



Mietrecht - Kann der Vermieter dem Mieter die Wohnung kündigen, weil er diese für berufliche Zwecke benötigt?

Der VIII Senat des BGH ist mit seinem Urteil vom 26.09.2012 (VIII ZR 330/11) der Ansicht, dass ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses i.S.d. § 573 Abs 1 BGB angenommen werden kann, wenn der Vermieter oder eines seiner Familienmitglieder die Wohnung ausschließlich für berufliche Zwecke nutzen und nicht selbst darin wohnen wollen.

Dieses Interesse kann auf Grund der verfassungsrechtlich geschützten Berufsfreiheit nicht weniger Wert sein, als der Eigenbedarf des Vermieters zu Wohnzwecken, welcher nicht im Grundgesetz, sondern in § 573 Abs. 2 BGB seine Regelung findet.

Dies muss umso mehr Berücksichtigung finden, wenn sich die seitens des Vermieters bewohnte und die vermietete Wohnung im selben Haus befinden.

Kommt es zu einer Kündigung hat das Gericht bei der Beurteilung der Wirksamkeit alle maßgeblichen Umstände zu berücksichtigen.

So kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein **berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses** hat.

Ein **berechtigtes Interesse** liegt insb. vor, wenn

- der Mieter vertragliche Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat
- der Vermieter das Mietobjekt für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt
- der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.



Nach § 574 BGB hat der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit der Kündigung zu widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen

Dies ist der Fall wenn,

- die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter , seine Familie oder oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, welche auch bei Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre.
Die gilt jedoch nur insoweit, als kein Grund für eine außerordentliche Kündigung vorliegt.
- kein angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.
Auch in diesem Fall liegt eine Härte vor.

Rechtsanwalt Timo Stapf | Mannheim
Schulstraße 41 | 68199 Mannheim | Tel (0621)855651
mobil 01727683390 | www.rechtsanwalt-stapf.de