

26. Mai 2015

Neuer Vermieter ist an Kündigungsbeschränkung in übernommenen Mietvertrag gebunden

Wenn ein Vermieter seine Kündigungsrechte in einem Mietvertrag über Wohnraum eingeschränkt hat, ist auch ein neuer Vermieter, der z.B. durch Erwerb des Mietobjektes in den Mietvertrag eintritt, an die Kündigungsbeschränkung gebunden. Dies folgt aus dem in § 566 BGB normierten Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“.

So hat das Amtsgericht Bremen einen Fall entschieden, in dem das Mietverhältnis bereits 1956 begründet wurde. In dem Mietvertrag war geregelt, dass eine Kündigung von Seiten des Vermieters nur dann erfolgen dürfe, „wenn einer der Mieter sich eines so großen Verstoßes gegen die dem Mieter aus diesem Vertrag obliegenden Pflichten gegenüber dem Wohnungsunternehmen oder der Hausgemeinschaft schuldig macht, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann“. Anschließend wurden in einem Katalog verschiedene Gründe zur Beendigung des Mietverhältnisses genannt, die Kündigung aus Eigenbedarf war darunter nicht aufgeführt.

Nach Erwerb der Wohnung machte der neue Eigentümer Eigenbedarf geltend und kündigte das Mietverhältnis. Das Amtsgericht Bremen hat in seinem Urteil (Az. 10 C 0131/14) entschieden, dass der neue Vermieter nicht wegen Eigenbedarfs kündigen dürfe, da er in die Rechte und Pflichten des alten Vermieters eingetreten und somit an die Kündigungsbeschränkung gebunden sei. Eine Ausnahme könne lediglich dann gelten, wenn es sich um sogenannte höchstpersönliche Regelungen handele, die unmittelbar an die Person des alten Vermieters geknüpft seien.

Grundsätzlich können Regelungen zu den Kündigungsmöglichkeiten in den Mietvertrag aufgenommen werden und dabei helfen, die besonderen Interessen des Vermieters und des Mieters zu berücksichtigen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass solche Regelungen nicht nur Chancen, sondern auch Risiken für eine Vertragspartei beinhalten können, wie der oben genannte Fall gut

verdeutlicht. Auch können AGB-mäßig vereinbarte Vertragsklauseln im Einzelfall unwirksam sein.

Ob die Kündigung eines Mietverhältnisses wirksam ist, ist deshalb stets anhand der mietvertraglichen Regelungen und der besonderen Umstände des Einzelfalls zu prüfen.

Gerne beraten wir Sie in Ihren mietrechtlichen Angelegenheiten und helfen Ihnen Ihre Ansprüche durchzusetzen.

[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)

