
Kündigung und Kündigungsausschluss bei Wohnraummietverhältnissen

11. Kölner Verwalterforum

Referent:

Prof. Dr. Martin Häublein

Leopold-Franzens-Universität Innsbruck



EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG DES VERMIETERS

Hierzu hat der BGH gerade entschieden (*BGH, v. 27.1.2010 - VIII ZR 159/09*):

- Zu den privilegierten Familienangehörigen gehören auch Nichten und Neffen des Vermieters.
 - Gleiches muss dann für Onkel und Tante gelten.
- Nicht nur die Geschwister, sondern auch deren Kinder seien eng mit einem Vermieter verwandt. Darum komme es **nicht darauf an**, ob im Einzelfall eine *besondere Beziehung oder soziale Bindung bestehe*.
- Die h.M. hatte bislang gefordert, dass der Vermieter eine solche nachweist.

Wer wegen Eigenbedarfs kündigt, sollte Folgendes beachten:

- Gem. § 573 Abs. 3 BGB ist eine Begründung erforderlich.
- Die Kündigung kann gem. § 242 BGB unwirksam werden, wenn der Eigenbedarfsgrund wegfällt oder die Anbietungspflicht durch den Vermieter verletzt wird.
- Das Recht zur Eigenbedarfskündigung kann aus verschiedenen Gründen ausgeschlossen sein (z.B. § 577a BGB oder Kündigungsausschluss im Mietvertrag).

Begründungserfordernis gem. § 573 III BGB (BGH, v. 27.6.2007 - VIII ZR 271/06)

Dem Begründungserfordernisses (§ 573 III 1) wird im Allg. Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er **identifiziert** und **von anderen Gründen unterschieden** werden kann; bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist daher grds. die **Angabe der Personen**, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Personen an der Erlangung der Wohnung haben, ausreichend.

Tatsachen, die nur der näheren Erläuterung, Ergänzung, Ausfüllung sowie dem Beweis des Kündigungsgrundes dienen, können auf Verlangen des Mieters grundsätzlich auch noch im Prozess nachgeschoben werden.

Zur sog. Anbietungspflicht des Vermieters (*BGH, v. 4.6.2008 - VIII ZR 292/07*)

Der Vermieter erklärte mit Schreiben vom 2. Juni 2005 wegen Eigenbedarfs die Kündigung des Mietverhältnisses zum 28. Februar 2006. Ein anderer Mieter einer im vierten Stock desselben Hauses gelegenen Wohnung gleichen Zuschnitts kündigte mit Schreiben vom 30. Dezember 2005 zum 31. März 2006 das Mietverhältnis über seine Wohnung. Mit seiner Klage verlangt der Vermieter Räumung und Herausgabe der Wohnung. Die Mieterin ist der Ansicht, der Vermieter habe seine Anbietungspflicht bezüglich der Wohnung im vierten Stock verletzt.

Besteht hier eine sog. „Andien-“ oder „Anbietungspflicht“ ?

- Sie könnte aus § 242 BGB („Treu und Glauben“) folgen.
 - Die Verletzung der Pflicht führt zur Unwirksamkeit der Kündigung.
- Aber: Anbietungspflicht besteht **nur bis zum Ablauf der jeweiligen Kündigungsfrist**. Dazu der BGH wörtlich:
- „Der wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB berechtigt kündigende Vermieter muss dem Mieter bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eine vergleichbare, im selben Haus oder in derselben Wohnanlage ihm zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehende Wohnung, die vermietet werden soll, zur Anmietung anbieten. Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt.“

Eigenbedarf der GbR und Umgehung von § 577a BGB (BGH, v. 16.7.2009 – VIII ZR 231/08)

Die Kl., eine GbR, erwarb 2006 das Gebäude, in dem sich die von den Bekl. seit 1983 bewohnte Wohnung befand. Zweck der GbR war die Nutzung der Wohnungen durch die Gesellschafter, wobei jedem bereits im Gesellschaftsvertrag eine bestimmte Wohnung zur alleinigen Nutzung zugewiesen wurde. Am 31.3.2006 kündigte die GbR den Mietvertrag zum 31.3.2007 wegen Eigenbedarfs zweier Gesellschafter. Danach wurden das Objekt in Eigentum nach dem WEG aufgeteilt und die beiden Gesellschafter als Eigentümer der Wohnung eingetragen.

Die Kl. fordert von den Bekl. die Räumung der Wohnung. Diese halten die Kündigung für unwirksam und berufen sich dafür u.a. auf § 577a BGB. Mit Recht?

Nein!

Der BGH hält diese Mieterschutzvorschrift **nicht** für **anwendbar**, weil vorliegend nicht nach Umwandlung in Wohnungseigentum veräußert und gekündigt wurde, sondern durch die GbR vor der WEG-Aufteilung.

Auch eine **entsprechende Anwendung** der Norm komme **nicht** in Betracht. Der Gesetzgeber wolle den Mieter davor schützen, dass umgewandelte Wohnungen zur Befriedigung eigenen Wohnbedarfs erworben werden, was den durch die Kündigungsschutzbestimmungen erstrebten Bestandschutz besonders gefährdet. Hier resultiere die Gefahr aber nicht aus der Umwandlung, sondern das Kündigungsrecht bestehe bereits infolge des Erwerbs durch die GbR.

Eigenbedarfskündigungsrecht der GbR

Nach Ansicht des BGH kann eine GbR wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter grds. kündigen. Das gilt auch, wenn die GbR gem. § 566 BGB in den Vertrag eingetreten ist.

Hinzu kommt, dass der BGH nunmehr eine Aussage aus einer älteren Entscheidung in Frage stellt. Wörtlich heißt es:

„Ob auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung durch eine GbR, die gem. § 566 BGB erst später in den Mietvertrag eingetreten ist, an der Auffassung festzuhalten ist, dass eine Eigenbedarfskündigung durch eine GbR, die den Mietvertrag abgeschlossen hat, nur wegen des Wohnbedarfs von Gesellschaftern - oder von deren Familienangehörigen oder Haushaltsangehörigen - in Betracht kommt, die bereits bei Abschluss des Mietvertrages Gesellschafter waren (BGH v. 27. Juni 2007, VIII ZR 271/06, Tz. 17), bedarf im vorliegenden Fall keiner Entscheidung.“

Anders entschied der BGH für die KG (*BGH, v. 23.5.2007 - VIII ZR 122/06*)

- Eine Kommanditgesellschaft kann Wohnräume weder als "Wohnung für sich" noch für Familien- oder Haushaltsangehörige benötigen. Eigenbedarf i.S.v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kommt bereits begrifflich nicht in Betracht.
- Ein berechtigtes Interesse einer KG an der Beendigung des mit einem Betriebsfremden abgeschlossenen Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB besteht nur dann, wenn das Wohnen ihres Mitarbeiters gerade in dieser Wohnung nach seiner betrieblichen Funktion und Aufgabe für den Betriebsablauf von nennenswertem Vorteil ist (sog. Betriebsbedarf).

KÜNDIGUNG WEGEN PFLICHTVERLETZUNG

Kündigung wegen Zahlungsverzuges (BGH, v. 28.11.2007 - VIII ZR 145/07)

Die Mieter wurden rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete verurteilt. Zudem erhöhte der Vermieter die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen. Beide Erhöhungen ignorierten die Mieter mehrere Monate lang. Als sie mit insgesamt weit mehr als zwei Monatsmieten in Verzug waren, kündigte der Vermieter fristlos, hilfsweise ordentlich. Die Mieter zahlten darauf hin den Rückstand. Ist die Kündigung wirksam?

Kündigungsgründe

- §§ 543, 569 BGB – außerordentliche Kündigung
 - Vorteil: Fristlos und keine Abmahnung erforderlich, § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 3
 - Nachteil aus Sicht des Vermieters: Heilungsmöglichkeit
- § 573 BGB – ordentliche Kündigung
 - Kündigungsfrist beachten!
 - Problem: Abmahnung erforderlich?

Der BGH stellt zu den Voraussetzungen von § 573 BGB fest:

- Eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung i.S.v. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist u.a. dann gegeben, wenn der Mieter die Miete oder den Betriebskostenvorschuss **ständig unpünktlich** oder **unvollständig** zahlt oder wenn der Mieter mit seinen diesbezüglichen Zahlungen in Höhe eines Betrags, der die Bruttomiete von zwei Monaten überschreitet, über einen Zeitraum von mehr als zwei Zahlungsterminen hinweg in Verzug ist, weil dann sogar das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. a BGB besteht.
- Hintergrund der Ausführungen zu § 573 BGB ist § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB.

Heilung der ordentlichen Kündigung gem. § 569 III Nr. 2 BGB?

Dazu meint der BGH in Bestätigung seiner Judikatur:

- Unerheblich ist, dass die Mieter die Zahlungsrückstände auf Miete und Betriebskostenvorschüsse ausgeglichen haben. Der nachträgliche Ausgleich der Rückstände innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB lässt nach der Rechtsprechung des Senats zwar die fristlose Kündigung unwirksam werden, **nicht hingegen** die hier in Rede stehende **ordentliche Kündigung**. Der nachträgliche Ausgleich der Rückstände ist auch nicht geeignet, das Verschulden der Mieter auszuschließen.
- Gegen die Ansicht des BGH *Häublein* in: Münchener Kommentar BGB, 5. Aufl., § 573 Rz. 60 – 62.

Abmahnung bei ordentlicher Kündigung nötig?

- Die Frage, ob der ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses wegen schuldhafter nicht unerheblicher Vertragsverletzung eine Abmahnung oder sogar eine mit Kündigungsandrohung versehene (qualifizierte) Abmahnung vorauszugehen hat, war in Rechtsprechung und Schrifttum umstritten.
- Der BGH ist der Auffassung, dass eine Abmahnung nicht erforderlich ist.

Sollte der Vermieter dennoch abmahnen?

Dazu der BGH im Urteil v. 28.11.2007 :

Allerdings kann der Abmahnung für die Kündigung nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB ausnahmsweise insofern Bedeutung zukommen, als erst ihre Missachtung durch den Mieter dessen Pflichtverletzung das **erforderliche Gewicht** verleiht, etwa weil vorher nur ein Versehen des Mieters vorgelegen hat oder eine Duldung des Vermieters zu vermuten war. Das macht die Abmahnung aber nicht zu einer zusätzlichen Voraussetzung der ordentlichen Kündigung.

Zum Abmahnungserfordernis bei einer Mieterkündigung entschied der BGH:

- Die außerordentliche fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung nach § 543 Abs. 1, § 569 Abs. 1 BGB ist grds. erst zulässig, wenn der Mieter dem Vermieter zuvor gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB eine angemessene Abhilfefrist gesetzt oder eine Abmahnung erteilt hat.
- S. BGH, v. 18.4.2007 - VIII ZR 182/06.
- Es ging um folgenden Fall.

Sachverhalt:

- Der Mietvertrag war gem. § 575 BGB auf den 31.12.2003 befristet. Mit Schreiben vom 16.9.2002 kündigte der Mieter zum 1.1.2003.
- Nachdem der Vermieter widersprochen hatte, stellte der Mieter im November 2002 Schimmelfall fest. Er erklärte im Dezember die außerordentliche Kündigung. Als Grund gab er unter Hinweis auf den Schimmelpilzfall an, dass er unter Neurodermitis und Asthma leide und in den letzten Monaten laufend Hautausschlag und öfters Asthmaanfälle gehabt habe.

Mit seiner Kündigung drang der Mieter beim BGH nicht durch.

- Zu klären sei, ob der Befall tatsächlich gesundheitsgefährdend ist. Die Frage, ob Schimmelpilz in Mieträumen die Gesundheit der Bewohner gefährdet, lässt sich nicht allg. beantworten u. kann in vielen Fällen nur durch ein medizinisches Sachverständigengutachten geklärt werden.
- Eine Entbehrlichkeit der Nachfristsetzung konnte der BGH ebenfalls nicht feststellen, sofern der Schimmel beseitigt und durch zumutbares Lüftungsverhalten ferngehalten werden könnte.

Zurück zum Urt. v. 28.11.2007 – Verzug der Mieters bei Erhöhung der Betriebskosten:

Die Mieter hatten der Erhöhung der Betriebskostenvorschüsse (...) deswegen nicht entsprochen, weil sie die Betriebskostenabrechnung in einzelnen Positionen für falsch gehalten haben. Etwaige **inhaltliche Fehler** der Betriebskostenabrechnung **berechtigten** die Mieter indessen nicht, die bisherigen Betriebskostenvorschüsse unverändert weiter zu zahlen. Die Erhöhung gemäß § 560 Abs. 4 BGB war unabhängig von der Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung wirksam.

Die gegenteilige Annahme der Mieter war rechtlich verfehlt. Dieser Rechtsirrtum war vermeidbar und daher nicht geeignet, das Verschulden der Mieter auszuschließen.

Zurechnung von Drittverschulden

Folgender Sachverhalt lag einem anderen vom BGH entschiedenen Fall zugrunde:

Der Vermieter verlangt Räumung der Wohnung nach Zahlungsverzugskündigung. Die Mieter hatten Nebenkostenvorauszahlungen auf Empfehlung des Mieterschutzvereins zurückbehalten, weil der Vermieter trotz wiederholter Aufforderungen keine Rechnungsbelege zu den Nebenkostenabrechnungen übersandt hatte. Später hatte der BGH entschieden, dass ein Kopieranspruch nicht besteht.

BGH, v. 25.10.2006 - VIII ZR 102/06

- Der Mieter ist im Rahmen von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB auch für das schuldhafte Verhalten eines Erfüllungsgehilfen nach § 278 BGB verantwortlich; die **ordentliche Kündigung** des Vermieters wegen einer nicht unerheblichen Vertragsverletzung setzt **nicht ein eigenes** schuldhaftes Verhalten des Mieters voraus.
- Ein Mieterschutzverein, der den Mieter bei der Entscheidung darüber berät, ob er von einem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen soll, ist Erfüllungsgehilfe des Mieters bei der Entrichtung der Miete.



VERWERTUNGSKÜNDIGUNG DES VERMIETERS

BGH, v. 28.1.2009 – VIII ZR 8/08

Das sanierungsbedürftige Mietshaus aus dem Jahr 1914 hat 6 Einheiten (280 qm). Der Vermieter hat das Objekt 2005 für rund 653.000 € erworben und sämtlichen Mietern gekündigt. Dies begründet er mit dem geplanten Abriss und der Neuerrichtung einer WEG-Anlage mit 610 qm.

Eine Minimalsanierung, welche die Restlebensdauer von 15-20 Jahren nicht verlängern würde, kostet 70.000 € (ohne die nach der EnEV erforderlichen Maßnahmen). Eine Vollsanierung erfordert 580.000 €. Der Neubau kostet 810.000 €. Vollsanierung und Neubau sind ohne Beendigung der Verträge nicht möglich.

Hat die Verwertungskündigung des Vermieters Erfolg, wenn die Minimalsanierung nicht zu einer nachhaltigen Verbesserung der Bausubstanz führt und für den Vermieter mit dem Risiko verbunden wäre, bald weitere Maßnahmen durchführen zu müssen?

Der BGH hält die Kündigung für **rechtmäßig**.

Angemessen sei die Verwertung, weil sie von vernünftigen, nachvollziehbaren Motiven getragen sei. Die kurze Restnutzungsdauer und die Risiken einer Minimalsanierung legten den Abriss nahe, zumal neuer Wohnraum geschaffen werde.

Der dem Vermieter **drohende Nachteil** sei erheblich, weil ihn die Mietverhältnisse an einer nachhaltigen Sanierung hindern und ihn dem Risiko aussetzen, dass in naher Zukunft weitere Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Es gehe nicht darum, dem Vermieter die optimale Verwertung zu ermöglichen, sondern um die signifikanten Risiken einer Minimalsanierung. Dass der Vermieter bereits mit dem Ziel kaufte, das Gebäude abzureißen, ändert daran nichts.

Was muss man bei der Übertragung auf andere Sachverhalt beachten?

Der BGH spricht ausdrücklich aus, dass sich die im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB vorzunehmende Abwägung einer generalisierenden Betrachtung entzieht.

Der BGH weist ferner darauf hin, die Kündigung sei nicht deswegen rechtsmissbräuchlich, weil die Voreigentümer keine Investitionen getätigt hätten. Für ein bewusstes Herunterwirtschaften gebe es keine Anhaltspunkte.

Die Kündigungsmöglichkeit bestand also **bereits für den alten Vermieter**. Die Erwerber haben also deswegen ein gutes Geschäft gemacht, weil sie das Risiko eingegangen sind, die erforderlichen Prozesse zu führen. Das erachtet der BGH nicht als unangemessene Spekulation.



VERTRAGLICHER KÜNDIGUNGSAUSSCHLUSS

Allgemeines zur Zulässigkeit

- Grundsätzlich können die Parteien auf ihr Kündigungsrecht für eine gewisse Zeit verzichten.
- Führt das dazu, dass der Vertrag für längere Zeit als ein Jahr fest geschlossen ist, kommt § 550 BGB zur Anwendung (Schriftform).
 - *S. BGH, v. 4.4.2007, VIII ZR 223/06*
- Die Wirksamkeit derartiger Ausschlüsse hängt von einer Reihe von Faktoren ab.

Dauer des Kündigungsausschlusses

- Nach der Rechtsprechung des BGH liegt die „magische“ Grenze bei **4 Jahren**.
- Hintergrund ist § 557a Abs. 3 BGB, der für Staffelmietverträge festlegt:
Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.
- In Vermieter-AGB ist ein Kündigungsausschluss bis zu vier Jahre nach Ansicht des BGH grds. zulässig.
- Für Individualverträge wurden sogar längere Zeiträume (60 Monate) gebilligt.

BGH, v. 12.11.2008 - VIII ZR 270/07:

- Ein formularmäßig erklärter, **einseitiger** Verzicht des Mieters auf sein ordentliches Kündigungsrecht benachteiligt den Mieter **nicht unangemessen**, wenn der Kündigungsausschluss **zusammen mit** einer nach § 557a BGB zulässigen **Staffelmiete** vereinbart wird und seine Dauer nicht mehr als **vier Jahre** seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung beträgt.
- In der mit der Staffelmietvereinbarungen verbundenen Festschreibung der Miete erblickt der BGH einen den Ausschluss rechtfertigenden Vorteil zugunsten des Mieters.

In anderen Fällen wurde hingegen eine Unwirksamkeit gem. § 307 BGB bejaht.

Eine unangemessene Benachteiligung nimmt der BGH etwa für einen einseitigen Kündigungsausschluss bei Verträgen an, denen keine Staffelmietvereinbarung zugrunde liegt, wenn es an der Gewährung eines sonstigen ausgleichenden Vorteils für den Mieter fehlt, der den einseitigen Kündungsverzicht gleichwohl zu rechtfertigen vermag.

Einen beiderseitigen Kündigungsausschluss von mehr als vier Jahren hält er wegen Benachteiligung des Mieters in der Regel für unwirksam, weil ungeachtet der damit verbundenen Absicherung des Mieters vor einer ordentlichen Vermieterkündigung jedenfalls bei Fehlen besonderer zusätzlicher Vorteile für den Mieter dessen Dispositionsmöglichkeiten in Bezug auf Mobilität und Flexibilität in einem nicht mehr erträglichen Maße einengt wird.

Ebenso entschied der BGH nunmehr, wenn der Mieter ein bes. Mobilitätsinteresse hat

Gegenstand der Entscheidung BGH, v. 15.7.2009 - VIII ZR 307/08 war eine Studentenzimmer in einem Wohnheim:

Der Kündigungsausschluss war für zwei Jahre vereinbart.

Besondere Bedeutung maß der BGH dem Umstand zu, dass das angemietete Zimmer mit dem Zweck verknüpft war, vor Ort studieren zu können. Diese Zweckbeziehung und ein daraus resultierendes sachliches Veränderungsbedürfnis des Mieters darf der Vermieter nicht einfach ignorieren, um einseitig und ausnahmslos sein Interesse durchzusetzen, die Fluktuation in ihren Mietobjekten gering zu halten.

Offen ist, ob allein die Kenntnis des Vermieters vom Zweck der Nutzung zu ähnlichen Folgen führt.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!