ZfIR 2010, A 19

BGH: Kündigung eines Mietverhältnisses über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude

Der BGH präzisierte in seinem Urteil vom 17.11.2010 (**VIII ZR 90/10**) die Voraussetzungen der Kündigung eines Mietverhältnisses über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude.

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin. Der Mietvertrag wurde im Jahr 2004 noch mit dem Voreigentümer des Hauses geschlossen, in dessen Obergeschoss sich die Wohnung der Beklagten befindet. Zu diesem Zeitpunkt war neben der Wohnung im Erdgeschoss auch eine Einliegerwohnung im Kellergeschoss des Hauses, bestehend aus einem Wohn-/Schlafraum mit Küchenzeile und Bad, an Dritte vermietet. Als die Klägerin das Haus im Jahr 2006 erwarb, bestand das Mietverhältnis über die Kellerräume nicht mehr. Die Klägerin bezog zusammen mit ihrem Ehemann die Wohnung im Erdgeschoss und nutzt die Räumlichkeiten im Keller als zusätzliche Räume (Besucherzimmer, Bügel- und Arbeitszimmer).

Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis gestützt auf § 573a Abs. 1 BGB. Die von ihr erhobene Räumungsklage wurde vom Amtsgericht abgewiesen. Das Landgericht wies die Berufung der Klägerin zurück. Die dagegen gerichtete Revision der Klägerin wurde vom BGH zurückgewiesen. Für die Beurteilung, ob in einem Gebäude mehr als zwei Wohnungen vorhanden sind, sei die Verkehrsanschauung maßgebend. Unter einer Wohnung wird gemeinhin ein selbständiger, räumlich und wirtschaftlich abgegrenzter Bereich verstanden, der eine eigen-

ständige Haushaltsführung ermöglicht. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts erfüllen die Räumlichkeiten im Keller des Wohnhauses der Klägerin diese Anforderungen, denn neben einem 42 qm großen Wohn-/Schlafraum verfügen sie über eine Küchenzeile und ein Tageslichtbad mit Toilette.

Die Tatsache der Existenz von drei Wohnungen in dem Wohnhaus der Klägerin habe sich nicht dadurch geändert, dass die Klägerin die im Keller befindlichen Räume in ihren Wohnbereich integriert hat. Denn durch diese Erweiterung des Wohnbereichs der Klägerin habe sich der einmal gegebene Wohnungsbestand nicht reduziert. Das Berufungsgericht habe sich somit zur Begründung seiner abweichenden Auffassung zu Unrecht auf das Senatsurteil vom 25.6.2008 (VIII ZR 307/07) gestützt. Die in dieser Entscheidung vom Senat gebilligte tatrichterliche Beurteilung, die Aufteilung einander ergänzender Räume auf zwei Stockwerke hindere nicht die Annahme einer (einzigen) Wohnung, beruhte auf anderen tatsächlichen Gegebenheiten. Die betreffenden Räume im Dachgeschoss jenes Gebäudes stellten – anders als die Einliegerwohnung im Haus der Klägerin – keine eigenständige Wohnung dar. Da die Einliegerwohnung vom Einzug der Beklagten bis zum Ausspruch der Kündigung eine eigenständige Wohnung war, waren die Voraussetzungen einer erleichterten Kündigung nach § 573a Abs. 1 BGB zu keiner Zeit erfüllt. Daher bedurfte die in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum umstrittene Frage, ob es hinsichtlich des Wohnungsbestandes auf den Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses oder den Zeitpunkt der Kündigung ankommt, keiner Entscheidung.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 219/2010 v. 17.11.2010)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG