



Ihr gutes Recht

Bundesgerichtshof stärkt Vermieterrechte

In einer Reihe von Entscheidungen hat der Bundesgerichtshof (BGH) jüngst Vermietern den Rücken gestärkt.

Eigenbedarf für berufliche Zwecke

Eigenbedarf liegt nach dem Gesetz vor, wenn der Vermieter die gekündigten Räume als Wohnung für sich oder seine Angehörigen benötigt. Auch die Absicht des Vermieters, die Mietwohnung zu rein beruflichen Zwecken zu nutzen, kann nunmehr ein berechtigtes Interesse des Vermieters an

ihren Lebensmittelpunkt zu behalten, höher ein, als das Eigeninteresse des Vermieters an einer gewerblichen Nutzung. Auf die Revision des Klägers hob der BGH die Berufungsentscheidung auf. Ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses gem. § 573 Abs. 1 BGB kann nach seiner Entscheidung auch dann vorliegen, wenn der Vermieter die vermietete Wohnung ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit oder die eines Familienangehörigen nutzen will. Dieses Interesse ist Teil der durch das Grundgesetz geschützten Berufsfreiheit. Als solches ist es nicht geringer zu bewerten als der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gesetzlich geschützte Eigenbedarf des Vermieters zu Wohnzwecken. In dem vom BGH zu entscheidenden Fall galt dies insbesondere, weil die selbst genutzte Wohnung des Anwalts und die vermietete Wohnung sich in demselben Haus befanden.

Ordentliche Kündigung bei Zahlungsverzug

Nach dem Gesetz kann der Vermieter wegen Zahlungsverzugs fristlos kündigen, wenn der Mieter mit zwei Monatsmieten im Rückstand ist (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB). Für eine ordentliche Kündigung mit Kündigungsfrist bedarf es eines derartigen Zahlungsrückstandes nicht, entschied der BGH am 10.10.2012 (BGH VIII ZR 107/12). Eine ordentliche Kündigung kann schon dann berechtigt sein, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete beträgt. Da die ordentliche Kündigung im Gegensatz zur fristlosen Kündigung dem Vermieter die Lösung vom Vertrag nur unter Beachtung der gesetzlichen oder der vereinbarten Kündigungsfrist erlaubt, besteht kein Grund, die für die

fristlose Kündigung festgesetzten Rückstandsgrenzen auf die ordentliche Kündigung zu übertragen, urteilte der BGH. Lediglich bei Rückständen von weniger als einer Monatsmiete und einer Verdauerdauer von weniger als einem Monat ist die Kündigung ausgeschlossen.

Überhöhte Mietminderung rechtfertigt Kündigung

Mängel der Mietsache rechtfertigen eine den Mängeln angemessene Minderung der Miete. Die Einschätzung, ob eine Minderung angemessen ist, fällt schwerpunktmäßig in den Risikobereich des Mieters. Bei einer ungerechtfertigten Mietminderung droht die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs, so der BGH (BGH VIII ZR 138/11). Die Beklagten waren Mieter eines Einfamilienhauses der Kläger. In dem Haus bildete sich Kondenswasser und Schimmel. Als Grund sahen die Mieter bauliche Mängel. Die klagenden Vermieter hielten das Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieter für ursächlich. Die Mieter minderten die vertraglich vereinbarte Bruttomiete von 1.550,00€ pro Monat für die Monate März 2009 bis Juni 2010 um jeweils 20

% (310,00 €). Die Vermieter kündigten im Januar 2010 das Mietverhältnis fristlos wegen eines Mietrückstands von insgesamt 3.410,00€. Mit ihrer Klage begehrten die Vermieter die Zahlung der rückständigen Miete und die Räumung des Hauses. Das Amtsgericht verneinte nach Einholung eines Sachverständigengutachtens das Vorliegen eines Mangels, der zur Minderung berechtigte. Es gab der Klage in vollem Umfang statt. Die Mieter glichen daraufhin einen Teil des aufgelaufenen Mietrückstands aus und zahlten ab Juli 2010 die volle Miete unter Vorbehalt. Die Vermieter legten Berufung ein. Während des Berufungsverfahrens glichen die Mieter im Februar 2011 den zu diesem Zeitpunkt noch offenen Mietrückstand vollständig aus. Das Landgericht verurteilte die Mieter sodann zur Zahlung ohne Vorbehalt. Es wies die Klage hinsichtlich der Räumung ab. Zur Begründung führte es aus, dass die Mieter kein Verschulden an der Nichtzahlung der Miete treffe und sie sämtliche Rückstände im Februar 2011 ausgeglichen hätten. Auf die Revision der Vermieter gab der BGH der Räumungsklage statt. Er urteilte:

Der Mieter hat die Nichtzahlung der Miete zu vertreten, wenn ihm Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last fällt. Dies ist der allgemeine Sorgfaltsmaßstab des Bürgerlichen Rechts (§ 276 Abs. 1 Satz 1 BGB). Für eine mildere Haftung und damit eine Privilegierung des Mieters besteht kein Anlass. Dem Mieter bleibt es unbenommen, die Miete unter Vorbehalt zu zahlen. Er hat die Möglichkeit, eine gerichtliche Klärung seiner Rechte herbeizuführen, ohne sich dem Risiko einer fristlosen Kündigung auszusetzen. Im vorliegenden Fall hatten die Mieter den Zahlungsverzug, der Grundlage der Kündigung war, verschuldet. Ihnen hätte sich die Vermutung aufräumen müssen, dass die vorhandenen zwei Aquarien sowie das Terrarium mit Schlangen eine höhere Luftfeuchtigkeit in der gemieteten Wohnung verursacht und somit an ihr Lüftungsverhalten höhere Anforderungen zu stellen waren. Die Mietrückstände wurden erst im Februar 2011 vollständig ausgeglichen. Da diese Zahlung nicht mehr innerhalb der Schonfrist (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) erfolgte, ließ sie die Wirksamkeit der Kündigung aus Januar 2010 unberührt. Die Mieter waren zur Räumung verpflichtet.



Rechtsanwältin LL. B., LL.M. Katalin Winkler

der Beendigung des Mietverhältnisses darstellen. Dies entschied der BGH in einer Entscheidung vom 26.09.2012 (BGH VIII ZR 330/11). Der BGH gab einem Berliner Anwalt Recht. Der Anwalt hatte einer dreiköpfigen Familie gekündigt, weil seine Ehefrau die Wohnung für ihre Anwaltskanzlei nutzen wollte. Auf den Widerspruch der Mieter, erhob der Vermieter Räumungsklage. Damit scheiterte er zunächst. Amtsgericht und Landgericht stuften das Interesse der Familie,



Rechtsanwälte | Fachanwälte | Notare