



Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.
- Die clevere Alternative für Berlin und Brandenburg -

Alternativer Mieter- und
Verbraucherschutzbund e.V.

Beratungsbüro:
Bürgerbüro Falkenhagener Feld
Westerwaldstraße 9
13589 Berlin

Pressemitteilung 58/2016

Postanschrift:
AMV - Alternativer Mieter- und
Verbraucherschutzbund e.V.
Pillnitzer Weg 35
13593 Berlin

Tel: 030 / 68 83 74 92
Handy: 0170 / 237 17 90

Mail: information.amv@gmail.com

www.mieter-verbraucherschutz.berlin

BGH stärkt Mieterrechte: Schwerwiegende persönliche Härtegründe eines Mieters sind bei fristloser Kündigung zu beachten

Der Bundesgerichtshof (BGH - VIII ZR 73/16, Urteil vom 09.11.2016) hat heute entschieden, dass schwerwiegende persönliche Härtegründe auf Seiten des Mieters im Einzelfall zur Folge haben können, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung im Sinne des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB trotz einer erheblichen Pflichtverletzung des Mieters nicht gegeben ist.

Hintergrund: Die 97-jährige Beklagte zu 1 hat - zusammen mit ihrem zwischenzeitlich verstorbenen Ehemann – im Jahr 1955 von den Rechtsvorgängern der Klägerin eine Dreizimmerwohnung in München und im Jahr 1963 zusätzlich eine in demselben Gebäude und Stockwerk gelegene Einzimmerwohnung angemietet. Die (bettlägerige) Beklagte zu 1 bewohnt die Dreizimmerwohnung und steht seit einigen Jahren aufgrund einer Demenzerkrankung unter Betreuung. Der Beklagte zu 2 bewohnt seit dem Jahr 2000 die Einzimmerwohnung. Seit dem Jahr 2007 ist er Betreuer der Beklagten zu 1 und pflegt sie ganztägig. Im Jahr 2015 äußerte der Beklagte zu 2 in mehreren Schreiben an die Hausverwaltung grobe Beleidigungen gegenüber der Klägerin. Die Klägerin sprach daraufhin die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1 BGB aus.

Die Entscheidung des BGH: Der Bundesgerichtshof hat in seiner heutigen Entscheidung unterstrichen, dass zu den bei der Gesamtabwägung einer nach der Generalklausel des § 543

Vorstand: 1. Vorsitzender RA Uwe Piper, 2. Vorsitzender Ass. jur. Marcel Eupen

Vereinsregister: Amtsgericht Charlottenburg - VR 33611 B

Gerichtsstand: Amtsgericht Spandau, Finanzamt für Körperschaften I, St.-Nr. 27/660/64338

Bankverbindung: Postbank Berlin, IBAN: DE05100100100850579106, BIC: PBNKDEFF

Abs. 1 BGB erklärten fristlosen Kündigung zu berücksichtigenden Umständen des Einzelfalles ohne weiteres auch schwerwiegende persönliche Härtegründe auf Seiten des Mieters gehören. Denn § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB schreibe ausdrücklich eine Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien und eine Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles vor. Die Abwägung auf bestimmte Gesichtspunkte zu beschränken und deren Berücksichtigung auf das Vollstreckungsverfahren zu verschieben, verbiete sich mithin bereits aufgrund der eindeutigen gesetzlichen Regelung. Bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr seien die Gerichte zudem verfassungsrechtlich gehalten, ihre Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage zu stellen und diesen Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung zu tragen. Das könne bei der Gesamtabwägung nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Folge haben - was vom Gericht im Einzelfall zu prüfen sei -, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung wegen besonders schwerwiegender persönlicher Härtegründe auf Seiten des Mieters trotz seiner erheblichen Pflichtverletzung nicht vorliege. Quelle: BGH- Pressemitteilung Nr. 201/2016 (<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=pm&Datum=2016&Sort=3&nr=76447&pos=0&anz=201>)

"Der AMV - Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e. V. begrüßt die heutige Entscheidung des BGH ausdrücklich", sagt der 1. Vorsitzende des AMV, RA Uwe Piper. "Sie ist dogmatisch überzeugend begründet und entspricht dem Gesetzeszweck", so Piper. "Besonders schwerwiegende persönliche Härtegründe auf Seiten eines Mieters müssen trotz einer erheblichen Pflichtverletzung bei der Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien aus verfassungsrechtlichen Gründen ihre Berücksichtigung finden", so Piper. "Mit seinem Urteil hat der BGH bei dieser Problematik Rechtsklarheit und -sicherheit geschaffen", schließt Piper.

Berlin, den 09.11.2016

Ass. Marcel Eupen, Pressesprecher des AMV