

Die Systematik der Kündigungsmöglichkeiten im Wohnraummietrecht

Von Referendar Dr. Malek Barudi, M. Jur. (Oxford), Hannover

Das Wohnraummietrecht ist wichtiger Prüfungsstoff in Studium und Referendariat. Dieser Beitrag umfasst mit der Erläuterung der Kündigungsmöglichkeiten einen kleinen Ausschnitt des examensrelevanten Mietrechts. Er richtet sich an Studierende zur Vorbereitung auf die große Übung. Daneben eignet er sich zur Grundlagenwiederholung für die Vorbereitung auf das Erste und das Zweite Staatsexamen. Ein Blick auf ausgewählte Rechtsprechung zum Thema rundet den Lerneffekt ab.

I. Einführung

Der Aufbau des Mietrechts im BGB erscheint auf den ersten Blick verschachtelt und etwas verwirrend. Das gilt insbesondere für die Regelungen bezüglich der Kündigungsmöglichkeiten von Mietverhältnissen über Wohnraum. Daher ist es in diesem Rechtsgebiet ratsam, die Systematik der Vorschriften zu erkennen und eine Herangehensweise zu entwickeln, die es ermöglicht, die für die Falllösung einschlägigen Regelungen aufzufinden und anzuwenden.

Ein erster hilfreicher und nicht zu unterschätzender Ansatz ist der Blick in das Inhaltsverzeichnis des BGB, dort insbesondere in Buch 2, Abschnitt 8, Titel 5. Auf dieser Grundlage bietet es sich an, die Verknüpfung des allgemeinen mit dem besonderen Mietrecht zu verstehen. Denn die allgemeinen Vorschriften des Mietrechts der §§ 535 ff. BGB gelten über die Verweisung in § 549 Abs. 1 BGB auch für das Wohnraummietrecht, soweit in den besonderen Regelungen keine Abweichungen vorhanden sind.

Zu Beginn gilt es zu beachten, dass es verschiedene Möglichkeiten gibt, einen Mietvertrag zu beenden. Je nach Art des Mietvertrages und dem Interesse der Parteien kommen neben der Kündigung, die im Folgenden näher beleuchtet wird, auch ein Aufhebungsvertrag¹ oder eine Beendigung durch Zeitablauf in Betracht.

Als Aufhänger für die Prüfung der Wirksamkeit von Kündigungen kann in der Klausur der Räumungsanspruch des Vermieters aus § 546 BGB dienen, in dessen Rahmen die Beendigung eines ursprünglich bestehenden Mietverhältnisses festgestellt werden muss. Aber auch in einer beratenden Klausur aus Anwaltsicht kann dem Prüfling die Frage begegnen, ob dem Mandanten zu einer Kündigung zu raten ist.

Bei den folgenden Überlegungen muss stets im Auge behalten werden, dass das Wohnraummietrecht den vom Gesetz-

geber verfolgten Gedanken eines besonderen Mieterschutzes enthält. Im Vergleich zur Stellung des Vermieters befindet der Mieter sich oftmals in einer unterlegenen Rolle, und er müsste ohne besondere Rechtsvorschriften stets befürchten, seinen Lebensmittelpunkt durch einfache Vertragsauflösung durch den Vermieter zu verlieren.

II. Die Kündigungsmöglichkeiten

Will man die Kündigungsmöglichkeiten im Wohnraummietrecht systematisch erschließen, bieten sich mehrere Betrachtungswinkel an. Zum einen kann nach der Kündigungsart unterschieden werden. So gibt es auf der einen Seite die ordentliche Kündigung, die das Mietverhältnis nach Ablauf einer Frist beendet. Auf der anderen Seite sieht das Gesetz auch außerordentliche Kündigungsmöglichkeiten vor, die nochmals unterteilt werden können in fristlose Kündigungen und solche mit gesetzlicher Frist.

Eine andere Möglichkeit der Einteilung bietet der Blick auf die am Mietverhältnis beteiligten Vertragsparteien. So stehen dem Vermieter bei genauer Betrachtung anders gelagerte Kündigungsgründe zu als dem Mieter.

Schließlich könnte auch erwogen werden, eine Aufteilung nach der Art des Mietvertrages, also zwischen auf unbestimmte Zeit geschlossenen und befristeten Mietverhältnissen, vorzunehmen. Im Folgenden wird der Blick auf die Kündigungsarten und die Vertragsparteien gewählt.

1. Kündigungsarten

a) Ordentliche Kündigung

Die ordentliche Kündigung zeichnet sich dadurch aus, dass sie stets eine Frist voraussetzt, nach deren Verstreichen das Mietverhältnis erst beendet wird. Mit anderen Worten kann eine Vertragspartei sich mit einer ordentlichen Kündigung nicht fristlos vom Vertrag lösen.

aa) Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit

Sofern es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis handelt, steht es gem. § 542 Abs. 1 BGB grundsätzlich im Belieben einer der Vertragsparteien, den Vertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen durch Kündigung zu beenden.² Dabei ist § 542 Abs. 1 BGB im Zusammenhang mit § 573c BGB zu lesen, der die Fristen für eine ordentliche Kündigung von Wohnraum näher bestimmt.

Zu beachten ist, dass diese Art der Beendigung des Mietvertrages – soweit individuell nichts anderes vereinbart worden ist – nur bei unbefristeten Mietverhältnissen Anwendung findet. Dies ergibt sich aus dem Wortlaut des § 542 Abs. 1 BGB („Mietzeit nicht bestimmt“) sowie der systematischen Stellung der §§ 573 ff. BGB, die in Unterkapitel 2 unter dem Titel „Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit“ zu finden sind.

¹ Ein Aufhebungsvertrag bietet sich z.B. dann an, wenn der Vermieter dem Mieter den Auszug finanziell „schmackhaft“ machen will, um ihn vorzeitig aus dem Mietverhältnis zu entlassen. In der Regel ist ein dem Vermieter unliebsamer Mieter eher bereit, sich eine neue Wohnung zu suchen, wenn er vom alten Vermieter hierfür einen finanziellen Anreiz, etwa durch Erlass rückständiger Mieter o.ä., erhält. Der Vermieter kann sich auf diese Weise weiteren Ärger im Rahmen einer etwaigen Räumungsklage ersparen. Der Mieter profitiert nicht zuletzt durch den für ihn oftmals finanziell vorteilhaften Vertrag.

² Für den Vermieter von Wohnraum gelten indes bereits für die ordentliche Kündigung gewisse Einschränkungen, vgl. hierzu unten II. 2. a) aa).

Die ordentliche Kündigung kann allerdings auch bei Wohnraum der für eine unbestimmte Zeit vermietet wird, für eine gewisse Zeit ausgeschlossen werden.³

bb) Mietverhältnis auf bestimmte Zeit

Vorauszuschicken ist, dass befristete Mietverhältnisse über Wohnraum nur unter den strengen Voraussetzungen des § 575 BGB zulässig sind. Sind diese erfüllt und schließen die Vertragsparteien einen befristeten Wohnraummietvertrag, ist eine ordentliche Kündigung dieses Vertrags auf der Grundlage des Gesetzeswortlauts ohne weitere Vereinbarung nicht möglich.⁴ Hier sind die Parteien grundsätzlich an den im Vertrag bestimmten Zeitraum gebunden und können eine Beendigung nicht einseitig herbeiführen.⁵ Gleichwohl steht es zur Disposition der Vertragsparteien, auch bei einer zeitlich befristeten Vermietung ein ordentliches Kündigungsrecht im Mietvertrag zu vereinbaren.⁶

Des Weiteren sei noch angemerkt, dass ein (befristeter) Mietvertrag, der nicht schriftlich abgeschlossen worden ist, gem. § 550 S. 1 BGB für unbestimmte Zeit gilt. In einem solchen Fall kann allerdings erst nach Ablauf eines Jahres gekündigt werden, so dass zumindest eine gewisse zeitliche Bindung besteht.

b) Außerordentliche Kündigung

aa) Fristlos

Sucht man nach einer außerordentlichen Kündigungsmöglichkeit, wird man in § 543 Abs. 1 S. 1 BGB fündig. Danach kann sich jede Vertragspartei fristlos vom Mietvertrag lösen, wenn sie einen wichtigen Grund darlegen kann. Diese Möglichkeit besteht unabhängig davon, ob es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis oder ein solches auf Zeit handelt.⁷ Hinsichtlich der Vermietung von Wohnraum ist die zuvor genannte Vorschrift allerdings stets im Zusammenhang mit § 569 BGB zu lesen, der gewisse Besonderheiten für die außerordentliche Kündigungsmöglichkeit betreffend eine Wohnung enthält.

Ein wichtiger Grund ist – wie § 543 Abs. 1 S. 2 BGB festlegt – grundsätzlich durch Abwägung der gegensätzlichen Interessen von Vermieter und Mieter unter Berücksichtigung aller Umstände des konkreten Einzelfalls zu ermitteln. Diese Abwägung wird allerdings in vielen Fällen insofern vereinfacht, als das Gesetz selbst an mehreren Stellen eine unwiderlegbare Vermutung vorgibt, wann ein wichtiger Grund, der

zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigen soll, vorliegt. Einer zusätzlichen Abwägung bedarf es bei Bestehen der Voraussetzungen nicht mehr.

Zunächst wird in § 543 Abs. 2 BGB der Begriff „wichtiger Grund“ konkretisiert und auf bestimmte, in der Praxis häufig auftretende Fallgruppen bezogen. Um nicht zu weit vorzugreifen,⁸ genügt an dieser Stelle ein Hinweis darauf, dass etwa das Ausbleiben der Mietzahlung oder die Nichtgewährung bzw. Vorenthaltung der Mietsache typische Fallgestaltungen darstellen, die § 543 Abs. 2 BGB als wichtige Gründe aufgreift.

Darüber hinaus müssen auch die in § 569 Abs. 1 und 2 BGB genannten gesetzlichen Konkretisierungen wichtiger Gründe berücksichtigt werden. Diese stellen Fallgestaltungen dar, die für die Vermietung von Wohnraum derart typisch sind, dass der Gesetzgeber sie als wichtige Gründe im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB hat festlegen wollen.⁹ Erwähnenswert ist an dieser Stelle überdies, dass § 569 BGB zwar grundsätzlich nur für Wohnraum gilt, aber über die Verweisung in § 578 Abs. 2 BGB ebenfalls bei Mietverhältnissen über andere „Räume, die keine Wohnräume sind“, Anwendung findet.

Zu beachten ist schließlich auch der Grundsatz, dass eine außerordentliche fristlose Kündigung nicht ohne vorherige erfolglose Abmahnung oder fruchtlos verstrichene Frist erfolgen kann.¹⁰ Wird fristlos gekündigt, müssen im Kündigungsschreiben¹¹ die Gründe hierfür angegeben werden.¹²

bb) Mit gesetzlicher Frist

Neben den Möglichkeiten fristloser Kündigung sieht das Gesetz auch Fälle vor, in denen eine Vertragspartei sich zwar außerordentlich, aber doch nur mit einer Frist vom Vertrag lösen kann. Beispiele hierfür erstrecken sich über das gesamte Mietrecht.¹³ Im Rahmen dieses Beitrags soll nicht näher auf diese Fallgestaltungen eingegangen werden, es genügt ein Hinweis darauf, dass diese alternativen Kündigungsmöglichkeiten bestehen.

2. Kündigungsgründe aus Sicht der Mietvertragsparteien

Nach dieser grundlegenden Einteilung der Kündigungsmöglichkeiten ist es sinnvoll, sich den einzelnen Ausgestaltungen der Kündigungsgründe zuzuwenden. Im Folgenden wird deutlich, dass Vermieter und Mieter jeweils ganz unterschiedliche Beweggründe haben, auf die ihre Motivation zur Kündigung gestützt wird.

³ Siehe dazu auch unten II. 2. b) aa).

⁴ Dies ergibt sich aus dem Wortlaut des § 542 Abs. 2 BGB, der die Beendigungsmöglichkeiten enumerativ auflistet. Vgl. darüber hinaus BGH NZM 2007, 439 (440); *Bieber*, in: Münchener Kommentar zum BGB, 6. Aufl. 2012, § 542 Rn. 20.

⁵ Den Parteien bleibt es wiederum unbenommen, die Aufhebung des Mietverhältnisses durch Vertrag zu regeln.

⁶ Siehe *Rolfs*, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2011, § 542 Rn. 146 (m.w.N.).

⁷ Vgl. § 542 Abs. 1 BGB („nach den gesetzlichen Vorschriften“) und § 542 Abs. 2 Nr. 1 BGB („in den gesetzlich zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt“).

⁸ Siehe zu Einzelheiten der außerordentlichen Kündigungsgründe für Mieter und Vermieter sogleich unten II. 2. a) bb) und II. 2. b) bb).

⁹ Näheres hierzu ebenfalls unter II. 2. a) bb) und II. 2. b) bb).

¹⁰ Siehe § 543 Abs. 3 BGB. Dort sind auch die Ausnahmen vom Grundsatz aufgelistet.

¹¹ Für alle Kündigungsarten von Wohnraum gilt gleichermaßen, dass die Schriftform gewahrt sein muss, vgl. § 568 Abs. 1 BGB.

¹² § 569 Abs. 4 BGB.

¹³ Siehe z.B. §§ 540 Abs. 1, 544 S. 1, 563 Abs. 4 BGB.

a) Vermieter

Zieht man erneut den Gedanken des besonderen Mieterschutzes heran, wird deutlich, dass der Vermieter sich nicht ohne weitere Begründungen vom Vertrag lösen können. Der Mieter wäre sonst in einer permanent unsicheren Lage in einem Lebensbereich, der für ihn in der Regel existenzielle Bedeutung hat. Ohne dass den Mieter ein Verschulden träfe, hätte der Vermieter es in der Hand, mit der Angst der Obdachlosigkeit des Mieters zu spielen. Um diese Unsicherheiten zu verhindern, gelten für die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters mitunter besondere Einschränkungen.

aa) Ordentliche Kündigung durch den Vermieter

Bereits die ordentliche Kündigung eines auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrages durch den Vermieter ist nicht uneingeschränkt möglich. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB gibt insoweit vor, dass er nur bei einem berechtigten Interesse kündigen kann.

Diesen unbestimmten Rechtsbegriff füllt das Gesetz sodann anhand einer nicht abschließenden Auflistung („insbesondere“) in § 573 Abs. 2 BGB mit Leben. So liegt ein berechtigtes Interesse etwa dann vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.¹⁴ Erwägt man eine Kündigung aus diesem Grund, ist eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Kriterien der Erheblichkeit der Pflichtverletzung und des Verschuldens erforderlich.¹⁵

Als weiteres in der Praxis wichtiges berechtigtes Interesse wurde explizit die geplante Eigennutzung der vermieteten Wohnung durch den Vermieter selbst oder Familienangehörige in das Gesetz aufgenommen.¹⁶ Allerdings sind die Hürden, die der Vermieter in seiner Argumentation überwinden muss, um Eigenbedarf tatsächlich überzeugend darlegen zu können, nicht allzu niedrig. Es bedarf insoweit der Darlegung vernünftiger und nachvollziehbarer Gründe des Vermieters,¹⁷ die das Interesse rechtfertigen, den Mieter aus seinem räumlichen Lebensmittelpunkt zu reißen.

Dem Vermieter steht eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit auch zu, wenn das Mietverhältnis eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks verhindern und der Vermieter dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.¹⁸ Bei dieser sogenannten Verwertungskündigung¹⁹ findet der

Wunsch zur Durchsetzung höherer Miete allerdings keine Beachtung.²⁰

Schließlich kann der Vermieter auch im Rahmen der Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB ein berechtigtes Interesse darlegen, das in seinem Gewicht und Ausmaß mit den vertypen berechtigten Interessen vergleichbar sein muss.²¹

Will der Vermieter ordentlich kündigen, muss er das berechnete Interesse, das ihn zur Beendigung des Vertrags bewogen hat, in der schriftlich abzugebenden Kündigungserklärung darlegen.²²

Darüber hinaus gelten für den Vermieter mitunter verlängerte Kündigungsfristen, die sich nach der Dauer des überlassenen Wohnraums richten. Gem. § 573c Abs. 1 S. 2 BGB kann der Vermieter nach Überlassung der Wohnung von mehr als fünf Jahren nur mit einer Frist von sechs Monaten, nach Überlassung von mehr als acht Jahren gar nur mit einer Frist von neun Monaten kündigen. Diese Regelung dient wiederum dem Schutz des Mieters.²³

bb) Außerordentliche Kündigung durch den Vermieter

Die Vorschriften der außerordentlichen Kündigung von Wohnraum sind – wie bereits ausgeführt – in den §§ 543, 569 BGB zu finden. Ein Teil dieser Regelungen ist explizit auf den Vermieter zugeschnitten.

Als geradezu klassischer Fall kann die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters gem. § 543 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB angesehen werden. Danach muss der Vermieter einen Mieter nicht weiter dulden, wenn dieser mindestens zwei Monate hintereinander zumindest mit einem nicht unerheblichen Teilbetrag in Verzug ist.²⁴ Dem steht es gleich, wenn der Mieter über einen Zeitraum von mehr als zwei Monaten mit einem Betrag von insgesamt mindestens zwei Monatsmieten in Verzug geraten ist.²⁵ Für die Feststellung, ob der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug ist, gelten die gewöhnlichen Regelungen des § 286 BGB. Einer Abmahnung, die sonst vor einer Kündigung erforderlich ist, bedarf es bei dieser Konstellation gem. § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 3 BGB nicht.

Allerdings enthält § 569 Abs. 3 BGB in diesem Zusammenhang für die Wohnraummiete besondere Ergänzungen bzw. Einschränkungen, die es zu beachten gilt. So wird ein

¹⁴ § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Der Mieter hat auch für das Verschulden eines Erfüllungsgehilfen gem. § 278 BGB einzustehen, vgl. BGH NZM 2007, 35.

¹⁵ Hier gilt wie aus dem allgemeinen Schuldrecht bekannt der Verschuldensmaßstab des § 276 BGB.

¹⁶ Siehe § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

¹⁷ Vgl. *Rolfs* (Fn. 6), § 573 Rn. 95.

¹⁸ § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB; die Verwertungskündigung dürfte für Klausuren in Studium und Referendariat allenfalls eine marginale Rolle spielen.

¹⁹ *Häublein*, in: Münchener Kommentar zum BGB (Fn. 4), § 573 Rn. 83.

²⁰ Vgl. § 573 Abs. 2 Nr. 3 Hs. 2 BGB. Dies ergibt sich auch aus § 573 Abs. 1 S. 2 BGB.

²¹ *Häublein* (Fn. 19), § 573 Rn. 34.

²² §§ 568, 573 Abs. 3 S. 1 BGB. Dieses Erfordernis ist der Widerspruchsmöglichkeit des Mieters gem. § 574 BGB geschuldet. Um überhaupt wissen zu können, auf welche Gründe der Vermieter sich bei seiner Kündigung stützt, und ob es sich lohnt, in diesem Zusammenhang Widerspruch einzulegen, bedarf es der Darlegung der Gründe im Kündigungsschreiben.

²³ *Blank*, in: *Blank/Börstinghaus, Miete*, 3. Aufl. 2008, § 573c Rn. 9.

²⁴ § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. a BGB. Gem. § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB ist allerdings ein Fehlbetrag bei unbefristet vermietetem Wohnraum nur dann als erheblich anzusehen, wenn er die Miete von einem Monat überschreitet.

²⁵ § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. b BGB.

Teilbetrag nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. a BGB erst dann als erheblich angesehen, wenn er die Höhe einer Monatsmiete übersteigt.²⁶ Darüber hinaus wird die außerordentliche Kündigung bei Zahlung der rückständigen Miete innerhalb der sogenannten Schonfrist²⁷ von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit einer Räumungsklage unwirksam.²⁸ Das alte Mietverhältnis lebt in diesem Fall kraft Gesetzes rückwirkend wieder auf.²⁹ Auch hier sind die Vorschriften wieder vom Gedanken des Mieterschutzes getragen.

Neben dem Zahlungsverzug stellt auch die Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt, die eine erhebliche Gefährdung der Mietsache zur Folge hat, einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung dar.³⁰ Darüber hinaus erlaubt die unbefugte Gebrauchsüberlassung an einen Dritten dem Vermieter eine Kündigung aus wichtigem Grund.³¹

Ein weiterer gesetzlich definierter wichtiger Grund liegt gem. § 569 Abs. 2 BGB in der nachhaltigen Störung des Hausfriedens, so dass der Vermieter dem Mieter fristlos kündigen kann, wenn eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Abwägung der gegensätzlichen Interessen nicht zumutbar ist.³² Besonderen Wert muss in diesem Fall auf die Aspekte der Nachhaltigkeit der Störung sowie der Zumutbarkeit gelegt werden, so dass nicht jede geringe Beeinträchtigung im Zusammenleben mehrerer Bewohner eines Hauses eine fristlose Kündigung rechtfertigt. Vielmehr müssen tiefgreifende Gründe vorliegen, etwa wiederkehrende Körperverletzungen oder ähnliches.³³

Abschließend bleibt auch die Generalklausel des § 543 Abs. 1 S. 1 und 2 BGB als Möglichkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bestehen. Der Vermieter muss in diesem Fall stichhaltige Argumente darlegen, die ähnlich schwer wiegen wie die gesetzlich geregelten Beispiele, und die unter Abwägung der gegensätzlichen Interessen eine außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigen. Bei der Abwägung gilt es zu berücksichtigen, dass eine fristlose Kündigung einen

²⁶ Vgl. § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB.

²⁷ Beyer, ZJS 2009, 29 (32); BGH NZM 2012, 637 (638).

²⁸ § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB. Zur dann erforderlichen Reaktion des Vermieters im Prozess siehe unten III. 2.

²⁹ Vgl. Emmerich, in: Staudinger (Fn. 6), § 569 Rn. 44.

³⁰ § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 1 BGB.

³¹ § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB. Zu beachten ist aber ein etwaiger Anspruch des Mieters auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte gem. § 553 BGB. Gleichwohl ist der Mieter grundsätzlich verpflichtet, auch bei Vorliegen eines solchen Anspruchs die Erlaubnis vom Vermieter auch tatsächlich einzuholen, vgl. Bieber (Fn. 4), § 543 Rn. 40.

³² § 569 Abs. 2 BGB ist nur eine besondere Ausgestaltung des bereits in § 543 Abs. 1 S. 2 BGB enthaltenen Abwägungsgebots. Der Wortlaut der beiden Vorschriften ist mit Ausnahme der Betonung des Hausfriedens in § 569 Abs. 2 BGB identisch. Der Sinn für die Hervorhebung liegt darin, den Bewohnern eines Hauses das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme zu verdeutlichen, vgl. auch Häublein (Fn. 19), § 569 Rn. 17.

³³ Vgl. die Auflistung von Beispielen bei Emmerich (Fn. 29), § 569 Rn. 29 ff.

erheblichen Einschnitt in das Leben des Mieters bedeutet.³⁴ Nicht zu vergessen ist die grundsätzliche Notwendigkeit einer vorherigen Abmahnung bzw. erfolglos verstrichenen Frist gem. § 543 Abs. 3 BGB.

b) Mieter

aa) Ordentliche Kündigung durch den Mieter

Hinsichtlich der ordentlichen Kündigung stellen sich für den Mieter keine Besonderheiten dar. Anders als der Vermieter kann er einen auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag über eine Wohnung grundsätzlich stets mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende kündigen.³⁵ Gründe für seine Entscheidung muss er nicht angeben. Allein das Schriftformerfordernis gilt, wie bei allen Kündigungserklärungen, auch hier.

Allerdings können die Vertragsparteien vereinbaren, dass die ordentliche Kündigung für einen gewissen Zeitraum ausgeschlossen sein soll. Zwar verbietet § 573c Abs. 4 BGB eine für den Mieter nachteilige Vereinbarung über die Kündigungsfristen. Ein Kündigungsausschluss für eine gewisse Zeit wird aber als nicht identisch mit einer Verlängerung der Kündigungsfrist angesehen, so dass § 573c Abs. 4 BGB bereits deshalb nicht greife.³⁶ Wenn ein solcher Kündigungsausschluss individuell vereinbart wird, ist dies daher unproblematisch.³⁷ Aber auch in einem vorformulierten Mietvertrag scheitert ein befristeter Ausschluss der ordentlichen Kündigung nicht von vornherein an der AGB-Kontrolle.³⁸ Hier kommt der Dauer des Kündigungsausschlusses eine entscheidende Bedeutung für die Frage zu, ob ein Verstoß gegen § 307 Abs. 2 BGB vorliegt.³⁹

bb) Außerordentliche Kündigung durch den Mieter

Daneben stehen auch dem Mieter die Möglichkeiten einer außerordentlichen Kündigung zu. Wie der Vermieter kann auch er sich auf einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 BGB berufen („jede Vertragspartei“).

Als gesetzlich ausgestalteter Beispielfall eines wichtigen Grundes für den Mieter ist zunächst die Vorenthaltung des Wohnraums durch den Vermieter gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB zu erwähnen. Erhält der Mieter die Wohnung nicht rechtzeitig, oder entzieht der Vermieter ihm den Besitz daran,

³⁴ Zum weiteren Studium seien die Ausführungen von Emmerich (Fn. 29), § 543 Rn. 4 ff. sowie Blank (Fn. 23), § 543 Rn. 4 ff. empfohlen.

³⁵ § 573c Abs. 1 S. 1 BGB.

³⁶ Vgl. Häublein (Fn. 19), § 573c Rn. 19; Rolfs (Fn. 6), § 573c Rn. 50; Ausführlich hierzu BGH NZM 2004, 216.

³⁷ BGH NZM 2004, 216.

³⁸ Siehe BGH NZM 2011, 150 (151).

³⁹ Ein Kündigungsausschluss von mehr als vier Jahren ist jedenfalls wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, vgl. BGH NZM 2011, 150 (151); BGH NZM 2005, 419 (420); zwei Jahre werden als unproblematisch angesehen, vgl. BGH NZM 2004, 733.

kann der Mieter fristlos kündigen.⁴⁰ Allerdings bedarf es vor der Kündigung in der Regel einer Fristsetzung nach § 543 Abs. 3 BGB.

Darüber hinaus besteht ein zur außerordentlichen fristlosen Kündigung führender Grund für den Mieter gem. § 569 Abs. 1 BGB dann, wenn die Beschaffenheit des angemieteten Wohnraums erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner birgt. Aber auch in einem solchen Fall muss der Mieter dem Vermieter vor der Kündigung in der Regel die Möglichkeit einräumen, die Gesundheitsgefahren zu beseitigen.⁴¹

Ebenso wie dem Vermieter steht auch dem Mieter die Möglichkeit zu, wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens fristlos zu kündigen.⁴² Hier gelten die obigen Ausführungen entsprechend.⁴³

Schließlich bleibt dem Mieter neben den besonders hervorgehobenen Fällen ebenfalls die Kündigung wegen eines „sonstigen“ wichtigen Grundes gem. § 543 Abs. 1 S. 1 BGB. Hierzu wird ebenfalls auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.⁴⁴

III. Prozessuales

1. Zuständigkeit

Kommt es infolge einer Kündigung zu einem Rechtsstreit vor Gericht, etwa in Gestalt einer Räumungsklage zur Durchsetzung des Anspruchs nach § 546 Abs. 1 BGB, sind in prozessualer Hinsicht einige Aspekte zu beachten. Bei der Vermietung von Wohnraum ist daran zu denken, dass unabhängig vom Streitwert stets das Amtsgericht gem. § 23 Abs. 2 lit. a GVG sachlich zuständig ist. Ausschließlich örtlich zuständig ist gem. § 29a Abs. 1 ZPO das Gericht des Ortes, wo der Wohnraum belegen ist.⁴⁵

2. Situation bei Zahlung innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit

Stellt sich während des Prozesses heraus, dass die außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB zunächst berechtigt war und der Mieter innerhalb der Schonfrist von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit die rückständige Miete ausgeglichen hat, steht der Vermieter vor einem Problem, wenn er seinen ursprünglichen Klageantrag weiter verfolgt. Denn die Kündigung ist dann gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2

BGB rückwirkend unwirksam geworden, so dass ein Räumungsanspruch aus § 546 Abs. 1 BGB wegen Nichtbeendigung des Mietverhältnisses nicht besteht.⁴⁶ Die Klage wäre als unbegründet abzuweisen.

Der Vermieter kann dieser Problematik begegnen, indem er den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt.⁴⁷ Schließt der Mieter sich der Erledigungserklärung an, hat das Gericht gem. § 91a Abs. 1 ZPO nur noch über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden. Da der bisherige Sach- und Streitstand entscheidend ist, werden die Kosten in aller Regel dem Mieter auferlegt.⁴⁸ Verweigert der Mieter seine Zustimmung, gilt die vom Vermieter abgegebene Erklärung als Klageänderung in die Feststellung, dass der Rechtsstreit sich in der Hauptsache erledigt habe. Auch hier dürfte die Feststellungsklage dann Erfolg haben mit der Folge, dass dem Mieter als Beklagten die Kosten auferlegt würden.

IV. Aktuelle Rechtsprechung

1. Berechtigtes Interesse des Vermieters gem. § 573 Abs. 1 S. 1 BGB bei beabsichtigter Nutzung der Wohnung zu beruflichen Zwecken

Im Rahmen der Möglichkeiten eines Vermieters, eine ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs auszusprechen, erscheint eine jüngere Entscheidung des BGH interessant.⁴⁹ Darin hält der BGH fest, dass eine Kündigung wegen beabsichtigter Nutzung der Wohnung durch Familienangehörige auch dann berechtigt ist, wenn diese ausschließlich zu beruflichen Zwecken verwendet werden soll.⁵⁰

Konkret ging es um die Frage, ob der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses geltend machen kann, wenn er den Wohnraum im Folgenden nicht als Wohnung, sondern als Rechtsanwaltskanzlei für seine Ehefrau nutzen will. Insofern war nicht der spezielle Kündigungsgrund des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB entscheidend, weil die Räume nicht als „Wohnung“ verwendet werden sollten. Vielmehr gewann die Auslegung eines „sonstigen“ berechtigten Interesses nach § 573 Abs. 1 S. 1 BGB Bedeutung.

Die in den Vorinstanzen erfolglos gebliebene Klage wurde vom BGH hingegen positiv beschieden und zur Neuverhandlung an das Berufungsgericht verwiesen. Der BGH hielt zunächst fest, dass das „sonstige“ berechtigte Interesse in § 573 Abs. 1 S. 1 BGB unabhängig von und gleichrangig gegenüber den speziellen Wertungsvorgaben in § 573 Abs. 2 BGB sei.⁵¹ Darüber hinaus bedürfe es bei der Entscheidung, ob ein berechtigtes Interesse vorliegt, der Darlegung vernünftiger und

⁴⁰ Prozessual bedeutend ist die Beweislastregelung zu Lasten des Vermieters in § 543 Abs. 4 S. 2 BGB, wenn streitig ist, ob der Gebrauch der Wohnung rechtzeitig gewährt wurde.

⁴¹ BGH NZM 2011, 32 (33); BGH NZM 2007, 439; *Häublein* (Fn. 19), § 569 Rn. 12; Zu bedenken ist aber, dass eine Fristsetzung zur Abhilfe im Einzelfall unter Umständen gem. § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 1 und 2 BGB entbehrlich sein kann.

⁴² § 569 Abs. 2 BGB gilt nach seinem Wortlaut gleichermaßen für jede Vertragspartei, vgl. *Häublein* (Fn. 19), § 569 Rn. 17.

⁴³ S.o. Fn. 32 und 33.

⁴⁴ S.o. II. 2. a) bb) und Fn. 34.

⁴⁵ Die Ausnahme des § 29a Abs. 2 ZPO dürfte in der Klausur keine Rolle spielen.

⁴⁶ Vgl. auch *Blank*, in: Schmidt/Futterer, Mietrecht, 10. Aufl. 2011, § 569 Rn. 50.

⁴⁷ Siehe hierzu auch *Blank* (Fn. 23), § 569 Rn. 69; *Gramlich*, Mietrecht, 11. Aufl. 2010, § 569 Punkt 8.

⁴⁸ So auch *Blank* (Fn. 23), § 569 Rn. 70.

⁴⁹ BGH WuM 2012, 684.

⁵⁰ Die „nur“ überwiegende Nutzung zu geschäftlichen Zwecken war als berechtigtes Interesse bereits weitgehend anerkannt, vgl. BGH NZM 2005, 943; *Häublein* (Fn. 19), § 573 Rn. 34; Zur a.A. siehe etwa *Blank* (Fn. 23), § 573 Rn. 54.

⁵¹ BGH WuM 2012, 684 (685).

nachvollziehbarer Gründe des Vermieters sowie einer umfassenden Würdigung der Umstände des Einzelfalls.⁵²

Für den BGH war die Überlegung ausschlaggebend, dass der Eigenbedarf wegen eigener geschäftlicher Nutzung des Wohnraums ein dem § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB „artverwandtes“ Interesse darstellt.⁵³ Damit tritt der BGH auch anderslautenden Stimmen in Literatur und unterinstanzlicher Rechtsprechung entgegen, die ein berechtigtes Interesse verneinen wollen, wenn die Kündigung nur deshalb erfolge, um die Wohnung in der Folge zu geschäftlichen Zwecken nutzen zu können.⁵⁴

An diesem Ergebnis ändert sich laut BGH auch nichts, wenn nicht der Vermieter selbst, sondern seine Ehefrau letztlich die Wohnung für ihre berufliche Tätigkeit nutzen will.⁵⁵ Hinzu kam im konkreten Fall, dass der Vermieter selbst in einer benachbarten Wohnung in demselben Haus wohnte und die Zusammenlegung privater und beruflicher Interessen daher als vernünftig und nachvollziehbar erachtet wurde.⁵⁶

2. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs hinsichtlich einseitig festgesetzter erhöhter Betriebskostenvorauszahlungen auch ohne rechtskräftige Verurteilung

Dem Mieter, der sich gegen einseitig durch den Vermieter festgesetzte erhöhte Betriebskostenvorauszahlungen wehren will, muss nach einem Urteil des BGH⁵⁷ geraten werden, jedenfalls unter Vorbehalt die erhöhten Kosten zu zahlen. Sonst läuft er Gefahr, eine außerordentliche fristlose Kündigung zu provozieren. Denn nach Auffassung des BGH muss der Vermieter nicht zuerst Klage auf Zahlung des Differenzbetrags zwischen alter und neu festgesetzter Betriebskostenvorauszahlung erheben, sondern er kann dem Mieter auch außerordentlich fristlos kündigen, wenn die nicht gezahlten Beträge die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB erfüllen.

Die Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB, wonach eine Kündigung für die Dauer von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung in die Zahlung einer erhöhten Miete abgeschlossen ist, soll hier keine andere Sichtweise erlauben. Der BGH orientiert sich streng am Wortlaut der genannten Vorschrift und sieht die rechtskräftige Verurteilung zur Zahlung der erhöhten Betriebskosten lediglich als Voraussetzung für die zweimonatige Kündigungssperrfrist an, nicht aber auch als Voraussetzung für eine Kündigung selbst.⁵⁸ Der BGH sieht

den Mieter durch andere Regelungen gegen eine Kündigung hinreichend geschützt.⁵⁹

Diese Entscheidung wird allerdings erst dann richtig verständlich, wenn man sie im Kontext eines früheren Urteils des BGH liest, das den Schutz des Mieters bei nicht gezahlten Vorauszahlungen während des Prozesses regelt.⁶⁰ Solche rückständigen Beträge sind – wenn sie in einem Rechtsstreit eingeklagt werden – nach der Rechtsprechung des BGH erst nach rechtskräftiger Verurteilung fällig.

3. Zahlungsverzug wegen irriger Annahme eines Minderungsgrundes

Der BGH hat darüber hinaus in einem weiteren Urteil entschieden, dass ein Mieter auch dann in einen zur fristlosen Kündigung berechtigenden Zahlungsverzug kommt, wenn er fahrlässig einen tatsächlich nicht bestehenden Minderungsgrund annimmt und darauf gründend die Miete kürzt.⁶¹ Konkret ging es darum, dass der Mieter einen Teil der Miete wegen angeblichen Schimmelbefalls der Wohnung einbehält. Problematisch war, dass die Entscheidung, ob der Schimmelbefall tatsächlich einen Mangel darstellte, nur mit sachverständiger Hilfe im Prozess geklärt und sodann verneint werden konnte. Die Einschätzung des Mieters, der Schimmelbefall sei auf einen Baumangel zurückzuführen, war daher nach Ansicht des Berufungsgerichts „nicht offensichtlich unberechtigt.“

Der BGH wies allerdings in diesem Zusammenhang darauf hin, dass ein Schuldner gem. § 286 Abs. 4 BGB nur dann nicht in Verzug gerät, wenn er die Leistung wegen eines Umstands, den er nicht zu vertreten hat, nicht erbringen kann. Zu vertreten habe ein Schuldner bereits (einfache) Fahrlässigkeit gem. § 276 BGB. Einen Zahlungsverzug nur dann zu bejahen, wenn ein Mangel offensichtlich nicht vorhanden ist, würde das Vertretenmüssen unzulässigerweise auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit einschränken.⁶² Daher unterstrich der BGH, dass im vorliegenden Fall die vom Vermieter ausgesprochene fristlose Kündigung gerechtfertigt war.

4. Ordentliche Kündigung wegen geringen Zahlungsverzugs

Da die Nichtzahlung der Miete eine Verletzung der Hauptleistungspflicht des Mieters aus § 535 Abs. 2 BGB ist, kommt bei Zahlungsverzug auch eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter wegen schuldhafter nicht unerheblicher Verletzung von vertraglichen Pflichten gem. § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB in Betracht.

Im Rahmen der Erheblichkeitsschwelle der Pflichtverletzung setzt eine solche Kündigung nicht die in § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB für außerordentliche Kündigungen erforderliche Höhe des Zahlungsverzugs voraus.⁶³ Das bedeutet, dass eine

⁵² BGH WuM 2012, 684 (685); Zur Verfassungsmäßigkeit der Einschränkung des Kündigungsrechts für den Vermieter unter der Voraussetzung eines berechtigten Interesses siehe bereits BVerfGE 68, 361 = WuM 1985, 75.

⁵³ BGH WuM 2012, 684 (685).

⁵⁴ BGH WuM 2012, 684 (685); Siehe zur a.A. *Rolfs* (Fn. 6), § 573 Rn. 95.

⁵⁵ BGH WuM 2012, 684 (685).

⁵⁶ BGH WuM 2012, 684 (685).

⁵⁷ BGH NZM 2012, 676.

⁵⁸ BGH NZM 2012, 676 (677 f.).

⁵⁹ Etwa durch einen Widerspruch gegen die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung, näher hierzu BGH NZM 2012, 676 (677).

⁶⁰ BGH NZM 2005, 496.

⁶¹ BGH NZM 2012, 637.

⁶² Vgl. BGH NZM 2012, 637 f.

⁶³ BGH WuM 2012, 682.

ordentliche Kündigung dem Grunde nach bereits wegen schuldhaft aufgelaufener relativ geringer Mietrückstände möglich ist. Allerdings kann bei einer Verzugsdauer von weniger als einem Monat hinsichtlich eines Mietrückstands, der weniger als eine Monatsmiete beträgt, mit der Rechtsprechung des BGH eine erhebliche Pflichtverletzung gem. § 573 BGB nicht angenommen werden.⁶⁴

5. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nicht anwendbar auf ordentliche Kündigung des Vermieters

Im Rahmen dieses Lernbeitrags bietet es sich zusätzlich an, darauf hinzuweisen, dass der BGH noch einmal seine Rechtsprechung bestätigt hat, wonach die Möglichkeit für den Mieter, eine außerordentliche Kündigung durch Nachzahlung der Miete unwirksam werden zu lassen,⁶⁵ nicht automatisch auf eine (hilfsweise) ausgesprochene ordentliche Kündigung durchschlägt.⁶⁶ Der BGH leitet dieses Ergebnis anhand einer lesenswerten beispielhaften Anwendung der Auslegungsmethoden (Wortlaut, Systematik, Teleologie, Historie) her.⁶⁷

Daraus folgt die Konsequenz, dass eine gleichzeitig ausgesprochene außerordentliche fristlose sowie eine hilfsweise ordentliche Kündigung wegen rückständiger Miete für den Vermieter die sicherste Wahl ist. Denn zahlt der Mieter den fehlenden Betrag, ist zwar die fristlose Kündigung vom Tisch,⁶⁸ allerdings bleibt die ordentliche Kündigung wirksam, wenn der Mieter zuvor schuldhaft nicht gezahlt hat. Die nachträgliche Zahlung soll nach Ansicht des BGH aber bei der Prüfung des Verschuldens im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB berücksichtigt werden.⁶⁹

Auch wenn dieses Ergebnis in der Literatur zuweilen unter Anführung beachtlicher Argumente kritisiert wird,⁷⁰ ist insbesondere den Kandidatinnen und Kandidaten für das Zweite Staatsexamen zu raten, sich bei der Anfertigung von Klausuren der höchstrichterlichen Rechtsprechung anzuschließen.

6. Keine erneute Kündigung wegen Nichtzahlung von Prozesskosten

Zahlt der Mieter die Verfahrenskosten nach rechtskräftiger Verurteilung nicht, kann der Vermieter ihm grundsätzlich nicht mit dem Hinweis auf die nicht erfolgte Zahlung der Verfahrenskosten erneut (ordentlich) kündigen.⁷¹ Dies rechtfertigt sich aus der Überlegung, dass der Schutz des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB für wirtschaftlich schwache Mieter leer

liefe, wenn zwar die außerordentliche Kündigung nach Begleichung der Mietrückstände unwirksam würde, eine ordentliche Kündigung aber wegen der geradezu zwangsläufig entstandenen und vom Mieter zu tragenden Verfahrenskosten Erfolg hätte.⁷² Da der Gesetzgeber die Unwirksamkeit der außerordentlichen fristlosen Kündigung nur von der Begleichung der Mietrückstände und einer etwaigen Entschädigung nach § 546a BGB abhängig gemacht, nicht aber auch die Prozesskosten mit einbezogen hat, soll es dem Vermieter nach Auffassung des BGH – gestützt auf den Willen des Gesetzgebers – zumutbar sein, das Mietverhältnis mit dem wirtschaftlich schwachen Mieter weiter zu führen.⁷³

Der BGH hat sich hierbei veranlasst gesehen zu erläutern, dass diese Rechtsprechung nicht im Konflikt mit der Entscheidung steht, die die ordentliche Kündigung trotz nachträglicher Zahlung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB weiterhin als wirksam erachtet.⁷⁴

V. Zusammenfassung

Der Aufbau der Kündigungsmöglichkeiten im Wohnraummietrecht erfordert eine systematische Erschließung der entsprechenden Kündigungsgründe. Dieser Beitrag hat aufgezeigt, dass ein sinnvoller Zugang zum Thema eine Unterscheidung zwischen ordentlichen und außerordentlichen Kündigungen darstellt. Auf dieser Grundlage können die einzelnen besonders ausgestalteten Kündigungsgründe für den Vermieter und den Mieter leichter nachvollzogen und die Verzahnung von allgemeinem Mietrecht und den besonderen Vorschriften des Wohnraummietrechts verstanden werden.

Die Rechtsprechung des BGH hilft in diesem Zusammenhang mit der Erfüllung ihrer Funktion, unbestimmte Rechtsbegriffe wie „berechtigtes Interesse“ oder „wichtiger Grund“ auszufüllen. Bei der Prüfungsvorbereitung sollten daher auch die Entwicklungen in der Rechtsprechung aufmerksam verfolgt werden.

⁶⁴ Vgl. BGH WuM 2012, 682 (683).

⁶⁵ S.o. Fn. 27 und 28.

⁶⁶ BGH NZM 2010, 696 (697 f.) mit Verweis auf BGH NZM 2005, 334; siehe auch BGH NZM 2007, 35.

⁶⁷ BGH NZM 2005, 334 f.

⁶⁸ Wegen § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB.

⁶⁹ BGH NZM 2005, 334 (335).

⁷⁰ Siehe etwa *Blank* (Fn. 46), § 569 Rn. 65, der sich für eine analoge Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf eine ordentliche Kündigung des Vermieters nach § 573 Abs. 1 BGB ausspricht.

⁷¹ BGH NZM 2010, 696.

⁷² Vgl. BGH NZM 2010, 696 (697).

⁷³ BGH NZM 2010, 696 (697).

⁷⁴ BGH NZM 2010, 696 (697); siehe auch oben Fn. 66.