

RECHTECK

**Kündigungsrecht des Mieters**

Plant der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen am vermieteten Objekt, um die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Mietobjekts zu steigern, sollte er die aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH) beachten. Der Vermieter von Gewerberaum plante umfangreiche Umbauarbeiten am Mietobjekt, bei denen es sich überwiegend um Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum handelte. Diese sind aufgrund ihrer gesetzlichen Privilegierung grundsätzlich vom Mieter zu dulden. Die Duldungspflicht besteht jedoch nicht, wenn die Maßnahmen insbesondere unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten für den Mieter eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der

berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Im vorliegenden Fall bejahten die Richter die unzumutbare Härte auf Seiten des Mieters. Für die zunächst angesetzte Dauer der Bauarbeiten von neun Monaten hätte der Mieter die Mieträume zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht nutzen können. Damit einhergegangen wäre ein existenzbedrohendes wirtschaftliches Risiko für den Mieter, das auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vermieters an einer Steigerung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Mietobjekts nicht zu rechtfertigen sei. Aus diesem Grunde war der Mieter nach Ansicht des Gerichts zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages berechtigt, und zwar ohne Einhaltung einer Frist. Daneben billigten die Richter dem Mieter einen Ersatzanspruch für den durch die Kündigung entstandenen Schaden zu. Zu diesem Schaden zählen beispielsweise Umzugskosten, Renovierungskosten und die Mietdifferenz für die Restlaufzeit des Mietvertrages. BGH, Urteil vom 31. Oktober 2012, Az. XII ZR 126/11.

Edda de Riese, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover