



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung - Recht

PN 100/01.12.2020

Schwere Erkrankung des Gewerberaummieters ist kein Grund für fristlose Kündigung!

OLG Rostock, Urt. v. 09.07.2020 – 3 U 79/19

Zum Sachverhalt:

Der Mieter hatte einen Mietvertrag über Gewerberäume bis 31.12.2017 abgeschlossen und erkrankte schwer. Im März 2017 erklärte er deshalb gegenüber dem Vermieter, das Mietverhältnis wegen seiner schweren Erkrankung zum nächstmöglichen Zeitpunkt beenden zu wollen. Zu diesem Zeitpunkt war der Mieter bereits mit 14.000 € im Mietrückstand. Am 16.10.2017 starb der Mieter. Der Vermieter nahm die unbekanntenen Erben auf Zahlung aller ausstehenden Mieten bis zum vereinbarten Mietende in Anspruch.

Aus den Gründen:

Zu Recht! Das OLG Rostock erklärt die Kündigung des Mieters für unwirksam. Das Leitbild des §§ 537 BGB sei auch im gewerblichen Mietverhältnis in die Beurteilung einzubeziehen, ob ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung vorliege. Der Gesundheitszustand eines Gewerberaummieters sei ein in der Person des Mieters liegender Grund, der ihn an der Ausübung seines Gebrauchsrechts hindere. Dieses Risiko sei vom Mieter zu tragen.

Praxishinweis:

Im Wohnraummietrecht gestaltet sich die Rechtslage anders! Nach der Rechtsprechung des BGH können gesundheitliche Gründe des Wohnraummieters dazu führen, dass eine fristlose Kündigung des Vermieters eine nicht hinnehmbare Härte für den Mieter bedeutet und daher unwirksam ist. Es müssen dem Mieter aber schwerwiegende Gesundheitsbeeinträchtigung oder Lebensgefahr drohen.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net