

## **BGH-Urteil: Kündigung bei Hausrechtsgebrauch des Mieters nicht wirksam**

### **Vermieter haben kein Recht auf Zutritt in Privaträume**

*Recklinghausen, Juli 2014* – Was tun, wenn der Vermieter unangemeldet die Wohnung oder das Haus inspizieren möchte? Kann man ihm das verweigern? Ja, denn nach einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) dürfen Eigentümer nicht willkürlich die Privaträume der Mieter betreten. Der BGH geht sogar noch weiter: Eine physische Hinderung des Vermieters rechtfertigt keine Kündigung (Az.: VIII ZR 289/139).

In dem aktuellen Fall hat eine Vermieterin mit ihrem Mieter einen Termin vereinbart, bei dem sie die zuvor installierten Rauchmelder begutachten wollte. Nachdem dies erledigt war, wollte sie auch die übrigen Räumen – in denen keine Rauchmelder angebracht wurden – anschauen. Der Mieter verweigerte ihr jedoch den Zutritt und erklärte, er sei damit nicht einverstanden. „Die Vermieterin missachtete jedoch den Willen des Mannes und begann eigenmächtig, Gegenstände von der Fensterbank zu räumen“ erzählt Claus. Deese, Geschäftsführer des Mieterschutzbund e.V. „Daraufhin riss dem Mann der Geduldsfaden, er umfasste die Frau und trug sie aus dem Haus. Die Vermieterin kündigte daraufhin sowohl ordentlich als auch fristlos das Mietverhältnis.“

### **Berufung und Revision**

Der Mieter blieb trotz Kündigung in dem Haus wohnen, was die Eigentümerin veranlasste, vor das Amtsgericht Bad Neuenahr-Ahrweiler zu ziehen. Die zuständigen Richter wiesen die Klage ab, die Vermieterin legte Berufung beim Landgericht Koblenz ein. „Hier entschieden die Richter zugunsten der Klägerin und gaben ihrer Klage auf Räumung statt“ so Claus O. Deese. Im nächsten Schritt beantragte der Mieter eine Revision beim BGH und erhielt Recht. „Die Richter haben zugunsten des Klägers entschieden, da er als Mieter Inhaber des Hausrechts ist.“ Das Gericht hat zwar festgestellt, dass durch sein Verhalten „die Grenzen der erlaubten Notwehr geringfügig überschritten wurden“, aber seiner Handlung ging ein „pflichtwidriges Verhalten“ der Eigentümerin voraus. Der Experte: „Die Kündigungen sind daher nicht wirksam und der Eigentümerin kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses zugemutet werden.“

# Pressemitteilung



## Schutz des Mieters

„Das aktuelle Urteil ist begrüßenswert, da es deutlich macht, dass Mieter in ihrer Wohnung geschützt sind“ so Claus O. Deese. „Der Vermieter hat zwar das Recht, die Wohnung zu betreten, aber nur nach vorheriger Ankündigung und Nennung des Grundes für den Besuch.“ Auch in anderen Bereichen sind Mieter geschützt: So ist es untersagt, dass Vermieter oder Hausverwalter ohne das Wissen des Mieters einen Zweitschlüssel besitzen. Wenn sich mit dem Schlüssel in Abwesenheit des Mieters auch noch Zugang zur Wohnung verschafft wird, kann der Mieter die Schlösser austauschen und fristlos kündigen.

2.799 Wörter (inkl. Leerzeichen)

*Der Mieterschutzbund e.V. ([www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)) hat über 27.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund und Herne.*

*PRaffairs, die Agentur für Kommunikation, Medien und Marken, berät überwiegend Unternehmen mit den Schwerpunkten Nahrungs- und Genussmittel, Wohnen/Leben/Reisen sowie Medizin & Gesundheit. Die Agentur ist spezialisiert auf klassische PR-Instrumente, Medienentwicklung und Online-Relations.*

# Pressemitteilung



## Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR

Ines Axen

Alte Volksparkstraße 24, 22525 Hamburg

T: 040/429 347 090

F: 040/429 347 091

W: [www.pr-affairs.de](http://www.pr-affairs.de)

E: [ines.axen@pr-affairs.de](mailto:ines.axen@pr-affairs.de)