

Neues vom Bundesgerichtshof

Kündigung wegen „berechtigten Interesses“ eingeschränkt

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 45/16) hat seine bisherige Rechtsprechung zu Kündigungen wegen berechtigten Interesses korrigiert. Neben der Eigenbedarfs- und der Verwertungskündigung sei es nicht zulässig, den Berufs- oder Geschäftsbedarf als ungeschriebene weitere Kategorie eines typischerweise anzuerkennenden „berechtigten Interesses“ des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses zu behandeln. Vielmehr müsse im Einzelfall festgestellt werden, ob ein berechtigtes Interesse des Vermieter tatsächlich besteht. Zwei Fallgruppen unterscheidet der Bundesgerichtshof:

Will der Vermieter in der gekündigten Wohnung wohnen und gleichzeitig einer geschäftlichen Tätigkeit nachgehen, gibt es eine Nähe zur so genannten Eigenbedarfskündigung. Sind die Gründe, die Wohnung selbst zu nutzen, vernünftig und nachvollziehbar, würden Nachteile entstehen, wenn der Vermieter die Wohnung nicht beziehen könnte, ist die Kündigung in der Regel gerechtfertigt. Anders, wenn die bisherige Wohnung künftig nur zu geschäftlichen Zwecken genutzt werden soll, der Mieter also aus wirtschaftlich motivierten Gründen seinen räumlichen Lebensmittelpunkt verlieren soll. Hier kommt eine Kündigung nur in Betracht, wenn der Vermieter bei einer Fortsetzung des Mietverhältnisses „Nachteile von einigem Gewicht“ erleiden würde. Gemeint sind Fälle, in denen die geschäftliche Tätigkeit sonst nicht rentabel durchgeführt werden könnte oder die konkrete Lebensgestaltung die Nutzung der Mietwohnung erfordert (gesundheitliche Einschränkungen, Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen).

Hier wollte der Vermieter jedoch seinen Gewerberaum im Haus ausweiten (überfüllte Aktenregale) und in der gekündigten Wohnung einen weiteren Arbeitsplatz und ein Archiv einrichten. Die Auslagerung von teilweise 30 Jahre alten Akten stellt aber kein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses dar. Dem Vermieter drohen keine gewichtigen Nachteile, er kann die Akten auch an vielen anderen Orten stapeln. Die Kündigung somit unbegründet.

Aktuelle Infos

- **Berufszulassungsregelungen:** Im Vorfeld der Bundestagsanhörung zum Gesetzgebungsverfahren zu Berufszulassungsregelungen für Makler und Verwalter forderten der Immobilienverband Deutschland (IVD), der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) und der Deutsche Mieterbund (DMB) gemeinsam die Einführung eines Sachkundenachweises und einer Berufshaftpflichtversicherung. Notwendig sei eine berufliche Qualifikation, also der Sachkundenachweis, nicht nur für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter, sondern auch für den Verwalter von Mietwohnungen.
- **Reichtum umverteilen:** Insgesamt 30 Organisationen – von Gewerkschaften, über Wohlfahrts- und Jugendverbände, kirchliche Organisationen, bis hin zu Migranten- und Umweltverbänden – haben sich zu einem Bündnis „Reichtum umverteilen – ein gerechtes Land für alle!“ zusammengeschlossen. Ihre Forderungen legten sie ausführlich in der Bundespressekonferenz dar. Die zunehmende soziale Spaltung der Gesellschaft, Fragen der sozialen Gerechtigkeit, der Steuer- und Umverteilungspolitik müssten in den Mittelpunkt des Wahlkampfes gerückt werden.
- **Vonovia jetzt mit 355.000 Wohnungen:** Nach dem Zusammenschluss von Vonovia und conwert verfügt das Unternehmen jetzt über 355.000 Wohnungen. Die etwa 24.500 Wohnungen von conwert liegen vor allem in Leipzig, Berlin, Potsdam, Dresden und Wien. Ende März teilte Vonovia mit, dass 93,09 % der conwert-Aktionäre das Übernahmeangebot von Vonovia angenommen hätten. Damit ist der Zusammenschluss perfekt.

Mieter-Tipp

Mietpreisbremse: Sieg für Mieter auch in der zweiten Instanz

Nachdem das Amtsgericht Neukölln schon im September 2016 (vgl. Newsletter 2016/43) entschieden hatte, dass die zwischen Mieter und Vermieter vereinbarte Miete deutlich zu hoch war, der Vermieter höchstens 6,60 Euro/qm statt 9,50 Euro/qm hätte fordern dürfen, wies jetzt das Landgericht Berlin (65 S 424/16) die Berufung des Vermieters zurück. Der Vermieter muss die Miete reduzieren und für einen Zeitraum von 5 Monaten rund 1.105,- Euro an den Mieter zurückzahlen. Anhaltspunkte für eine Verfassungswidrigkeit der Mietpreisbremsen-Regelung sah das Landgericht Berlin nicht.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)