



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neues BGH-Urteil

BGH schränkt Kündigung wegen sog. Berufs- oder Geschäftsbedarfs ein

In dieser Entscheidung formuliert der BGH erstmals konkrete Leitlinien zum Umgang mit Wohnraumkündigungen durch den Vermieter zum Zwecke der Eigennutzung zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken. Im konkreten Fall hatte ein Vermieter, der ein Beratungsunternehmen im gleichen Haus hatte, dem Mieter einer kleinen 2-Zi.-Whg. mit der Begründung gekündigt, dass er diese Wohnung zum Einrichten eines weiteren Arbeitsplatzes mit Archiv benötige, weil seine Büroräume überfrachtet seien wegen überfüllter Aktenregale. Während die Vorinstanzen dem Vermieter Recht gaben, hob der BGH die Urteile auf. Der BGH sah in einer Aktenauslagerung kein berechtigtes Interesse des Vermieters für die Kündigung einer vermieteten Wohnung. Er wies ausdrücklich darauf hin, dass in derartigen Fällen das Kündigungsinteresse des Vermieters ähnlich gewichtig sein müsse, wie die im Gesetz typisierten Regeltatbestände. Fälle, in denen der Vermieter die Wohnung ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken nutzen möchte – so wie hier – weisen eine größere Nähe zur Verwertungskündigung auf. Angesichts des Umstands, dass der Mieter allein aus geschäftlich motivierten Gründen von seinem räumlichen und persönlichen Lebensmittelpunkt verdrängt werden soll, müsse der Fortbestand des Mietverhältnisses für den Vermieter schon einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Der Vermieter könnte seinen Aktenbestand auch anderweitig auslagern ohne dass ihm dadurch erhebliche wirtschaftliche Einbußen entstehen. Der BGH nahm diesen Fall zum Anlass nochmals sehr eindeutig darauf hinzuweisen, dass bei Anwendung der Kündigungsgeneralklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB das Gesetz eine stets einzelfallbezogene Feststellung und Abwägung der beiderseitigen Belange der betroffenen Mietvertragsparteien verlange. Für die Bestimmung des berechtigten Interesses müssten die Gerichte beachten, dass sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie geschützt sind und daher allgemein verbindliche Betrachtungen sich dabei verbieten.

BGH Urt. v. 29.03.2017, Az. VIII ZR 45/16

Mieter-Tipp

Die Sommerzeit ist nicht nur Urlaubszeit, sie lädt einfach zum Verweilen und Feiern im Freien ein. Hierbei sollten Mieter einer Hausgemeinschaft einige Regeln beachten, um Streitigkeiten zu vermeiden. So dürfen auf zur Wohnung gehörenden Balkonen durchaus Blumenkästen oder Blumentöpfe, ebenso wie Sonnenschirme aufgestellt werden. Voraussetzung ist immer, dass diese ordnungsgemäß befestigt werden und sichergestellt ist, dass sie auch bei starkem Wind nicht hinabstürzen. Bei Blumenkästen empfiehlt es sich diese ggf. nach innen zu befestigen. Auch Grillen ist erlaubt, sofern Nachbarn nicht durch Rauch, Qualm oder unangenehme Gerüche nicht ungemessen belästigt werden. Wenn es im Mietvertrag keine Verbote oder Einschränkungen gibt, wird überwiegend von den Gerichten ein Grillen von bis zu drei Mal im Monat für üblich und zulässig gehalten.