

» Mietrecht « von RA Rüdiger Fritsch

## Sonderkündigungsrecht des Vermieters

Dem Vermieter von Wohnraum steht gem. § 573 a BGB ein erleichtertes Kündigungsrecht zu, sofern im Mietobjekt nicht mehr als zwei Wohnungen vorhanden sind und der Vermieter das Gebäude selbst bewohnt. Der gesetzgeberische Zweck dieser Regelung ist, dass der im Hause selbst wohnende Vermieter wegen der besonderen Nähe des Zusammenlebens von Mieter und Vermieter im gleichen Hause leichter über den Wohnraum im selbstgenutzten Objekt verfügen können soll. Dabei entzündet sich vielfach Streit über die Frage, ob denn im Objekt wirklich nur zwei Wohnungen existieren, insbesondere dann, wenn der Vermieter weitere Räume im Gebäude nutzt oder vermietet.

BGH, Urt. v. 18.02.2015 – VIII ZR 127/14

### Der Fall:

Vermieter V bewohnt die Wohnung im Erdgeschoss des Hauses, während die Wohnung im Obergeschoss 1985 an den Mieter M vermietet wird, dem V 2012 unter Berufung auf das Sonderkündigungsrecht gem. § 573 a BGB das Mietverhältnis fristgerecht kündigt. M wendet ein, dass im Dachgeschoss des Hauses noch ein kleines Appartement existiere, demnach von drei Wohnungen im Hause auszugehen sei, was das Sonderkündigungsrecht des V ausschliesse. V kontert, dass das Appartement von ihm als Arbeitszimmer genutzt werde, welches er als Geschäftsführer seiner eigenen Firma angemietet habe; von einer dritten Wohnung könne daher keine Rede sein. M sagt, dass dies vorliegend nicht gelte, denn als er den Mietvertrag im Jahre 1985 schloss, sei das Appartement als Wohnung vermietet gewesen.

Erst später (2010) sei der Mieter des Appartements ausgezogen und der Vermieter habe die Räume als Büro genutzt.

### Das Problem:

Die „Gefahr“ des Sonderkündigungsrechts des § 573 a BGB für den Mieter liegt darin, dass der Vermieter sich, um kündigen zu können, lediglich auf diese Bestimmung berufen muss. Die ansonsten notwendigen besonderen Kündigungsgründe für den Vermieter (Eigenbedarf, etc.) müssen in diesem Fall nicht vorliegen. Als Ausgleich verlängert sich lediglich die reguläre Kündigungsfrist für den Mieter um drei Monate (vgl. § 573 a Abs. 1 S. 2 BGB). Die Brisanz des Falles ergibt sich daraus, dass zwar zum Zeitpunkt der Kündigung das Appartement nicht zu Wohnzwecken genutzt wird, demnach nicht als zusätzliche Wohnung anzusehen wäre, zuvor, d.h. bei Begründung des Mietverhältnisses mit M, das Appartement indes als Wohnraum vermietet war. Was gilt also für die Berechnung der Wohnungszahl, wenn die Nutzungsart während der Laufzeit des Mietverhältnisses geändert wurde?

### Die Entscheidung des BGH:

Der BGH erachtet die Kündigung des Vermieters als unwirksam und weist die Räumungsklage gegen den Mieter ab. Darauf, ob das Appartement zum Zeitpunkt der Kündigung nicht zu Wohnzwecken genutzt werde, komme es nicht an. Es reiche vielmehr aus, dass das Appartement allgemein zu Wohnzwecken nutzbar sei. Entscheidend sei vielmehr die Frage, wie sich die Nutzung des Appartements im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages dargestellt habe.

Denn der Wohnungsmieter, der Räume in einem Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen anmiete, dürfe davon ausgehen, dass er von einer Sonderkündigung i. S. d. § 573 a BGB verschont bleibe.

### Praxis-Tipp:

Aus der Entscheidung des BGH sind drei Grundsätze abzuleiten:

1. Wird die „dritte“ Wohnung bereits bei Abschluss des Mietvertrags und fortlaufend gewerblich genutzt, kann der Vermieter gem. § 573 a BGB kündigen.
2. Wird die zunächst gewerblich genutzte „dritte“ Wohnung nach Abschluss des Mietvertrags anders genutzt, kommt es darauf an, ob sie zu Wohnzwecken tauglich ist. Wenn ja, kann der Vermieter nicht gem. § 573 a BGB kündigen.
3. Wird die zunächst als Wohnung genutzte „dritte“ Wohnung nach Abschluss des Mietvertrags gewerblich genutzt, kann der Vermieter nicht gem. § 573 a BGB kündigen. ■

### Fachautor:



**Rechtsanwalt  
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauvertragsrecht