



Ihr gutes Recht

Rechts-
anwälte
und
Kanzleien
stellen
sich vor

Das Sonderkündigungsrecht des Vermieters bei Einliegerwohnungen

Vermieter können ein auf unbestimmte Zeit geschlossenes Wohnraummietverhältnis gem. § 573 BGB nur dann ordentlich kündigen, wenn ein berechtigtes Interesse an dessen Beendigung besteht. Eines solchen berechtigten Interesses bedarf es jedoch dann nicht, wenn es sich um ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen handelt; § 573a BGB. Diese erleichterte Kündigungsmöglichkeit trägt dem Umstand Rechnung, dass durch das enge Zusammenleben von Vermieter und Mieter Spannungen entstehen können.

Das Sonderkündigungsrecht besteht hingegen nicht, wenn der Vermieter eine weitere eigenständige Wohnung in dem Gebäude für sich selbst beispielsweise als Besucherzimmer, Bügelzimmer oder Arbeitszimmer nutzt, da hierdurch der einmal gegebene Wohnungsbestand nicht verringert wird.

Als Wohnung im Sinne des § 573a BGB anzusehen ist ein selbständiger, räumlich und wirtschaftlich abgegrenzter Bereich, der eine eigenständige Haushaltsführung ermöglicht. Eine eigenständige Haushaltsführung setzt voraus, dass eine Küche oder eine Kochgelegenheit vorhanden ist, daher müssen die dafür erforderlichen Versorgungsanschlüsse gegeben sein. Die Küche muss hingegen nicht mit Möbeln und Geräten ausgestattet sein.

Das Sonderkündigungsrecht erfordert kein Wohngebäude oder überwiegend als solches genutztes. Es genügt ein gewerblich genutztes Haus mit zwei Wohnungen. Doch wie verhält es sich, wenn in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude neben zwei Wohnungen Räume vorhanden sind, in denen eine eigenständige Haushaltsführung möglich ist, die aber als Gewerberaum vermietet sind?

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 18.02.2015 (Az. VIII ZR 127/14) entschieden, dass unter diesen Umständen das Sonderkündigungsrecht nicht besteht, es sei denn, die Räume wurden schon vor Abschluss des Mietvertrages, für dessen Kündigung der Vermieter das Sonderkündigungsrecht in Anspruch nimmt, gewerblich genutzt.

In dem der Entscheidung zugrundeliegenden Sachverhalt bewohnten die Kläger die Erdgeschosswohnung ihres Hauses und hatten die im Dachgeschoss gelegene Wohnung an die Beklagten vermietet. In der Baugenehmigung und in der Schlussabnahmebescheinigung der Stadt war das Gebäude als Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten beschrieben. Im Dachgeschoss befand sich ein weiteres Appartement, bestehend aus einem Zimmer, Bad/WC, Abstellraum, Flur und Balkon. Die für eine Kochnische/Küche erforderlichen Versorgungsanschlüsse waren ebenfalls von Anfang an vorhanden. In der Folgezeit wurde dort eine Teeküche/Küchenzeile

eingebaut und das Appartement zu Wohnzwecken an verschiedene Mieter vermietet. Im Anschluss daran nutzte der Kläger diese Wohnung mehrere Jahre als Arbeitszimmer. Seit 2010 waren die Räume an ein von dem Kläger betriebenes Unternehmen vermietet. Die Küchenzeile wurde in ein Regal umfunktioniert. Im Jahr 2012 kam es zu Unstimmigkeiten zwischen den Parteien. Die Kläger kündigten das Mietverhältnis daraufhin unter Berufung auf ihr Sonderkündigungsrecht gem. § 573a BGB. Die Beklagten widersprachen dieser Kündigung, woraufhin die Kläger Räumungsklage erhoben haben, über die schließlich der BGH entschieden hat.

Nach Auffassung des BGH stand den Klägern das Sonderkündigungsrecht nicht zu, sodass die hierauf gestützte Kündigung das Mietverhältnis nicht beendet hat.

Der BGH hat dies damit begründet, dass sich in dem Wohnhaus der Kläger seit dessen Errichtung unverändert drei Wohnungen/Wohneinheiten befanden. Auch das Appartement im Dachgeschoss war als eigenständige Wohnung anzusehen, die auch über die für eine Küchenzeile erforderlichen Anschlüsse verfügte. Die Beklagten hatten daher die streitgegenständliche Wohnungen in einem Gebäude angemietet, in dem drei selbständige Wohneinheiten vorhanden waren. Der Wohnungsbestand von drei selbständigen Wohnungen hat sich dem BGH zufolge auch nicht dadurch reduziert, dass das Ap-

partement im Dachgeschoss seit etwa zwei Jahren vor der Kündigung durch eine von dem Kläger betriebene GmbH als Büro- und Geschäftsraum und somit gewerblich genutzt wurde. Die Umwidmung des Appartements von Wohn- zu Gewerberaum hat den einmal gegebenen Bestand von drei Wohnungen nicht verringert. Auch die Umfunktionierung der Küchenzeile in ein Regal hat nichts daran geändert, dass in den Räumlichkeiten jederzeit

als Gewerberaum genutzt wurde. Für Vermieter, die ein Mietverhältnis ordentlich kündigen möchten, ohne jedoch ein gewichtiges Interesse an der Vertragsbeendigung zu haben, empfiehlt es sich, zu prüfen, ob die erleichterten Kündigungsvoraussetzungen nach § 573a BGB vorliegen. In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass die Kündigung auf diese Vorschrift gestützt wird. Ferner ist zu beachten, dass sich die Kündigungsfrist bei der erleichterten Kündigung des Vermieters um drei Monate verlängert.

Anstelle der Ausübung dieses Sonderkündigungsrechts kann natürlich auch die ordentliche Kündigung nach § 573 BGB erfolgen, vorausgesetzt, es liegt ein berechtigtes Interesse an der Vertragsbeendigung vor. Kündigungen nach § 573 BGB und nach § 573a BGB können ferner je nach Einzelfall auch miteinander kombiniert werden. So kann die Kündigung nach § 573 BGB oder diejenige nach § 573a BGB in erster Linie und die jeweils andere hilfsweise geltend gemacht werden. Hier bestehen Gestaltungsmöglichkeiten, die Vermieter ausschöpfen sollten, um ihre Rechtsposition zu stärken.



Christina Lücken
Rechtsanwältin

eine eigenständige Haushaltsführung möglich ist. Eine andere Bewertung kommt dem BGH zufolge nur dann in Frage, wenn die zusätzliche Wohnung schon vor Abschluss des Mietvertrages

K	a	h	l	e	r	t
P	a	d	b	e	r	g

Rechtsanwälte | Fachanwälte | Notar