

Die Beendigung des Mietverhältnisses

Von Richter am Bundesgerichtshof a.D. Dr. **Dietrich Beyer**, Karlsruhe

Nach einer kurzen Darstellung besonderer Schutzmechanismen beim Tod des Mieters oder bei Eigentumsübergang geht der Beitrag umfassend auf die wichtigsten Aspekte der Kündigung ein: Anhand der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, der formellen Anforderungen an die Kündigung des Vermieters und grundlegender Regeln für die Gesetzesauslegung erläutert er die wichtigsten Kündigungstatbestände, ihre Probleme in der Praxis und die Grundzüge der neueren BGH-Rechtsprechung bis hin zu den Grenzen richterlicher Entscheidungsmöglichkeiten. Der Beitrag wendet sich in erster Linie, aber nicht ausschließlich an Studenten höherer Semester und Referendare mit Interesse für das Mietrecht.

I. Einleitung¹

Das Mietverhältnis ist bekanntlich ein Dauerschuldverhältnis, und Dauerschuldverhältnisse werden in der Regel durch den klassischen Fall der einseitigen, rechtsgestaltenden Willenserklärung – die Kündigung – beendet. Mit dieser Feststellung sind die Gemeinsamkeiten von Miete und anderen Dauerschuldverhältnissen aber auch schon nahezu erschöpft. Zwischen dem Handyvertrag, dem Zeitungsabonnement oder ähnlichen elementaren Dauerschuldverhältnissen einerseits und dem Mietverhältnis andererseits liegen (rechtliche) Welten. Wird mein Handyvertrag oder das Zeitungsabonnement vom Vertragspartner wegen Zahlungsverzugs gekündigt, kann ich als umworbener Kunde problemlos zur Konkurrenz wechseln. Beim Verlust der Wohnung, um die es hier vor allem gehen soll, fällt mir das schon wesentlich schwerer. Die Gründe sind in erster Linie tatsächlicher Art. Bei einer Veranstaltung, die den anspruchsvollen Titel „Herbstakademie Mietrecht“ trägt, kann es aber mit einer so schlichten Betrachtung kaum sein Bewenden haben. Der Blick auf das Bundesverfassungsgericht und seine wegweisende Rechtsprechung drängt sich hier geradezu auf. Und wenn man schon bei der Rechtsprechung ist, darf man sicher auch die Entscheidungen des VIII. Senats des Bundesgerichtshofes, der für die Wohnraummiete zuständig ist, nicht außer Betracht lassen.

II. Die Beendigung des Mietverhältnisses

1. Vorbemerkung

Ich habe gerade die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und Bundesgerichtshofes fast in einem Atemzug

¹ Der Verfasser war bis zu seinem Ausscheiden aus dem aktiven Dienst Mitglied und stellvertretender Vorsitzender des u.a. für das Wohnraummietrecht zuständigen VIII. Zivilsenates des Bundesgerichtshofes. Der nachfolgende Beitrag ist die leicht überarbeitete Fassung eines Referates, das der Verfasser auf der Herbstakademie Mietrecht des Deutschen Mietgerichtstages am 9.10.2008 in Berlin gehalten hat. Die Vortragsform wurde beibehalten.

erwähnt. Das ist natürlich kein Zufall. Bis vor einigen Jahren lag die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Kündigung vom Wohnraummietverhältnissen ganz überwiegend in den Händen des Verfassungsgerichts;² der Bundesgerichtshof spielte – jedenfalls nach der Zahl der einschlägigen Entscheidungen – nur eine untergeordnete Rolle. Inzwischen hat sich das Verhältnis umgekehrt.³ Der Grund für diese Tendenz liegt zum einen in der am 1. Januar 2002 in Kraft getretenen ZPO-Reform, die das frühere ineffektive Rechtsentscheidungsverfahren abgeschafft und für alle Berufungsgerichte, also für auch die in Wohnraummietssachen zuständigen Landgerichte, die Möglichkeit der Zulassung der Revision zum Bundesgerichtshof eröffnet hat; von dieser Möglichkeit machen die Landgerichte gerade in Mietsachen großzügig Gebrauch.⁴ Zum anderen berührt die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses regelmäßig die Lebensgrundlage des Mieters bzw. das Eigentum des Vermieters. Deshalb ist es durchaus verständlich, dass sich die Parteien, insbesondere die Mieter, früher in solchen Fällen häufig nicht mit einem für sie ungünstigen landgerichtlichen Berufungsurteil abfinden wollten, sondern nach der Erschöpfung des Rechtsweges zum tatsächlichen oder vermeintlichen Rettungsanker der Verfassungsbeschwerde griffen. Aus der Zeit von 2002 bis Mitte 2006 sind mir dagegen nur ganze zwei Fälle bekannt, in denen die beim VIII. Senat unterlegene Partei Verfassungsbeschwerde gegen unser Urteil eingelegt hat, und in beiden Fällen hatte sie damit keinen Erfolg.

Schon an dieser Stelle möchte ich aber darauf hinweisen, dass sich der VIII. Zivilsenat gerade in Kündigungsprozessen sehr eng an der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts orientiert; in diesen Verfahren spielen naturgemäß verfassungsrechtliche Fragen eine wesentlich größere Rolle als etwa bei den mietrechtlichen „Alltagsfällen“ aus dem Bereich der Schönheitsreparaturen oder der Betriebskosten, bei denen es in erster Linie um die Wirksamkeit von Formulklauseln nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (§§ 305 ff. BGB) geht. Das Verfassungsgericht hat bereits vor 15 Jahren das Besitzrecht des Mieters als Eigentum i.S.d. Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG anerkannt; andererseits hat es aber auch immer wieder betont, dass angesichts der ohnehin schon sehr hohen rechtlichen Hürden für eine Kün-

² Eine Recherche bei juris mit den Suchbegriffen *Miete*, *Wohnung* und *Kündigung* ergibt für den Zeitraum bis einschließlich 2001 ca. 190 Treffer, von 2002 bis September 2008 ca. 15 Treffer.

³ Für den Zeitraum ab 2002 weist juris für die o.g. Suchbegriffe immerhin rd. 150 Entscheidungen des VIII. Zivilsenates des BGH aus.

⁴ Bis Ende 2001 gelangten im Jahr durchschnittlich 1,5 Wohnraummietssachen zum BGH; seit 2002 gehen beim VIII. Senat durchschnittlich 100-120 von den Berufungsgerichten zugelassenen Revisionen ein, wobei es sich ganz überwiegend um Wohnraummietssachen handelt.

digung des Vermieters die formellen Anforderungen an eine solche Kündigung nicht überspannt werden dürfen. Mindestens in diesem Bereich kann man deshalb die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts durchaus als ausgewogen bezeichnen.

2. Keine Beendigung durch den Tod des Mieters

Nur zur Klarstellung und zur Abgrenzung möchte ich vorweg eine Besonderheit des Dauerschuldverhältnisses „Miete“ erwähnen: An sich läge es ja nahe, dass mit dem Tod des Mieters das Wohnungsmietverhältnis von selbst, wenn auch vielleicht mit einer gewissen Übergangsfrist, endet. Dem ist aber nicht so – im Gegenteil: wegen der zentralen Bedeutung der Wohnung für die gesamte Lebensgestaltung des Individuums kommt dem Mietverhältnis eine regelrechte Schutzwirkung auch zugunsten Dritter zu – natürlich nicht unbegrenzt, aber doch in einem nicht unerheblichem Umfang. Dementsprechend sieht § 563 BGB beim Tod des Mieters ein „Eintrittsrecht“ des Ehegatten, des Lebenspartners, der Kinder und anderer Familienangehöriger vor⁵, sofern sie mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Genau genommen handelt es sich hierbei aber⁶ nicht um ein bloßes Eintrittsrecht, sondern um einen „automatischen“ Eintritt in das Mietverhältnis kraft Gesetzes, der lediglich durch eine Art Widerrufsrecht des neuen Mieters⁷ und ein eingeschränktes Sonderkündigungsrecht des Vermieters⁸ begrenzt ist. Bemerkenswert an diesem gesetzlichen Eintritt einer Person, die vorher nicht Vertragspartei war, ist, dass er ausschließlich auf die soziale Nähe des Dritten zum Mieter und seine Aufnahme in den Schutzbereich des Mietverhältnisses abstellt, von der Gesamtrechtsnachfolge des Erbrechts aber völlig losgelöst ist. Der Erbe kann zwar das Mietverhältnis mit dem Vermieter nach § 564 BGB fortsetzen, dieses Recht ist jedoch nachrangig gegenüber dem gesetzlichen Eintritt der privilegierten Haushaltsangehörigen – was die soziale Seite des Wohnraummietrechts plastisch vor Augen führt.

3. Keine Beendigung durch Zeitablauf oder Eigentumsübergang

Auch zu Lebzeiten des Mieters wird das Mietverhältnis grundsätzlich nicht ohne Zutun einer der Parteien beendet. Der früher beliebte und weit verbreitete Zeitmietvertrag⁹ ist durch das Mietrechtsreformgesetz auf einige wenige Ausnahmetatbestände beschränkt worden (§ 575 BGB); auch der schönste Befristungsgrund – etwa der absehbare Eigenbedarf des Vermieters¹⁰ – verliert allerdings jede Bedeutung, wenn der Vermieter diesen Grund dem Mieter bei Vertragsabschluss nicht schriftlich mitteilt; andernfalls gilt der Mietver-

trag wiederum als auf unbestimmte Zeit geschlossen (§ 575 Abs. 1 S. 2 BGB).

Zum „ehernen“ Bestand des Mietrechts gehört dagegen der einprägsame Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ – früher jedem Studenten spätestens im dritten Semester unter der Hausnummer des § 571 BGB bekannt. An diesem Grundsatz hat auch das Mietrechtsreformgesetz nichts geändert, neu ist nur die Hausnummer 566.

4. Der klassische Beendigungsgrund: die Kündigung

Wenn also weder die Zeit noch der Eigentümerwechsel und nicht einmal der Tod des Mieters das Mietverhältnis beendet, bleibt – abgesehen von der eher theoretischen Möglichkeit des Aufhebungsvertrages – nur die Kündigung als Beendigungstatbestand. Er ist im Gesetz umfangreich und teilweise bis ins kleinste Detail geregelt, und die Zahl der Bestimmungen ist fast so groß wie die Vorschriften des gesamten übrigen Wohnraummietrechts.

a) Kündigung und Verfassungsrecht

Ich habe vorhin bereits den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 26. Mai 1993¹¹ erwähnt, wohl die wichtigste Grundsatzentscheidung des Verfassungsgerichts zum Recht der Wohnraummiete. Mit diesem Beschluss hat das Gericht erstmals das Besitzrecht des Mieters als Eigentum i.S.d. Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG anerkannt.¹² Die Wohnung ist, wie das Bundesverfassungsgericht in diesem Zusammenhang hervorgehoben hat, für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz; der Einzelne ist auf ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen. Sowohl in diesem Beschluss als auch in zahlreichen anderen Entscheidungen hat das Verfassungsgericht aber zugleich auf das Eigentumsrecht des Vermieters – einschließlich seiner Sozialbindung – hingewiesen. Der Qualität der beiderseitigen, nunmehr auf der gleichen rechtlichen Ebene stehenden Grundrechtspositionen von Vermieter und Mieter haben der Gesetzgeber bei der Gestaltung und die Gerichte bei der Anwendung des Mietrechts Rechnung zu tragen.¹³ Die Begründung zum Mietrechtsreformgesetz hat dieses Gebot des Verfassungsgerichts aufgegriffen und zu einer der Leitlinien des reformierten sozialen Mietrechts gemacht.¹⁴ Wie der Gesetzgeber bei der Gestaltung und der Bundesgerichtshof bei der Auslegung des Wohnraummietrechts die verfassungsgerichtlichen Vorgaben umgesetzt haben, will ich im Folgenden an Hand einiger wichtiger Bestimmungen und Entscheidungen zur Kündigung exemplarisch darlegen.

b) Kündigung und Mieterschutz - Grundsätze

Wenn nicht auf den ersten, so doch jedenfalls auf den zweiten Blick fällt auf, dass das Wohnraummietrecht und hier wiederum besonders die Kündigungsvorschriften in weitem

⁵ § 563 Abs. 1 und 2 BGB.

⁶ entgegen der amtlichen Überschrift des § 563.

⁷ § 563 Abs. 3 BGB.

⁸ § 563 Abs. 4 BGB.

⁹ In der Regel kombiniert mit einer Verlängerungsklausel um jeweils ein Jahr, falls keine Kündigung erfolgt ist.

¹⁰ § 575 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BGB.

¹¹ 1 BvR 208/93, BVerfGE 89,1 = NJW 1993, 2035.

¹² AaO Leitsatz 1 und unter C I 2.

¹³ AaO unter C I 2 b und c (juris-RdNr. 21, 28-31).

¹⁴ BT-Drs. 14/4553, S. 34.

Umfang dem Mieterschutz Vorrang gegenüber den Interessen des Vermieters einräumen. Das zeigt einmal die starke *Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters*, der nur dann ordentlich kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat und die entsprechenden Gründe in dem Kündigungsschreiben angibt¹⁵; der Mieter braucht dagegen eine ordentliche Kündigung mit keinem Wort zu begründen. Ähnlich verhält es sich bei den Kündigungsfristen: während der Mieter unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses stets mit einer Frist von drei Monaten kündigen kann, verlängert sich die Frist für die Kündigung des Vermieters nach fünf bzw. acht Jahren um jeweils drei Monate. Diese *asymmetrischen Kündigungsfristen* des § 573c Abs. 1 BGB, die der unterschiedlichen Interessenlage auf der Mieter- und Vermieterseite Rechnung tragen, sind übrigens erst durch das Mietrechtsreformgesetz eingeführt worden.

c) Kündigungsfristen in Altmietverträgen – gesetzgeberische Ausgestaltung und höchstrichterliche Auslegung

In diesem Zusammenhang lohnt sich ein kurzer Blick auf eine Übergangsbestimmung zum Mietrechtsreformgesetz, weil sich an ihr das Zusammenwirken von Gesetzgebung und höchstrichterlicher Rechtsprechung geradezu beispielhaft darstellen lässt.

Von dem Grundsatz, dass das neue Mietrecht in möglichst großem Umfang sofort, also auch für bereits bestehende Mietverhältnisse gelten sollte, hat der Gesetzgeber aus Gründen des Vertrauensschutzes eine ganze Reihe von Ausnahmen gemacht. Eine dieser Ausnahmen betrifft die Fortgeltung vertraglich vereinbarter Kündigungsfristen in sog. Altverträgen. Nach Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB sollte – etwas vereinfacht ausgedrückt – das Verbot längerer Kündigungsfristen als in § 573c Abs. 1 und 3 BGB n.F. vorgeschrieben nicht gelten, „wenn die Kündigungsfristen vor dem 1. September 2001 durch Vertrag vereinbart worden sind.“¹⁶ Schon die hierin liegende Verdoppelung war etwas irritierend; denn anders als durch Vertrag kommt eine Vereinbarung schwerlich zustande. Der Gesetzgeber hatte diese Formulierung allerdings so gemeint und verstanden, dass die Ausnahmenvorschrift nur dann eingreifen sollte, wenn Kündigungsfristen „tatsächlich vereinbart worden sind, ihnen also von den Parteien eine besondere eigenständige (konstitutive) Bedeutung zugemessen wurde.“¹⁷ Nur - in diesem Sinn - "echte" Vereinbarungen sollten nach der Vorstellung des Rechtsausschusses des Bundestages aus Vertrauensschutzgründen respektiert werden und von einer rückwirkenden Nichtigkeit nach § 573c Abs. 4 BGB verschont bleiben. Für Formular Klauseln sollte dies aber nicht gelten. Dem konnte sich der VIII. Senat des BGH nicht anschließen; er hat – man möchte sagen: selbstverständlich – auch formularmäßige Vertragsklauseln als vertragliche Vereinbarungen angesehen und deshalb unter die Ausnahmebestimmung des Art. 229 § 3

Abs. 10 EGBGB subsumiert.¹⁸ Das war eine Auslegung nach dem klaren und eindeutigen Wortlaut des Gesetzes, der hier Vorrang vor dem Willen des Gesetzgebers hatte, weil dieser Wille im Wortlaut der Vorschrift „keinen Niederschlag gefunden“ hatte. Damit wollte sich der Gesetzgeber wiederum nicht abfinden; er hat deshalb im Mai 2005 die Übergangsbestimmung durch ein „Reparaturgesetz“ nachgebessert.¹⁹ Danach gelten für Kündigungen, die ab dem 1. Juni 2005 zugehen, die neuen (kurzen) Kündigungsfristen des § 573c Abs. 1 BGB auch dann, wenn in einem Altmietvertrag die (gestaffelten) Fristen des § 565 Abs. 2 S. 1 und 2 BGB a.F. durch *Allgemeine Geschäftsbedingungen vereinbart* worden sind. Erst damit hatte der Gesetzgeber sein Ziel, das er von Anfang an mit dem Mietrechtsreformgesetz erreichen wollte, wegen der handwerklichen Mängel aber nicht erreicht hat, endgültig sichergestellt.

d) Kündigung des Vermieters – formelle Anforderungen (§ 573c Abs. 3 BGB)

Zu den gesetzlichen Schutzmechanismen zugunsten des Mieters gehören nicht nur die strengen materiellen Voraussetzungen, auf die ich noch eingehen werde, sondern ebenso die formellen Hürden des § 573c Abs. 3 BGB. Danach sind die Gründe für das berechtigte Interesse, auf das der Vermieter eine Kündigung stützen will, in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Dadurch soll dem Mieter Klarheit über seine Rechtsposition, insbesondere also über die Erfolgsaussicht eines etwaigen Widerspruchs gegen die Kündigung verschafft werden. Angesichts der ohnehin schon stark eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters dürfen diese formellen Anforderungen jedoch auch nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts nicht überspannt werden.²⁰ So reicht es für die *Begründung des Eigenbedarfs* aus, dass der Vermieter in nachvollziehbarer Weise angibt, für wen und aus welchem Grund die gekündigte Wohnung benötigt wird.²¹ In diesem Punkt erscheint die Rechtsprechung der Instanzgerichte bisweilen etwas sehr streng. Für die außerordentliche *fristlose Kündigung* des Vermieters *wegen Zahlungsverzugs* des Mieters hat es der BGH bei klarer und einfacher Sachlage ausreichen lassen, wenn der Vermieter den Zahlungsverzug als Grund benennt und den Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert; die Angabe weiterer Einzelheiten wie Datum des Verzugesintritts oder Aufgliederung des Mietrückstandes für einzelne Monate ist in solchen Fällen entbehrlich.²² Dahinter steht die Tendenz der

¹⁸ BGHZ 155, 178 (mit ausführlicher Begründung); ebenso Urteile v. 10.3.2004 – VIII ZR 34/03 und VIII ZR 64/03.

¹⁹ Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (BGBl. I 1425).

²⁰ So z.B. Beschluss v. 3.2.2003, NZM 2003, 592 = WuM 2003, 435; vgl. insgesamt auch *Blank*, in: *Schmidt-Futterer*, Kommentar zum Mietrecht, 9. Aufl. 2007, § 573 Rn. 221 ff.

²¹ BGH, NJW 2005, 2395 = GE 2006, 855 = NZM 2005, 580 = WuM 2005, 521 = BGHReport 2005, 1161 (mit zust. Anm. *Laumen*) unter II 1 m.w.N.

²² BGH WuM 2004, 97 = Grundeigentum 2004, 233 = ZMR 2004, 254 = NZM 2004, 187 = NJW 2004, 850; ebenso Ur.

¹⁵ § 573 Abs. 1-3 BGB.

¹⁶ Hervorhebung hinzugefügt.

¹⁷ BT-Drs. 14/5663, S. 83.

obersten Gerichte, den eigentumsgleichen Schutz des Mieters und das Eigentumsrecht des Vermieters in ein ausgewogenes, vernünftiges Verhältnis zu bringen.

5. Einzelne Kündigungstatbestände

Mit der Darstellung aller Kündigungsgründe und der dazu ergangenen Rechtsprechung ließe sich problemlos das ganze Programm dieser Herbstakademie füllen. Soviel Zeit steht mir leider nicht zur Verfügung; ich muss mich deshalb hier auf einige zentrale Bestimmungen und Entscheidungen beschränken.

a) Die Generalklauseln der §§ 573 Abs. 1, 543 Abs. 1 BGB

Die Bestimmung des § 573 BGB ist nicht nur wegen ihres materiellen und formellen Gehalts interessant, sondern auch deshalb, weil sie ein gelungenes Beispiel moderner Gesetzgebungstechnik darstellt: Absatz 1 enthält eine klassische Generalklausel, indem er bestimmt, dass der Vermieter nur kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Zur Klarstellung führt die Vorschrift sogleich hinzu, dass eine Änderungskündigung zum Zweck einer Mieterhöhung ausgeschlossen ist. Absatz 2 zählt sodann beispielhaft („...insbesondere“) einige Tatbestände auf, die ein berechtigtes Interesse des Vermieters begründen. Mit dieser Technik erreicht der Gesetzgeber dreierlei: *erstens* umschreibt er bestimmte Sachverhalte, die nach seiner Wertung die für den Mieter einschneidende Kündigung des Mietverhältnisses stets rechtfertigen²³, so konkret wie irgend möglich. *Zweitens* öffnet er die Vorschrift für Fälle, die vergleichbar sind, die er angesichts der Vielgestaltigkeit der denkbaren Lebenssachverhalte aber nicht näher regeln kann oder regeln will; und *drittens* gibt er dem Richter und Rechtsanwalt einen wichtigen und brauchbaren Maßstab für die Auslegung der Generalklausel des Abs. 1 an die Hand. Für die außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 BGB gilt dies alles in gleicher Weise. Das möchte ich an Hand einiger Entscheidungen des VIII. Senats des BGH erläutern:

b) Schuldhafte Vertragsverletzung des Mieters (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB)

An erster Stelle nennt § 573 Abs. 2 BGB als ein die Kündigung rechtfertigendes Interesse des Vermieters die schuldhaft nicht unerhebliche Verletzung vertraglicher Pflichten durch den Mieter (Nr. 1 aaO). In einem Urteil vom 25. Oktober 2006²⁴ hatte der BGH diesen Tatbestand unter mehreren rechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen:

Der Mieter hatte auf den Rat seines Mietervereins über einen längeren Zeitraum hinweg die vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen nicht mehr geleistet, weil der Vermieter ihm nicht die erbetenen Fotokopien der Belege für die

Betriebskostenabrechnung übersandt hatte²⁵; dadurch war ein Rückstand in Höhe von mehr als zwei Monatsmieten aufgelaufen. Deshalb hatte der Vermieter nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB fristlos aus wichtigem Grund und zugleich fristgemäß wegen schuldhafter Vertragsverletzung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gekündigt. Die außerordentliche Kündigung wurde später unwirksam, nachdem der Mieter den Rückstand innerhalb der sog. Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB beglichen hatte. Die Tilgung des Rückstands lässt aber, wie der VIII. Senat schon früher entschieden hat²⁶, die Wirkung der ordentlichen Kündigung nach § 573 BGB nicht ohne weiteres entfallen. Dass im Übrigen ein erheblicher Mietrückstand, der sogar die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund rechtfertigt, „erst recht“ ein Anlass für eine ordentliche Kündigung ist, liegt auf der Hand. Fraglich war in diesem Fall allerdings, ob eine *schuldhafte* Pflichtverletzung des Mieters zu verneinen war, weil er sich auf den Rat seines Mietervereins verlassen durfte – was das Berufungsgericht angenommen hatte. Der BGH hat insoweit auf den Allgemeinen Teil des BGB zurückgegriffen und mit einer ausführlichen und sehr überzeugenden Begründung, auf die ich hier nicht im Einzelnen eingehen kann, eine fahrlässige Falschberatung des Mietervereins angenommen und dieses Verschulden dem Mieter nach § 278 BGB wie eigenes Verschulden zugerechnet.²⁷ Diese Entscheidung beruht auf einer Risikoverteilung: Der Mieter kann sich seinen Berater aussuchen; er darf deshalb das Risiko einer Falschberatung, die im ungünstigsten Fall auch auf einen Forderungsausfall des Vermieters hinauslaufen kann, nicht auf den Vermieter abwälzen. Insofern handelt er also auf eigenes Risiko, und dagegen kann ihn auch das soziale Mietrecht nicht schützen.

c) Eigenbedarf des Vermieters (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)

aa) Vorbemerkung: „Eigenbedarf“ einer juristischen Person?

Dass eine Kündigung wegen Eigenbedarfs an einer Wohnung begrifflich nur für eine natürliche Person in Betracht kommt, versteht sich von selbst und ergibt sich auch aus dem Wortlaut des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB („...als Wohnung“), ist aber im übrigen vom Bundesgerichtshof in einer etwas älteren Entscheidung ausdrücklich klargestellt worden.²⁸ Das schließt es jedoch nicht aus, dass eine juristische Person als Vermieterin, etwa eine Wohnbaugenossenschaft oder eine

v. 11.1.2006, WuM 2006, 193 = Grundeigentum 2006, 508 = NZM 2006, 338 = NJW 2006, 1585 = ZMR 2006, 425.

²³ Vorbehaltlich der Härteklausel des § 574 BGB.

²⁴ BGH NZM 2007, 35 = Grundeigentum 2007, 46 = WuM 2007, 24 = NJW 2007, 428 = ZMR 2007, 103.

²⁵ Zum Anspruch des Mieters auf Belegeinsicht und Übersendung von Fotokopien s. im Einzelnen Ur. v. 8.3.2006, NJW 2006, 1419 = NZM 2006, 340 = ZMR 2006, 358 = WuM 2006, 200 = Grundeigentum 2006, 502.

²⁶ WuM 2005, 250 = NZM 2005, 334 = ZMR 2005, 356 unter II 2.

²⁷ S. dazu BGH NZM 2007, 35 = Grundeigentum 2007, 46 = WuM 2007, 24 = NJW 2007, 428 = ZMR 2007, 103 Rn. 12 ff.

²⁸ BGH NJW-RR 2004, 12 = NZM 2004, 25 = ZMR 2003, 904 = MDR 2003, 1347 = Grundeigentum 2003, 1488 = BGHReport 2004, 84; zuletzt Ur. v. 27.6.2007, WuM 2007, 515 = NJW 2007, 2845, Rn. 18.

KG, den Wohnbedarf eines Mitgliedes oder Mitarbeiters als berechtigtes Interesse i.S.d. Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB geltend machen kann.²⁹

Etwas anders sieht die Rechtslage aus, wenn eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) Eigenbedarf für einen Gesellschafter geltend macht. Mit einem Urteil vom 27. Juni 2007³⁰ hat der Bundesgerichtshof folgenden Sachverhalt entschieden: Die Klägerin, eine GbR, hatte im Februar 1987 eine Wohnung an den Beklagten, der der Gesellschaft nicht angehörte, vermietet. Die GbR hatte sich nur gebildet, um das Haus zu kaufen, zu sanieren und sodann ihren Gesellschaftern als Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Anderes Vermögen besaß sie nicht. Im Mai 2004 kündigte die GbR das Mietverhältnis mit dem Beklagten mit der Begründung, die vermietete Wohnung werde für ihren Gesellschafter T. benötigt, der schwer erkrankt sei und deshalb seine bisherige Wohnung im Dachgeschoss nicht mehr nutzen könne. Der beklagte Mieter widersetzte sich der Kündigung. Der VIII. Senat hat die Kündigung der GbR wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters für berechtigt gehalten.

In einer eingehenden Begründung hat der Senat dargelegt, dass es keinen Unterschied machen kann, ob mehrere natürliche Personen als einfache Gemeinschaft oder als Gesellschaft bürgerlichen Rechts auftreten; für die einfache Vermietermehrheit ist aber anerkannt, dass der Eigenbedarf jedes einzelnen Vermieters eine Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB rechtfertigt.

bb) Das Problem: Vorgetäuschter Eigenbedarf

Der Kündigungsgrund des Eigenbedarfs des Vermieters erscheint unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten (Art. 14 GG) geradezu zwingend geboten. In der Praxis bereitet er aber mitunter ganz erhebliche Schwierigkeiten; beim Mieter weckt er häufig, um nicht zu sagen: regelmäßig ein starkes Misstrauen gegenüber den erklärten Absichten des Vermieters. Ob Eigenbedarf wirklich besteht oder nur vorgeschoben worden ist, stellt sich in aller Regel erst nachträglich heraus, wenn der Vermieter seine behauptete Absicht nicht in die Tat umgesetzt, sondern die Wohnung anderweitig vermietet hat oder leerstehen lässt. Dem Mieter, der die Wohnung inzwischen geräumt hat, hilft diese Erkenntnis allerdings nur wenig; er bleibt auf die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches wegen positiver Vertragsverletzung beschränkt.³¹ Daraus können sich Beweisschwierigkeiten für den Mieter ergeben, weil es sich bei einem vom Vermieter behaupteten nachträglichen Sinneswandel hinsichtlich des Eigennutzungswunsches um eine innere Tatsache handelt und der Mieter beweisen muss, dass der Vermieter schon im Zeitpunkt der Kündigung die Selbstnutzung tatsächlich nicht beabsichtigt hatte. Diesem Problem ist aus Gründen der „Waffengleichheit“ mit strengen Anforderungen an die Dar-

legung des Vermieters hinsichtlich der Gründe für seinen (angeblichen) Sinneswandel zu begegnen (sog. sekundäre Darlegungs- und Beweislast); nur so kann der Mieter vor einer unbilligen beweismäßigen Belastung geschützt werden.³²

cc) Nachträglicher Wegfall des Eigenbedarfs: „Rettung“ für den Mieter?

Fast schon verfassungsrechtliche Dimensionen hatte ein Sachverhalt, den der Senat vor einiger Zeit zu entscheiden hatte.³³ In diesem Fall hatte der Vermieter im November 1999 das Mietverhältnis mit der Begründung gekündigt, er benötige die Wohnung für seine betagte Schwiegermutter. Die Mieterin widersetzte sich der Kündigung und es kam zum Räumungsprozess. Amtsgericht und Landgericht verurteilten die Mieterin zur Räumung, das Landgericht gewährte ihr aber eine Räumungsfrist bis zum 31. Juli 2001. Dennoch räumte die Mieterin die Wohnung erst Ende September 2001. Was sie zu diesem Zeitpunkt allerdings nicht wusste, war der Umstand, dass die Schwiegermutter des Vermieters im Juni 2001 verstorben war. Nachdem sie dies auf Umwegen erfahren hatte, verlangte sie vom Vermieter Schadensersatz in Höhe von rd. 13.400 € für Umzugskosten und weitere Aufwendungen.

Es ging hier also um die Frage, ob und in welchen zeitlichen Grenzen sich der Wegfall des ursprünglich gegebenen Kündigungsgrundes des Eigenbedarfs auf den Räumungsanspruch des Vermieters auswirkt. Das war bis zu unserem Urteil alles höchst umstritten; einig war man sich nur darin, dass der Vermieter, soweit der Wegfall des Eigenbedarfs zu berücksichtigen ist, nach Treu und Glauben verpflichtet ist, den Mieter hierüber zu unterrichten und ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses oder den Abschluss eines neuen Mietvertrages zu den bisherigen Bedingungen anzubieten. Die zeitliche Zäsur wurde teilweise angenommen für den Ablauf der Kündigungsfrist, für die Rechtskraft des Räumungsurteils, für den Ablauf einer rechtskräftig ausgesprochenen Räumungsfrist oder sogar bis zum tatsächlichen Auszug des Mieters, wann auch immer das war.³⁴

Der Senat hat auf den Ablauf der Kündigungsfrist, also den *Kündigungstermin*, als maßgebenden Zeitpunkt abgestellt. Bis zum Kündigungstermin besteht das Mietverhältnis noch mit allen Rechten und Pflichten, und dazu gehört auch die Pflicht des Vermieters zur Rücksichtnahme auf die Belange des Mieters – konkret also zur Information des Mieters über einen Wegfall des Eigenbedarfs. Eine wirksame Kündi-

²⁹ BGH NJW 2005, 2395 = Grundeigentum 2005, 855 = NZM 2005, 580 = WuM 2005, 521 unter II 3 b cc.

³⁰ BGHZ 165, 75 = WuM 2005, 782 = NJW 2006, 220 = NZM 2006, 50 = GE 2006, 115 = DWW 2006, 19 = ZMR 2006, 119 = BGHReport 2006, 143. In einem Urt. v. 27.6.2007 - VIII ZR 271/06, WuM 2007, 515 = NJW 2007, 2845 = Grundeigentum 2007, 1185 = NZM 2007, 679 = ZMR 2007, 772 hat der VIII. Senat die Grundsätze der Entscheidung vom 9.11.2005 noch einmal ausdrücklich bestätigt.

³¹ Zum Meinungsstand s. BGHZ 165, 75 (w. Nachw. bei Fn. 33) unter II 1.

²⁹ BGH NJW-RR 2004, 12 = NZM 2004, 25 = ZMR 2003, 904 = MDR 2003, 1347 = Grundeigentum 2003, 1488 = BGHReport 2004, 84.

³⁰ BGH WuM 2007, 515 = NJW 2007, 2845.

³¹ BGH NJW 2005, 2395 = Grundeigentum 2005, 855 = NZM 2005, 580 = WuM 2005, 521 unter II 1 m.w.Nachw.

gung beendet jedoch das Mietverhältnis; damit erlischt das Recht des Mieters zum Besitz der Wohnung, was übrigens auch das Bundesverfassungsgericht in dem bereits erwähnten Grundsatzbeschluss vom 26. Mai 1993 ausdrücklich anerkannt hat.³⁵ Der Mieter verhält sich deshalb rechtswidrig, wenn er die Wohnung nicht fristgerecht räumt. Auf sein auf dem Mietvertrag beruhendes Recht zum Besitz der Wohnung kann er sich nach der Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr berufen.³⁶

Hinzu kommt ein weiterer gewichtiger Gesichtspunkt: Die Berücksichtigung eines nach dem Wirksamwerden der Kündigung eingetretenen Wegfalls des Eigenbedarfs des Vermieters hätte zwangsläufig eine nicht mehr hinnehmbare Beeinträchtigung der Rechte des Vermieters und eine un gerechtfertigte Besserstellung des vertragsuntreuen gegenüber dem vertragstreuen Mieter zur Folge. Dürfte der Mieter damit rechnen, dass nach dem Kündigungstermin eintretende Ereignisse zu seinen Gunsten zu berücksichtigen wären, so würde er geradezu dazu verleitet, die Räumung der Wohnung mit allen Mitteln zu verzögern. Der Vermieter müsste einen möglicherweise langwierigen Räumungsprozess auch in den Fällen führen, in denen die Rechtsverteidigung des Mieters keinerlei Aussicht auf Erfolg hat. Dadurch würde sich in ungerechtfertigter Weise die Chance des Mieters erhöhen, infolge einer anderweitigen, gerade durch die Verzögerung verursachten Disposition des Vermieters oder durch sonstige Ereignisse einen Wegfall des Eigenbedarfs zu erreichen. Zugleich würde das berechtigte Interesse des Vermieters, auf die Rechtsfolgen einer wirksamen Kündigung vertrauen und seine Planungen danach ausrichten zu können, erheblich eingeschränkt; bei langwierigen Räumungsstreitigkeiten bliebe es oft dem Zufall überlassen, ob der Vermieter seine Wohnung zurückerhält oder ob nicht vorhersehbare nachträgliche Umstände sogar nach Jahren noch der Kündigung ihre rechtliche Grundlage entziehen könnten. Das ist mit den verfassungsrechtlichen Grundsätzen der Rechtssicherheit und eines effektiven Rechtsschutzes, den auch der Vermieter für sich in Anspruch nehmen kann, nicht zu vereinbaren.

Der vom *Senat* entschiedene Fall zeigt das alles sehr anschaulich: Hätte die Mieterin die Wohnung fristgerecht geräumt, wozu sie nach der wirksamen Kündigung verpflichtet war, dann hätte die Schwiegermutter des Beklagten die Wohnung noch beziehen können und noch etwa ein Jahr dort gelebt. Niemand wäre dann auf die Idee gekommen, nach dem Tod der Schwiegermutter des Vermieters irgendwelche Ansprüche geltend zu machen. Wenn der Mieter in einem solchen Fall des begründeten Eigenbedarfs die Herausgabe der Wohnung rechtswidrig verzögert, tut er das auf sein alleiniges Risiko, und er kann aus diesem Verhalten keinen irgendwie gearteten Vorteil ziehen.

Anzumerken bleibt, dass unser Urteil sogar der kritischen Prüfung des Bundesverfassungsgerichts standgehalten hat – bei der gegebenen Sachlage keine Selbstverständlichkeit.³⁷

dd) Abwägungsfragen (Härteklausele, § 574 BGB)

Einer Kündigung wegen Eigenbedarfs widersprechen die Mieter, wenn sie schon den Eigenbedarf nicht entkräften können, regelmäßig mit der Begründung, die Beendigung des Mietverhältnisses bedeute für sie eine unzumutbare Härte. Besonders schwierig sind die Fälle der Suizid-Drohung.³⁸ Dass aber auch die „einfacheren“ Fälle Probleme aufwerfen, zeigt folgender Sachverhalt, den der BGH im Oktober 2004 entschieden hat.³⁹

Die Vermieterin, eine alleinstehende Frau mittleren Alters, bewohnte eine 2-Zimmerwohnung im Untergeschoss ihres Hauses, die Mieter – ein damals 81 und 82 Jahre altes Ehepaar – bewohnten eine Wohnung im Erdgeschoss. Eine weitere Wohnung im 1. Stock stand leer. Die Vermieterin war an Krebs erkrankt und überdies stark sehbehindert; sie wollte deshalb für den Fall ihrer Pflegebedürftigkeit ihre in Köln lebenden Eltern zu sich nehmen. Mit dieser Begründung kündigte sie das Mietverhältnis für die Wohnung im EG; die Wohnung im 1. Stock war nach Meinung der Vermieterin wegen der schlechten Erreichbarkeit für ihre Eltern nicht zumutbar. Die Mieter widersprachen der Kündigung unter Hinweis auf ihr hohes Alter und den schlechten Gesundheitszustand der Ehefrau, die ebenfalls – wie die Vermieterin – schwer krebskrank war. Amtsgericht und Landgericht hatten die beiderseitigen persönlichen Belange der Parteien sowie die äußeren Umstände, insbesondere das Vorhandensein einer leerstehenden Wohnung, umfangreich und sorgfältig gegeneinander abgewogen und waren übereinstimmend zu dem Ergebnis gelangt, dass „in dieser schwierigen Konfliktsituation“ die Belange der Mieter dem Wunsch der Vermieterin nach Hilfe und Unterstützung durch ihre Eltern voringen. Die Vorinstanzen hatten deshalb eine unzumutbare Härte i.S.d. § 574 BGB bejaht und die Räumungsklage abgewiesen.

Dieses Ergebnis hat der *VIII. Senat* in vollem Umfang bestätigt. Der Fall zeigt exemplarisch, welche hohen Anforderungen Kündigungsstreitigkeiten bisweilen an den Richter insbesondere in den unteren Instanzen stellen; er zeigt aber ebenso, dass die zentrale Bestimmung des § 573 BGB i.V.m. der Härteklausele des § 574 BGB angemessene und ausgewogene Entscheidungen auch bei ausgesprochen schwierigen Sachverhalten zulässt.

6. Kündigung und Räumung bei Suizidgefahr

Zu den heikelsten Entscheidungen, die der Mietrichter zu treffen hat, gehören zweifellos die Fälle, in denen sich der Mieter mit der Drohung des Suizids gegen eine Kündigung oder Räumung zur Wehr setzt. Die Abwägung im Einzelfall ist schwierig, und ein einigermaßen zufrieden stellendes Ergebnis wird sich kaum jemals finden lassen.

In einem vom *VIII. Senat* im Dezember 2004⁴⁰ entschiedenen Fall ging es um die Frage, ob der Vermieter einen

³⁸ S. dazu unten 6.

³⁹ BGH Grundeigentum 2005, 175 = WuM 2005, 136 = NZM 2005, 143 = ZMR 2005, 843.

⁴⁰ BGH ZMR 2005, 183 = Grundeigentum 2005, 296 = WuM 2005, 125.

³⁵ BVerfGE 89, 1, 6 ff (juris-Rn. 25).

³⁶ BGHZ 165, 75 (w. Nachw. bei Fn. 33) unter II 2 c cc.

³⁷ BGH NJW 2006, 2033 = Grundeigentum 2006, 902.

wichtigen Grund zur Kündigung hat, wenn ein Mieter bzw. eine Mieterin die Wohnungsnachbarn ständig, vor allem zur Nachtzeit, durch ruhestörenden Lärm belästigt. Normalerweise würde in einem solchen Fall an einer Kündigung kein Weg vorbei führen. Das Besondere war hier aber, dass die betreffende Mieterin psychisch schwer krank war. Der fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB widersetzte sie sich. Die nachfolgende Räumungsklage der Vermieterin blieb in allen drei Instanzen ohne Erfolg.

Entscheidend war letzten Endes die Abwägung der beiderseitigen Interessen im Rahmen der Frage der Zumutbarkeit nach § 543 Abs. 1 S. 2 BGB. Dabei fiel auf der Seite der Vermieterin ihr Grundrecht aus Art. 14 GG und ihre Pflicht zur Wahrnehmung der Interessen der anderen Mieter ins Gewicht. Auf der Seite der Mieterin ging es aber um ihr Grundrecht auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 GG); nach dem Gutachten eines psychiatrischen Sachverständigen war davon auszugehen, dass bereits der Erlass eines Räumungsurteils – und nicht erst die Räumung – bei der Mieterin zu schwersten psychischen Fehlreaktionen bis hin zum Suizid führen würde. Das alles hatten Amts- und Landgericht richtig gesehen und – auch unter Berücksichtigung der reichhaltigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts – gewürdigt. Ihr Ergebnis, dass die persönlichen Belange der Mieterin die wirtschaftlichen und sonstigen Interessen der Vermieterin und der Wohnungsnachbarn überwogen, war deshalb nach Meinung des *Senats* nicht zu beanstanden.

Anzumerken bleibt zu diesem Fall, dass er die Grenzen gerichtlicher Entscheidungsmöglichkeiten deutlich aufgezeigt hat. Die an sich angemessene Lösung einer Unterbringung der kranken Frau in einem Nervenkrankenhaus kam nach dem Gutachten jedenfalls (noch) nicht in Betracht, und die eingesetzte Betreuerin war in der gegebenen Situation machtlos. Das Bundesverfassungsgericht, das als letzte Instanz mit diesem Fall befasst war, konnte eine Sachprüfung nicht mehr vornehmen, weil die Verfassungsbeschwerde, die die Vermieterin gegen unser Urteil eingelegt hatte, wegen Fristversäumung bereits unzulässig war.⁴¹

Ich bin mir allerdings nicht sicher, ob die Entscheidung des *Senats* genauso ausgefallen wäre, wenn er damals einen Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 27. Juni 2005⁴² gekannt hätte. Dort hat das Bundesverfassungsgericht betont, dass in derartigen Fällen bei der Abwägung zwischen den beiderseitigen Belangen auch zu berücksichtigen ist, dass von einem Schuldner jedes zumutbare Bemühen um eine Verringerung des Gesundheitsrisikos verlangt werden kann, insbesondere also auch eine längere stationäre Krankenhausbehandlung. Die Würdigung aller Umstände kann, wie das Bundesverfassungsgericht klargestellt hat, in besonders gelagerten Einzelfällen dazu führen, dass die Vollstreckung für einen längeren Zeitraum und - in absoluten Ausnahmefällen - auf unbestimmte Zeit einzustellen ist. Das sind die Fälle, die den Rahmen des Mietrechts sprengen und den Richter bisweilen ziemlich ratlos zurücklassen.

⁴¹ Beschluss v. 6.12.2005 – 1 BvR 451/05.

⁴² NZM 2005, 657.