

Mittwoch, 15. April 2015

**Vermieter muss draußen bleiben**

## **Kündigung wegen Zutrittsverweigerung?**

**Ob ein Vermieter seinem Mieter unter Umständen fristlos kündigen kann, wenn dieser wichtige Renovierungen in seiner Wohnung nicht zulässt, hat der Bundesgerichtshof zu entscheiden.**

Verwehrt ein Mieter dem Vermieter den Zutritt zu seiner Wohnung, kann das eine fristlose Kündigung nach sich ziehen. In dem Fall, der vor dem Bundesgerichtshof verhandelt wurde, war das Haus von Hausschwamm befallen.

Der gefürchtete Schädling kann ganze Häuser vernichten. Konkret drohte das Dach einzustürzen. Die Mieter zogen in ein Hotel, damit das Haus renoviert werden konnte. Nach dem Rückzug in ihre Wohnung wollte eine Mieterin weitere notwendige Maßnahmen gegen den Hausschwamm nicht zulassen und verwehrten den Zutritt zu ihrer Wohnung. Erst nachdem der Vermieter eine einstweilige Verfügung auf Zutritt zu der Wohnung erwirken konnte, war es ihm möglich, die Sanierung weiter fortzuführen. Der Zugang zum Kellerraum zwecks Installationsarbeiten wurde ihm aber weiterhin verweigert.

Der Eigentümer kündigte seiner Mieterin schließlich fristlos. Seine Klage auf Räumung der Wohnung blieb in den Vorinstanzen erfolglos. Der Vermieter habe zuerst in einem Prozess klären müssen, ob die Mieterin den Zutritt hätte dulden müssen, befand das Landgericht Berlin 2013.

Die BGH-Richter wiesen den Fall dorthin zurück (Az.: VIII ZR 281/13). Das Landgericht habe nicht berücksichtigt, dass ein Vermieter ein erhebliches wirtschaftliches Interesse an einer baldigen Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme haben könne. Es hätte deshalb festgestellt werden müssen, um welche Arbeiten es im Einzelnen ging, wie umfangreich und dringend sie waren, welche Beeinträchtigungen sich hieraus für die Mieterin ergaben, welche Bedeutung die alsbaldige Durchführung der Arbeiten aus wirtschaftlicher Sicht für den Vermieter hatte und welche Schäden und Unannehmlichkeiten ihm dadurch entstanden sind.

Das Landgericht muss jetzt klären, ob die konkreten Umstände die fristlose Kündigung gerechtfertigt haben. Der Deutsche Mieterbund bezeichnete die BGH-Entscheidung als "problematisch".

*Quelle: n-tv.de*