen sollte, in demselben Haus befinden. Nach diesem Urteil kann also grundsätzlich auch wegen der Absicht, die Wohnung zu beruflichen Zwecken nutzen zu wollen (vorausgesetzt, dass ist rechtlich zulässig), ein Mietverhältnis über eine Wohnung wegen Eigenbedarf gekündigt werden.

Der Rechtsstreit wurde an das Landgericht zurückverwiesen, da noch Tatsachen festgestellt werden müssen, um zu beurteilen, ob eventuell Härtegründe gemäß § 574 BGB vorliegen.

§ 573 BGB: Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. ...

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder

3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des



Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; ...

§ 574 BGB: Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung

(1) Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

(2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. ...

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

KANZLEI IM ZENTRUM

DR. MANFRED ERNST LUTZ FRANKE STEFANIE BRESSEL
NOTARE RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Rechtsanwältin Stefanie Bressel

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwältin für Arbeitsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Gewerberaumiete
- 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