

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

Vorsorglicher Widerspruch gegen die stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses nach einer Kündigung – BGH beseitigt Unklarheiten.

BGH, Beschluss vom 21. April 2010 – VIII ZR 184/09

Der Fall: Mit Schreiben vom 23. Mai 2007 kündigt die Vermieterin wegen Eigenbedarfs das Mietverhältnis zum Ende des Monats Februar 2008. Einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses widerspricht sie vorsorglich. Die Mieterin räumt die Wohnung zum Kündigungstermin nicht. Der in der Räumungsklage erneut erklärte Widerspruch der Vermieterin gegen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses geht der Mieterin am 19. März 2008 zu. Die Räumungsklage hat erst in der Berufungsinstanz Erfolg. Im Revisionsverfahren erklären die Parteien die Hauptsache übereinstimmend für erledigt, nachdem die Mieterin die Wohnung inzwischen geräumt hat.

Die Entscheidung: Formell betrachtet hatte der BGH nur noch über die Kosten des Verfahrens zu entscheiden (§ 91a ZPO). Für diese Entscheidung kommt es darauf an, welche Partei bei der Durchführung der Revision voraussichtlich obsiegt hätte. Mit ausführlicher und überzeugender Begründung legt der BGH dar, dass die Revision der Mieterin nach dem aktuellen Sach- und Streitstand erfolglos geblieben wäre, weil die Vermieterin *bereits in dem Kündigungsschreiben* der stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses wirksam widersprochen hatte und die Räumungsklage deshalb begründet war. Das ist nicht so selbstverständlich, wie es auf den ersten Blick erscheint.

Nach § 545 Satz 1 BGB verlängert sich grundsätzlich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, wenn „der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache“ fortsetzt – im Klartext: wenn er trotz wirksamer Kündigung die Wohnung zum Kündigungstermin nicht räumt. Diese Regelung gilt übrigens gleichermaßen für Mieter und Vermieter; insbesondere kommt es nicht darauf an, wer gekündigt hat.

Die kraft Gesetzes eintretende stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses ist nur dann ausgeschlossen, wenn eine der Parteien der Fortsetzung widerspricht. Für diesen Widerspruch sieht das Gesetz eine *2-Wochenfrist* vor, die für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs, i.d.R. also unmittelbar nach dem eigentlichen Mietende, und für den Vermieter mit dem Zeitpunkt beginnt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält (§ 545 Satz 2 BGB). Danach wäre der am 19. März 2008 der Mieterin zugegangene Widerspruch der Vermieterin, die bereits am 1. März 2008 Kenntnis von dem Verbleib der Mieterin in der Wohnung hatte, verspätet gewesen.

Allerdings waren sich Rechtsprechung und die Kommentarliteratur darin einig, dass der Widerspruch auch bereits vor dem Beginn dieser Frist erklärt werden kann. Unterschiedlich waren aber die Auffassungen darüber, ob zwischen einem solchen vorsorglichen Widerspruch und dem Vertragsende zumindest ein gewisser zeitlicher Zusammenhang bestehen muss; wollte man dies annehmen, wäre ein „zu früh“ erklärter Widerspruch unwirksam.

Die eigentliche Bedeutung des Beschlusses vom 21. April 2010 liegt nun darin, dass der BGH einen derartigen *zeitlichen Zusammenhang* ausdrücklich und unmissverständlich, sogar im amtlichen Leitsatz, für *entbehrlich* erklärt. Auch ein längerer zeitlicher Abstand, insbesondere etwa bei der bis zu neun Monaten dauernden Kündigungsfrist des § 573c Abs. 1 Satz 2 BGB, wie sie im entschiedenen Fall gegeben war, schadet also nicht. Entscheidend ist allein, „ob nach den Gesamtumständen für den Mieter aus der früheren Erklärung des Vermieters dessen eindeutiger Wille erkennbar wird, das Mietverhältnis nach dem Ablauf der Mietzeit nicht fortsetzen zu wollen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vermieter... bereits im Kündigungsschreiben, das zur Beendigung des Mietverhältnisses führt, einer Fortsetzung des Mietverhältnisses über den Beendigungszeitpunkt hinaus widerspricht.“ Diese Voraussetzungen waren im gegebenen Fall erfüllt.

Auswirkungen für die Praxis:

Insbesondere für die Vermieterseite hat der BGH mit der Entscheidung vom 21. April 2010 erfreuliche Klarheit hinsichtlich der Wirksamkeit eines schon im Kündigungsschreiben vorsorglich erklärten Widerspruchs gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses geschaffen. Das Risiko, dass ein solcher Widerspruch verfrüht sein und deshalb später vom Mieter oder einem Gericht nicht anerkannt werden könnte, ist damit beseitigt. Will der Vermieter also die Folgen des § 545 BGB sicher ausschließen, *empfiehlt es sich unbedingt, im Kündigungsschreiben – unabhängig von der Länge der Kündigungsfrist – den Widerspruch bereits vorsorglich klar und unmissverständlich auszusprechen*. Damit entfällt für den Vermieter auch die Gefahr, dass er die 2-Wochenfrist des § 545 BGB versäumt, etwa weil – wie im vorliegenden Fall – die den Widerspruch enthaltende Räumungsklage dem Mieter erst nach Ablauf der Frist zugestellt wird.