Der Deutsche Wirtschaftsbrief

Wann Sie als Vermieter ein Sonderkündigungsrecht gegenüber Ihrem Mieter haben

In der Praxis kommt es bisweilen vor, dass sich die Wohnung sowohl des Vermieters als auch des Mieters in ein und demselben Gebäude befindet. Tauchen bei einer solchen Konstellation Spannungen zwischen den Mietvertragsparteien auf, wirken sich diese natürlich besonders stark auf das tägliche Leben beider Seiten aus, denn diese können sich in der Regel ja nicht aus dem Weg gehen. In einer derartigen Situation haben vor allem Vermieter häufig das Bedürfnis, den ständigen Kontakt durch eine Beendigung des Mietverhältnisses abzustellen. Grundlos kündigen dürfen sie das Mietverhältnis – ganz im Gegensatz zum Mieter – aber in aller Regel nicht. Indes:

Erleichterung bietet hier § 573 a Abs. 1 S. 1 BGB. Danach darf ein Vermieter ein Mietverhältnis über eine Wohnung auch ohne ein sogenanntes „berechtigtes Interesse“ kündigen, sofern er selbst mit im Gebäude wohnt und das Haus nicht mehr als zwei Wohnungen hat. Die Regelung bietet dem Vermieter damit die Möglichkeit eines erleichterten Kündigungsverfahrens. Welche Voraussetzungen daran geknüpft sind und was Sie als Vermieter dabei zu beachten haben, erfahren Sie in diesem Service.

1. Voraussetzung: Einheitliches Gebäude

Diese Bedingung ist erfüllt, wenn beide Wohnungen so miteinander verbunden sind, dass von einem einzigen Gebäude gesprochen werden kann. Als Wohnung gilt dabei ein selbstständiger, räumlich und wirtschaftlich abgegrenzter Bereich, der eine eigenständige Haushaltsführung ermöglicht.

Ein einheitliches Gebäude wird dagegen *nicht* angenommen, wenn sich die Wohnung des Vermieters in der einen und diejenige des Mieters in der anderen von zwei Doppelhaushälften befindet. Doppelhaushälften werden nämlich (ebenso wie Reihenhäuser) als selbstständige Gebäude angesehen. Etwas anderes gilt hingegen, wenn die Wohnungen der Vertragsparteien in derselben Doppelhaushälfte bzw. in ein und demselben Reihenhaus liegen – selbst dann, wenn Mieter und Vermieter gar keine Gelegenheit zum Aufeinandertreffen haben, weil etwa ein gemeinsames Treppenhaus oder ein gemeinsamer Hauseingang fehlt. Bei dem Gebäude muss es sich auch nicht zwangsläufig um ein ausschließlich zu Wohnzwecken dienendes Gebäude handeln.

2. Voraussetzung: Nicht mehr als zwei Wohnungen

In dem vom Vermieter und Mieter gemeinsam bewohnten Gebäude dürfen sich nicht mehr als zwei Wohnungen befinden. Ob eine Wohnung tatsächlich bewohnt wird oder nicht, spielt da-

GeVestor Financial Publishing Group
Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn
Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480
lie@gevestor.de · www.gevestor.de
GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**
Vorstand: Helmut Graf, Guido Ems · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165

bei keine Rolle. Allein die Möglichkeit der Nutzung reicht aus. Das bedeutet: Ist im Haus noch eine dritte, leer stehende Wohnung vorhanden, gilt die Kündigungserleichterung nicht!

Aber Achtung: Nicht jeder weitere Raum, der sich außer den Wohnungen des Vermieters und des Mieters noch im Gebäude befindet, steht automatisch dem erleichterten Kündigungsrecht des Vermieters entgegen. Gibt es etwa noch weitere Räume, die gewerblich genutzt werden, so schadet dies nicht. Selbst weitere zu Wohnzwecken genutzte Zimmer führen nicht zwangsläufig zum Ausschluss des Sonderkündigungsrechts. Hier ist vielmehr entscheidend, ob es sich lediglich um einzelne (vermietete) Zimmer oder aber um selbstständige Wohnungen handelt. Nur im letzteren Fall scheidet das erleichterte Kündigungsrecht aus.

3. Voraussetzung: Der Vermieter muss die Wohnung tatsächlich bewohnen

§ 573 a Abs. 1 BGB fordert zudem, dass der Vermieter das Gebäude selbst bewohnt. Wenn die Räume des Vermieters zwar zum Wohnen geeignet sind, der Vermieter sich dort aber gar nicht aufhält (d. h. die Wohnung tatsächlich überhaupt nicht nutzt), entfällt sein Sonderkündigungsrecht – selbst dann, wenn er dort mit Wohnsitz gemeldet ist.

Im Übrigen kommt es nicht darauf an, ob der Vermieter bereits vor oder erst nach Vertragsschluss mit dem Mieter in die Wohnung eingezogen ist. Erforderlich ist allein, dass der Vermieter die Wohnung **vor Ausspruch der Kündigung** selbst bewohnt. Diese Voraussetzung muss während der gesamten Kündigungsfrist bis zur Beendigung des Mietverhältnisses erfüllt sein. Gibt der Vermieter die Nutzung der Wohnung vor Ablauf der Kündigungsfrist auf, wird die Kündigung unwirksam.

Das erleichterte Kündigungsrecht entfällt ebenfalls, wenn der Vermieter die Räume ausschließlich oder überwiegend zu gewerblichen Zwecken nutzt. So kann sich etwa eine GmbH nicht auf dieses Privileg stützen. Ausgeschlossen ist die Sonderkündigungsmöglichkeit auch, wenn ein befristetes Mietverhältnis mit dem Mieter vorliegt.

4. Voraussetzung: Formale Erfordernisse

Die Kündigung muss dem Mieter schriftlich zugehen und vom Vermieter eigenhändig unterschrieben sein. Es ist zu empfehlen, dem Mieter die Kündigung als Einschreiben mit Rückschein zuzusenden. Mündliche Kündigungen, Faxe- E-Mails etc. sind unwirksam.

Ferner muss der Vermieter gegenüber dem Mieter deutlich machen, dass er die Regelungen von § 573 a BGB in Anspruch nimmt. Das bedeutet, er muss im Kündigungsschreiben angeben, dass er von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht und sich die Kündigung auf die Voraussetzungen des § 573 a Abs. 1 oder 2 BGB bezieht. Geschieht dies nicht, ist die Kündigung formell unwirksam. Zudem muss der Vermieter den Mieter im Kündigungsschreiben über dessen Widerspruchsrecht gem. § 574 BGB belehren. Zwar darf der Vermieter unbegründet kündigen, ohne ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nachzuweisen. Dennoch kann der Mieter der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

GeVestor
Financial Publishing Group
Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn
Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480
lie@gevestor.de · www.gevestor.de
GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**
Vorstand: Helmut Graf, Guido Ems · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165

5. Voraussetzung: Kündigungsfristen

Was die Kündigungsfrist anbelangt, so wird dem Vermieter die Kündigung durch § 573 BGB sogar erschwert. Macht er von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, verlängert sich nämlich seine Kündigungsfrist um drei Monate. Somit gelten dann folgende Kündigungsfristen:

bei Mietverhältnissen bis zu 5 Jahren:	6 Monate
bei Mietverhältnissen zwischen 5 und 8 Jahren:	9 Monate
bei Mietverhältnissen ab 8 Jahren:	12 Monate

Der Vermieter sollte sich daher gut überlegen, ob er von seinem Sonderkündigungsrecht tatsächlich Gebrauch machen möchte. Nicht zu vergessen ist nämlich, dass neben dem Sonderkündigungsrecht das „gewöhnliche“ Kündigungsrecht des Vermieters gem. § 573 BGB bestehen bleibt. Der Vermieter hat somit ein Wahlrecht. Tipp: Liegen die „gewöhnlichen“ Kündigungsvoraussetzungen unzweifelhaft vor (etwa weil berechtigter Eigenbedarf besteht), sollte der Vermieter seine Kündigung auf den „gewöhnlichen“ § 573 BGB und *nicht* auf § 573 a Abs. 1 BGB stützen. Dadurch kommt er in den Genuss der um drei Monate kürzeren Kündigungsfrist. In diesem Fall muss er seine Kündigung allerdings ausführlich begründen. Ist sich der Vermieter nicht sicher, ob die Voraussetzungen nach § 573 BGB mit Gewissheit vorliegen, kann er seine Kündigung auch in erster Linie auf § 573 BGB und lediglich hilfsweise auf § 573 a Abs. 1 BGB stützen.

Eine Besonderheit hinsichtlich der Kündigungsfrist gilt, wenn die an den Mieter vermieteten Räume keine selbstständige Wohnung sind, sondern sich innerhalb der selbstbewohnten Wohnung des Vermieters befinden. Dann nämlich steht dem Vermieter ein von einem berechtigten Interesse unabhängiges Kündigungsrecht zu. Er darf in diesem Fall nicht nur grundlos kündigen, sondern braucht sogar nur eine verkürzte Kündigungsfrist einzuhalten. Konkret: Das Mietverhältnis ist zum Ende eines jeden Monats kündbar, wenn die Kündigungserklärung dem Mieter spätestens am 15. eines Monats zugeht. Dann entfällt auch die Bedingung, dass das Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben darf. Vielmehr darf die gemeinsam bewohnte Wohnung auch in einem Ein- oder Mehrfamilienhaus liegen – unabhängig von der Anzahl der darin befindlichen Wohnungen.

Achtung: Die verkürzte Kündigungsfrist gem. § 573 c Abs. 3 BGB gilt übrigens nicht nur für den Vermieter, sondern auch für den Mieter, sofern dieser innerhalb der Vermieterwohnung möblierte Räumlichkeiten bewohnt.

Dieser Service wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt; dennoch
kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

Jede Woche erstellen wir für Sie einen neuen Abruf-Service zu interessanten und wichtigen Themen. Nutzen Sie dieses kostenlose Angebot! Diesen und frühere Abrufe finden Sie im Internet unter www.gevestor-login.de im exklusiven Abonnentenbereich Ihres Deutschen Wirtschaftsbriefs.

GeVestor
Financial Publishing Group

Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn
Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480
lie@gevestor.de · www.gevestor.de
GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**
Vorstand: Helmut Graf, Guido Ems · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165