

Entscheidungsbesprechung

BGH, Urt. v. 29.11.2023 – VIII ZR 211/22¹

Fristlose Kündigung – Kein Zerrüttungsprinzip im Mietrecht

Im Wohnraummietrecht reicht eine Zerrüttung des Mietverhältnisses im Sinne einer Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage allein, ohne dass festgestellt werden kann, dass diese zumindest auch durch ein pflichtwidriges Verhalten des anderen Vertragsteils verursacht worden ist, grundsätzlich nicht aus, um einer Mietvertragspartei ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1 BGB zuzubilligen.

(Amtlicher Leitsatz)

BGB § 543 Abs. 1

*M. iur. Julius Nickoleit, Dublin**

I. Einleitung

Der berühmt-berüchtigte Nachbarschaftsstreit erweist sich seit Jahrhunderten als zuverlässiger Quell rechtlicher Problemstellungen. Dementsprechend regelmäßig wird auch der Student in der universitären Ausbildung mit nachbarlichen Querelen konfrontiert. In dieser Hinsicht teilt er ein Schicksal mit dem *VIII. Zivilsenat* des Bundesgerichtshofs, zuständig für Rechtsstreitigkeiten über Wohnraummietverhältnisse. Dieser entschied im November vergangenen Jahres in einem Fall, dessen Sachverhalt die gesamte Klaviatur nachbarlicher Unstimmigkeiten bespielt. Die Entscheidung dreht sich um eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch die Kläger. Der Fall wirft einen interessanten Streitpunkt auf, den der *Senat* nun geklärt hat, und bietet sich damit dazu an, Teil einer Examensklausur zu werden.

II. Sachverhalt

Der Sachverhalt ist ein typisches Beispiel für eskalierende Unstimmigkeiten unter Nachbarn.² Die Beklagten leben seit 2011 als Mieter in einem Mehrfamilienhaus, in dem auch die vermietenden Kläger wohnen. Ab dem Jahr 2014 kam es immer wieder zu kleineren Unstimmigkeiten wie Lärm-belästigungen, fehlerhaft befüllten Mülltonnen oder zugeparkten Garagen. Der Streit eskalierte, als die Kläger in einem (auch an eine in dem Mehrfamilienhaus lebende türkischstämmige Familie gerichteten) Schreiben die Aussage tätigten, die Beklagten hätten sich rassistisch geäußert. Die Beklagten reagierten mit einer Strafanzeige wegen Verleumdung. Sie brachten vor, die Kläger hätten ihnen rassistische Äußerungen unterstellt und sie darüber hinaus mehrfach beleidigt. Zudem würden die Kläger regelmäßig die von den Beklagten angemietete Garage zuparken. Am 23.11.2020

* Der *Autor* ist derzeit LL.M. Candidate am Trinity College in Dublin.

¹ Die Entscheidung ist abgedruckt in BeckRS 2023, 41626 und online abrufbar unter <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=29b9519990ae4818897bfb8a036ca644&nr=136353&pos=0&anz=1>.

² Vergleiche für den Sachverhalt BGH, Urt. v. 29.11.2023 – VIII ZR 211/22, Rn. 1–6.

erklärten die Kläger die außerordentliche fristlose Kündigung und klagten auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

III. Rechtliche Würdigung durch die Gerichte

Mit Ihrer auf § 546 Abs. 1 BGB und § 985 BGB gestützten Klage hatten die Kläger vor dem AG Brühl keinen Erfolg.³ Nachdem Sie auch vor dem LG Köln gescheitert waren,⁴ wandten sie sich an den BGH.

Beide Ansprüche hängen davon ab, ob die außerordentliche fristlose Kündigung durch die Kläger wirksam ist. Ist sie es nicht, besteht der Mietvertrag weiterhin. Für den Anspruch aus § 546 Abs. 1 BGB fehlt es dann an der „Beendigung des Mietverhältnisses“. Ein Anspruch aus § 985 BGB scheidet am Recht zum Besitz der Beklagten gem. § 986 Abs. 1 S. 1 BGB, das durch den Mietvertrag vermittelt wird.

Entscheidend für die Wirksamkeit der Kündigung war, ob ein wichtiger Kündigungsgrund i.S.d. §§ 543 Abs. 1 S. 2, 569 Abs. 2 BGB vorlag. Zur Erinnerung: § 543 BGB bildet den Grundtatbestand der außerordentlichen Kündigungstatbestände. Dieser wird durch § 569 BGB für die Wohnraummiete und durch § 578 Abs. 2 BGB für die Miete anderer Räume ergänzt.⁵ Ein wichtiger Kündigungsgrund nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 S. 2 liegt vor, „wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann“.⁶ Nach § 569 Abs. 2 BGB liegt ein solcher Grund vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört. Das setzt voraus, „dass eine Mietpartei die gemäß § 241 Abs. 2 BGB aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgende Pflicht, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter [...] nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, in schwerwiegender Weise verletzt.“⁷ Bei der gestörten Partei kann es sich auch um den Vermieter handeln, wenn dieser ebenfalls im Haus wohnt.⁸

Die Kläger hatten sich darauf gestützt, dass eine Zerrüttung des Mietverhältnisses vorliege. Die das Schuldverhältnis tragende Vertrauensgrundlage sei zerstört. Diese Argumentation genügte dem BGH allerdings nicht. Eine Zerrüttung allein genügt im Wohnraummietrecht nicht, um von einem wichtigen Kündigungsgrund i.S.d. § 543 Abs. 1 S. 2 auszugehen. Es muss nachgewiesen werden, dass diese „zumindest auch durch ein pflichtwidriges Verhalten des anderen Vertragsteils verursacht worden ist“.⁹

Hiermit äußert sich der BGH zu einer Streitfrage, die sowohl die Gerichte als auch die rechtswissenschaftliche Literatur schon länger beschäftigt. Das OLG Dresden hatte noch 2021 geurteilt, dass beide Parteien zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt sind, wenn das Verhältnis der Parteien nachhaltig zerrüttet ist, ohne dass die Ursache dieser Zerrüttung aufgeklärt werden kann.¹⁰ Damit erkannte das OLG in der Sache die nachhaltige Zerrüttung als eigenständigen Kündigungsgrund an.¹¹ Dieser Ansicht erteilt der BGH nun eine Abfuhr. Als Argument führt das Gericht an, dass

³ AG Brühl, Urt. v. 26.10.2021 – 24 C 46/21.

⁴ LG Köln, Urt. v. 8.9.2022 – 1 S 22/22.

⁵ Bieber, in: MüKo-BGB, Bd. 5, 9. Aufl. 2023, § 543 Rn. 2.

⁶ BGH, Urt. v. 29.11.2023 – VIII ZR 211/22, Rn. 24.

⁷ BGH, Urt. v. 29.11.2023 – VIII ZR 211/22, Rn. 24.

⁸ Theesfeld-Betten, in: BeckOK Mietrecht, Stand: 15.2.2024, BGB § 569 Rn. 34.

⁹ BGH, Urt. v. 29.11.2023 – VIII ZR 211/22, Rn. 27.

¹⁰ OLG Dresden, Urt. v. 23.6.2021 – 5 U 2366/20, S. 7.

¹¹ Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, Kommentar, 16. Aufl. 2024, BGB § 543 Rn. 13; vgl. auch OLG Celle,

sonst ein Widerspruch zu seiner Rechtsprechung bezüglich der §§ 626 Abs. 1, 543 Abs. 1, 314 Abs. 1 BGB vorläge, die allgemein verlangt, dass der zur Kündigung berechtigende Grund aus der Risikosphäre der anderen Vertragspartei stammt.¹² Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus § 573a Abs. 1 BGB. Diese Norm erleichtert dem Vermieter die ordentliche Kündigung, wenn er das Gebäude selbst bewohnt und dieses über nicht mehr als zwei Wohnungen verfügt. Die Revision hatte angeführt, der Norm ließe sich die Wertung entnehmen, dass bei einem Dauerkonflikt dem Mieter unabhängig von den konkreten Gründen gekündigt werden kann. Dem widersprach der BGH. § 573a Abs. 1 BGB beschränke sich auf die ordentliche Kündigung und ein Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Eine Wertung für eine außerordentliche fristlose Kündigung in einem Mehrfamilienhaus sei der Norm nicht zu entnehmen.¹³ Nicht ganz klar wird in den Ausführungen des BGH, ob § 573a Abs. 1 BGB eine Wertung für den Fall der außerordentlichen fristlosen Kündigung in einem Zwei-Wohnungen-Haus entnommen werden könnte. Diese Frage spielte für den Fall keine Rolle. In einer Klausur könnte aber natürlich auch ein abgewandelter Fall abgeprüft werden. Der BGH überträgt damit im Ergebnis seine Rechtsprechung aus dem Gewerberaummietrecht in das Wohnraummietrecht. Für ersteres hatte das Gericht bereits entschieden, „dass für eine Mietvertragspartei ein Recht zur fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB in der hier gegebenen Fallgruppe der Zerrüttung nur bestehen kann, wenn infolge des (pflichtwidrigen) Verhaltens des anderen Vertragsteils die Durchführung des Vertrags wegen der Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage derart gefährdet ist, dass dem Kündigenden unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Anlegung eines strengen Maßstabs nicht mehr zugemutet werden kann“.¹⁴ Im Ergebnis ist damit eine Zerrüttung allein nicht ausreichend.¹⁵

Unter Anwendung dieser Maßstäbe nimmt der BGH dann die Verhaltensweisen der Parteien unter die Lupe. Besonderes Augenmerk widmet er der Strafanzeige. Eine solche kann grundsätzlich einen schwerwiegenden Verstoß gegen mietvertragliche Pflichten darstellen. Das ist dann der Fall, wenn sie grundlos falsch ist, oder wenn „wissentlich unwahre oder leichtfertig falsche Angaben“ gemacht werden.¹⁶ Entscheidend ist eine einzelfallbezogene Gesamtbetrachtung, in die auch mit einzubeziehen ist, „ob der Anzeigerstatter zur Wahrnehmung berechtigter eigener Interessen oder staatsbürgerlicher Rechte und Pflichten gehandelt hat“.¹⁷ Im Fall war die Aussage der Kläger, die Beklagten hätten sich rassistisch geäußert, tatsächlich falsch. Damit war die Anzeige der Beklagten auch nicht grundlos, sie handelten vielmehr in Wahrnehmung eigener berechtigter Interessen.¹⁸ Auch in den weiteren Äußerungen, die die Beklagten im Rahmen der Strafanzeige getätigt hatten, sah der BGH, unabhängig von ihrem Wahrheitsgehalt, keine unzumutbare Belastung für die Kläger, denn das Verhältnis der Parteien war bereits seit Jahren durch gegenseitige Anschuldigungen und Beleidigungen geprägt. Zudem hatten die Kläger durch ihre wahrheitswidrige Anschuldigung selbst Anlass für die Erstattung der Strafanzeige gegeben.¹⁹ Anderen Verhaltensweisen in der Historie des Nachbarschaftsstreits wendet sich der BGH nicht mehr zu. Auch in diesen scheint er keine Gründe zu sehen, die eine

Beschl. v. 7.10.2008 – 2 U 99/08.

¹² BGH, Urt. v. 29.11.2023 – VIII ZR 211/22, Rn. 27 m.w.N.

¹³ BGH, Urt. v. 29.11.2023 – VIII ZR 211/22, Rn. 33.

¹⁴ BGH, Urt. v. 29.11.2023 – VIII ZR 211/22, Rn. 30 m.w.N.

¹⁵ BGH, Urt. v. 29.11.2023 – VIII ZR 211/22, Rn. 30.

¹⁶ BGH, Urt. v. 29.11.2023 – VIII ZR 211/22, Rn. 35.

¹⁷ BGH, Urt. v. 29.11.2023 – VIII ZR 211/22, Rn. 35 m.w.N.

¹⁸ BGH, Urt. v. 29.11.2023 – VIII ZR 211/22, Rn. 38.

¹⁹ BGH, Urt. v. 29.11.2023 – VIII ZR 211/22, Rn. 39.

Fortführung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses für die Kläger unzumutbar machen würde.

IV. Ergebnisse

Der Fall eignet sich hervorragend, um sorgfältige Sachverhaltsarbeit abzu prüfen. Sollte er in einer Klausur vorkommen, ist es zunächst wichtig, den richtigen Prüfmaßstab herauszuarbeiten. Hierfür kann auf die vom BGH angeführten Argumente abgestellt werden. Entscheidend ist dann, die einzelnen Verhaltensweisen der Parteien genau unter die Lupe zu nehmen. Es bedarf einer Verhaltensweise, die das Zuwarten auf das sonstige Ende des Mietverhältnisses unzumutbar macht. Hierbei sollte auch der Gesamteindruck im Blick behalten werden. Ist das Verhältnis durch Zankereien geprägt, kann eine einzelne weitere Iteration, die in Ihrer Qualität nicht wesentlich über das bisher Geschehene hinausgeht, einen Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung nicht begründen. Wem eine lebensnahe und präzise Sachverhaltsarbeit gelingt, sollte hier einige Punkte sammeln können.