

Wann kann der Vermieter die Aufhebung des Mietverhältnisses über Wohn- und Geschäftsräume herbeiführen?

Von Dr. Hornung

Das Reichsgesetz über Mieterschutz bezieht sich auf Mietverhältnisse jeder Art über Gebäude oder Gebäudeteile, also sowohl auf Wohnungen als auch auf Geschäftsräume.

Der Vermieter kann die Aufhebung des Mietverhältnisses gegen den Willen des Mieters nur aus bestimmten Gründen herbeiführen. Dem Vermieter steht gleich, wer nach dem Abschluß des Mietvertrags das Eigentum an dem Grundstück erwirbt. Die Aufhebung des Mietverhältnisses erfolgt auf Klage des Vermieters durch gerichtliches Urteil.

Ist das Mietverhältnis für eine bestimmte Zeit eingegangen, so wird es nach dem Ablauf der Mietzeit fortgesetzt, wenn nicht der Mieter die Kündigung ausspricht bzw. sich auf die Beendigung des Mietverhältnisses beruft. Ein vertraglich vorbehaltenes Rücktrittsrecht kann vom Vermieter nicht gegen den Willen des Mieters ausgeübt werden.

Die Gründe zur Aufhebung des Mietverhältnisses können nun einerseits in der Person des Mieters, andererseits in der Person des Vermieters liegen.

Der Vermieter kann auf Aufhebung des Mietverhältnisses klagen, wenn der Mieter oder eine Person, die zu seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb gehört, oder der er den Gebrauch des Mietraumes überlassen hat, sich einer erheblichen Belästigung des Vermieters oder eines Hausbewohners schuldig macht. Die Klage ist ferner zulässig, wenn die Genannten durch unangemessenen Gebrauch des Mietraumes oder infolge Vernachlässigung der gebotenen Sorgfalt den Mietraum oder das Gebäude erheblich gefährden, oder wenn der Mieter einem Dritten den Gebrauch des Mietraumes beläßt, obwohl er zur Ueberlassung nicht befugt ist.

Wenn sich der Mieter eines Verhaltens schuldig macht, wonach die Klage des Vermieters auf Aufhebung des Mietverhältnisses berechtigt wäre, so ist die Aufhebung nur erst zulässig, wenn der Mieter ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters das Verhalten fortsetzt oder es unterläßt, eine ihm mögliche Abhilfe zu schaffen oder wenn das Verhalten des Mieters oder eines der übrigen noch in Frage kommenden Personen ein solches war, daß dem Hausbesitzer die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Hatte der Vermieter oder eine zu seinem Hausstand gehörige Person die Belästigung, wie oben erwähnt, durch eigenes Verschulden veranlaßt, so findet eine Aufhebung nicht statt.

Die Klage muß binnen sechs Monaten von dem Zeitpunkt an erhoben werden, in dem der Vermieter von dem Aufhebungsgrunde Kenntnis erlangt hat.

Die Klage ist ferner auch zulässig, wenn der Mieter, welcher den Mietszins in kürzeren als vierteljährlichen Zeitabschnitten zu entrichten hat, mit einem Betrag in Verzug ist, welcher den für die Dauer von zwei Monaten zu entrichtenden Mietszins erreicht. Aber auch hier ist die Aufhebung des Mietverhältnisses nicht mehr zulässig, wenn der Mieter vor dem Erlasse des Urteils zahlt oder wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien kann und bis zum Erlaß des Urteils die Aufrechnung erklärt.

Die Aufhebungsgründe können also durch persönliches Verhalten des Mieters gegeben werden, ferner durch den Verzug des Mieters in der Mietszahlung.

Ohne das Vorliegen eines solchen Verschuldens des Mieters kann nun der Hausbesitzer auf Aufhebung des Mietverhältnisses klagen, wenn für ihn aus besonderen Gründen ein so dringendes Interesse an der Erlangung des Mietraumes besteht, daß auch bei Berücksichtigung der Verhältnisse des Mieters die Vorenthaltung eine schwere Unbilligkeit für den Vermieter darstellen würde.

Zugunsten des Mieters ist aber zu berücksichtigen, daß er im Einverständnis mit dem Hausbesitzer in dem Mietraum bauliche, mit einem erheblichen Kostenaufwande verbundene Arbeiten hat vornehmen lassen.

Bei gewerblichen Räumen ist im Interesse des Mieters, der keine weitere Betriebsstätte als den herauszugebenden Raum besitzt, mit zu berücksichtigen, wenn der Hausbesitzer außer einer Hauptbetriebsstätte mehrere Zweigstellen in demselben Gemeindebezirk innehat und den Mietraum lediglich zur Vergrößerung seines Betriebes verwenden will.

Die Absicht des Vermieters, den Raum selbst in Gebrauch zu nehmen oder ihn Angehörigen zum Gebrauch zu überlassen, rechtfertigt allein die Aufhebung nicht.

Wird das Mietverhältnis lediglich aus Gründen, die beim Hausbesitzer, also im Interesse desselben liegen, aufgehoben, so kann das Gericht auf Antrag des Mieters den Vermieter verpflichten, dem Mieter die für den Umzug innerhalb des Gemeindebezirks erforderlichen Kosten ganz oder teilweise zu ersetzen, wenn dies nach Lage der Sache, insbesondere nach den Vermögens- und Erwerbsverhältnissen des Mieters sowohl als des Vermieters, der Billigkeit entspricht.

Nach dem bürgerlichen Rechte ist beim Tode des Mieters sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietver-

hältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung kann nach § 569 des Bürgerlichen Gesetzbuches nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist. Dieses Kündigungsrecht wird durch das Reichsgesetz über Mieterschutz im allgemeinen nicht berührt. Entgegenstehende Bestimmungen des Mietvertrages kommen nicht in Betracht. Das Mieterschutzgesetz hat jedoch über den eben angegebenen Gesetzesparagraphen hinausgehend bestimmt, daß der Vermieter nicht kündigen kann, wenn der Erbe der Ehegatte des Mieters oder ein volljähriger Verwandter bis zum zweiten Grade ist und beim Tode des Mieters zu dessen Hausstand gehört hat.

Ist der Erbe nicht ein Familienangehöriger des Mieters, so kann er von Familienangehörigen, die beim Tode des Mieters zu dessen Hausstand gehört haben, die Herausgabe des Mietraumes nur nach den für die Aufhebung eines Mietverhältnisses geltenden Vorschriften verlangen.

Hinsichtlich der Mietverhältnisse, die sich lediglich auf Geschäftsräume beziehen, kann der Hausbesitzer für den Fall, daß der Erbe das Geschäft fortführt, nicht kündigen.

Bei den sogenannten gemischten Verträgen, z. B. wenn ein Raum nur mit Rücksicht auf ein zwischen den Vertragsteilen bestehendes Dienst- oder Arbeitsverhältnis vermietet ist, finden im allgemeinen ebenfalls die Bestimmungen über die Aufhebungsgründe, wie vorher angeführt, Anwendung. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Mieter durch sein Verhalten gesetzlich begründeten Anlaß zur Auflösung des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses gegeben hatte oder wenn der Mieter das Verhältnis aufgelöst hat, ohne daß ihm vom Vertreter ein Anlaß gegeben war. In solchem Falle würde mithin der Hausbesitzer ohne weiteres berechtigten Grund zur Aufhebung des Mietverhältnisses haben.

In derselben Weise sind Mietverhältnisse zu regeln, wenn ein Raum nur mit Rücksicht auf ein zwischen den Vertragsteilen bestehendes Dienst- oder Arbeitsverhältnis überlassen ist und diese Ueberlassung einen Teil der für die Leistung der Dienste zu gewährenden Vergütung darstellt, wie dies z. B. bei den sogenannten Hausmannswohnungen zutrifft. Hier kann also die Ueberlassung des Raumes nur verlangt werden, wenn Grund zur Kündigung gegeben ist, oder wenn der betreffende Inhaber des Raumes das Dienstverhältnis selbst gekündigt hat. Wenn derartige Gründe nicht vorliegen, so kann auf Antrag einer der Parteien für die weitere Ueberlassung des Raumes der dafür zu entrichtende Mietszins von dem Mietseignungsamt festgesetzt werden.

Braucht dagegen der Hausbesitzer den Raum aus besonderen Gründen, wie dies regelmäßig z. B. bei Ersatzbeschaffung für den Hausmannsposten der Fall sein wird, so kann das Vertragsverhältnis zur Aufhebung gebracht werden. Alsdann braucht die Durchführung der Zwangsvollstreckung nicht davon abhängig gemacht zu werden, daß ein Ersatzraum gesichert ist, sondern daß der Hausbesitzer an den Mieter einen angemessenen Geldbetrag zahlt.

Bezüglich der Untermietsverhältnisse gelten im allgemeinen dieselben Vorschriften wie sonst. Zugunsten des Untervermieters genügt jedoch als Aufhebungsgrund des Untermietsverhältnisses, daß der Untervermieter ein begründetes Interesse an der Erlangung des Raumes hat, insbesondere wenn er diesen für sich selbst oder wenn er einen Teil des vermieteten Raumes zur Herstellung selbständigen Wohnraums braucht. Für die Durchführung der Zwangsvollstreckung ist die Stellung eines Ersatzraumes für den Untermieter — wie das bei den reinen Mietverhältnissen sonst verlangt wird — nicht unbedingt notwendig. Nur wenn die Durchführung der Zwangsvollstreckung ohne die Schaffung eines Ersatzraumes für den Untermieter eine besondere Härte bedeuten würde, kann die Sicherung eines geeigneten Ersatzraumes vor der Zwangsvollstreckung verlangt werden.

Hat dagegen der Untermieter in dem Mietraum eine eigene Wirtschaft oder Haushaltung, so muß stets für ihn Ersatzraum geschaffen werden; die etwaige Zwangsvollstreckung wird also von der Sicherung eines solchen Raumes abhängig gemacht.

Die Erlaubnis des Hausbesitzers und des sonstigen Vermieters, den Gebrauch des Wohnraumes einem Dritten zu überlassen, insbesondere ihn unterzuvermieten, wird gegebenenfalls durch die Erlaubnis des Mietseignungsamts ersetzt. Das Mietseignungsamt soll die Erlaubnis versagen, wenn der Vermieter sie aus einem wichtigen Grunde verweigert hat.

Das alte Mieterschutzgesetz gestattete auch bei Untervermietung von gewerblichen Räumen, daß das Mietseignungsamt an Stelle des Hausbesitzers die Einwilligung geben konnte. Jetzt beschränkt sich dies auf Wohnräume, und mit Recht, denn mancher Inhaber eines Ladens hatte sich ungerechtfertigterweise eine gewaltige Abstandssumme für Abtretung seines Geschäftslokals zahlen lassen, während er selbst dem Hauseigentümer nur die gesetzliche Miete