

## Gut gemeint, aber riskant: Selbst „gebaute“ Kündigungsschutzklauseln

BGH, Urteil vom 16. Oktober 2013 - VIII ZR 57/13<sup>1</sup> (Teil 1)

Bereits zum zweiten Mal innerhalb relativ kurzer Zeit musste sich der BGH im Oktober 2013 mit den Konsequenzen einer Mietvertragsklausel auseinandersetzen, nach der eine Kündigung des Vermieters nur unter erschwerten Bedingungen möglich sein soll. Während es im ersten, mit Urteil vom 9. Mai 2012<sup>2</sup> entschiedenen Fall um eine Genossenschaftswohnung ging, bei der im Hinblick auf die beiderseitige spezielle genossenschaftliche Treue- und Rücksichtnahmepflicht eine solche teilweise Selbstbindung des Vermieters noch nachvollziehbar ist, fehlen in dem jetzt entschiedenen Sachverhalt derartige besonderen Umstände.

Vom Vermieter selbst verfasste Kündigungsschutzklauseln sind zweifellos gut gemeint; wie die beiden Urteile zeigen, können sie im Einzelfall aber die gesetzlichen Rechte des Vermieters stärker als angenommen einschränken. Darüber hinaus kann ihre Auslegung erhebliche Schwierigkeiten bereiten und damit für beide Seiten zusätzliche Unsicherheiten verursachen.

### Der Fall:<sup>3</sup>

Der Mietvertrag vom 12. März 1998 zwischen der D. Aktiengesellschaft und der Mieterin enthält in § 4 Abs.3 folgende Klausel:

*„Die D. wird das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Sie kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn wichtige berechnigte Interessen der D. eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (siehe Nr. 9 AVB).“*

In der Folgezeit wurde das Anwesen zweimal verkauft, zuletzt an die jetzigen Vermieter (offensichtlich ein Ehepaar), die zwei der ursprünglich drei Wohnungen des Gebäudes zusammenlegten und seitdem selbst bewohnen. Im November 2009 kündigen sie das verfahrensgegenständliche Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs, weil sie die Wohnung der Schwester der Vermieterin zur Verfügung stellen wollen. Hilfsweise stützen sie die Kündigung auf die Spezialvorschrift des § 573a

<sup>1</sup> NZM 2013, 824 = DWW 2013, 373 = WuM 2013, 739

<sup>2</sup> VIII ZR 327/11, NJW 2012, 2270 = Grundeigentum 2012, 889 = NZM 2012, 529 = WuM 2012, 440 = ZMR 2012, 686 = DWW 2012, 370.

Die damals zu prüfende Klausel lautete folgendermaßen: *Während des Fortbestehens der Mitgliedschaft wird die Genossenschaft von sich aus das Nutzungsverhältnis grundsätzlich nicht aufkündigen. Sie kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Nutzungsverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn gewichtige berechnigte Interessen der Genossenschaft eine Beendigung des Nutzungsverhältnisses notwendig machen.“*

„Erschwerend“ kam in jenem Fall hinzu, dass eine mit „Fristlose Kündigung“ überschriebene weitere Klausel, die als Grund für eine fristlose Kündigung u.a. den in § 543 Abs.2 Satz 1 Nr.3 BGB beschriebenen Zahlungsverzug nennt, durchgestrichen war. Ausgerechnet wegen Zahlungsverzugs hatte die Genossenschaft aber das Nutzungsverhältnis gekündigt.

<sup>3</sup> Der Sachverhalt ist hier etwas vereinfacht dargestellt.

BGB, die eine Kündigung einer Wohnung in einem 2-Familienhaus, dessen eine Wohnung vom Vermieter bewohnt wird, auch ohne ein berechtigtes Interesse i.S.d. § 573 BGB zulässt.

Die Mieterin widerspricht der Kündigung und macht Härtegründe – eine schwere psychische Erkrankung, verbunden mit Suizidgedanken – geltend.

Das Amtsgericht hat die Räumungsklage abgewiesen, das Landgericht hat ihr stattgegeben. Auf die Revision der Mieterin hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen.

#### Die Entscheidung:

##### 1) *Die Reichweite der Kündigungsschutzklausel: Geltung auch gegenüber einem Erwerber?*

Fraglich war schon, ob die Kündigungsschutzklausel nur im Verhältnis der Mieter zu der ursprünglichen Vermieterin, der D. AG, oder auch gegenüber späteren Vermietern gelten sollte, die als Erwerber des Gebäudes in den Mietvertrag eintreten würden (§ 566 BGB, „Kauf bricht nicht Miete“). Für die erstere Alternative könnte die namentliche Benennung der D. AG in der Klausel sprechen. Das würde aber dem Grundsatz des § 566 BGB widersprechen, dass ein Erwerber mit allen Rechten und Pflichten in den bestehenden Mietvertrag eintritt. Anhaltspunkte dafür, dass die D. AG und die Mieterin die Kündigungsbeschränkung nur im „Innenverhältnis“ mit der D. AG als der ursprünglichen Vermieterin – ohne Bindung für etwaige Rechtsnachfolger – vereinbaren wollten, konnte der BGH jedoch nicht erkennen.

##### 2) *Probleme bei der Auslegung der Kündigungsschutzklausel: Was sind „wichtige berechnigte Interessen“?*

a) Die zweite – und schwierigere – Frage war, was unter der dehnbaren und ziemlich pauschalen Formulierung zu verstehen war, die D. AG werde das Mietverhältnis „*grundsätzlich nicht auflösen*“ und *nur* „*kündigen, wenn wichtige berechnigte Interessen der D. eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen*“. Die Häufung unbestimmter Rechtsbegriffe („*grundsätzlich nicht auflösen*“, „*wichtige berechnigte Interessen*“, „*eine Beendigung notwendig machen*“) eröffnet zwangsläufig einen weiten Auslegungsspielraum und damit ein Feld für unnötige Streitigkeiten. Auch der BGH hat sich nicht in der Lage gesehen, präzise Regeln für das Verständnis der Klausel aufzuzeigen. Er beschränkt sich – sogar im Leitsatz der Entscheidung – notwendigerweise auf die Aussage, mit dieser vertraglichen Bestimmung werde

*dem Mieter ein gegenüber den gesetzlichen Vorschriften erhöhter Bestandsschutz eingeräumt. Für eine Kündigung genügt dann das in § 573 Abs.2 BGB genannte Interesse nicht.*“

Deutlicher als in dieser „weichen“ Formulierung lassen sich die mit der Auslegung der Klausel verbundenen Schwierigkeiten kaum ausdrücken.

b) Konkret ging es im entschiedenen Fall, wie erwähnt, um eine Kündigung wegen Eigenbedarfs, genauer: um den Wohnbedarf der Schwester (und ihrer Familie) der Vermieterin. Wichtig ist schon die Klarstellung des BGH, *die Kündigungsbeschränkung in § 4 Abs.3 des Mietvertrages schließe eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nicht generell aus*; sie „verschärfe“ lediglich die gesetzlichen Voraussetzungen, so dass das in § 573 Abs.2 BGB genannte „berechtigte Interesse“ nicht ausreiche, sondern „*darüber hinaus ein besonderer Ausnahmefall vorliegen muss*, in dem wichtige Interessen des Vermieters eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen.“

Wann ein derartiger „besonderer Ausnahmefall“ gegeben sein könnte, hat der BGH offengelassen. Denkbar wäre – bei einer *Eigenbedarfskündigung* (§ 573 Abs.2 Nr.2 BGB) – beispielsweise, dass die Person, für die der Wohnbedarf geltend gemacht wird, also der Vermieter selbst oder ein privilegiertes Angehöriger, sich in einer *Notlage* befindet, die sich anders nicht oder nur sehr schwer beheben lässt, und die *ausnahmsweise* die Kündigung rechtfertigt; „normaler“ Wohnbedarf, reine Zweckmäßigkeitserwägungen oder ähnliche Wünsche und Vorstellungen des Vermieters würden deshalb nicht genügen. Bei einer *Verwertungskündigung* (§ 573 Abs.2 Nr.3 BGB) wäre ein Ausnahmefall beispielsweise wohl zu bejahen, wenn der Vermieter auf den Erlös aus der Veräußerung der Immobilie zur *Bestreitung seines Lebensunterhalts* angewiesen wäre.

### 3) *Das umgebaute 2-Familienhaus: erleichterte Kündigung des Vermieters nach § 573a BGB?*

a) Abgesehen von der Frage der Eigenbedarfskündigung „unter erschwerten Bedingungen“ weist der Fall noch eine weitere Besonderheit auf: Die jetzigen Vermieter hatten, wie erwähnt, durch einen Umbau und die Zusammenlegung von zwei Wohnungen aus dem ursprünglichen 3-Familienhaus ein 2-Familienhaus gemacht. Damit waren jedenfalls auf den ersten Blick die gesetzlichen Voraussetzungen für eine erleichterte Kündigung des Vermieters bei einem Mietverhältnis in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (§ 573a BGB) erfüllt; auf eben diesen Tatbestand hatten die Vermieter die Kündigung zusätzlich und hilfsweise gestützt. Erleichtert ist die Kündigung in einem solchen Fall deshalb, weil es einen berechtigten Interesses i.S.d. § 573 BGB nicht bedarf, der Vermieter also ohne weiteres kündigen kann, auch wenn er keine Vertragsverletzung des Mieters, keinen Eigenbedarf, keine Verwertungsabsicht (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BGB) oder ein gleichgewichtiges sonstiges Interesse (§ 573 Abs.1 BGB) geltend machen kann. Hintergrund dieser prima facie ungewöhnlichen Bestimmung ist die Erwägung des Gesetzgebers, dass der Vermieter kündigen kann, wenn zwischen ihm und dem (einzigen) Mieter „die Chemie nicht stimmt“, was im Prozess nicht weiter darzulegen ist – eine bei unbefangener Betrachtung sicher außerordentlich zweckmäßige und lebensnahe Regelung.

b) Anders als bei der Eigenbedarfskündigung, deren endgültige Entscheidung von weiteren Feststellungen des Landgerichts abhängt, konnte der BGH über die Kündigung nach § 573a BGB abschließend entscheiden, weil alle erforderlichen Tatsachen geklärt waren. Maßgebend ist insofern, wie der BGH kurz und bündig bemerkt, der Zustand bei Abschluss des Mietvertrages, und das war

hier ein Gebäude mit *mehr* als zwei, nämlich drei Wohnungen. Eine erleichterte Kündigung nach § 573a BGB kam deshalb damals „schon tatbestandlich nicht in Betracht“, und in den so gestalteten Mietvertrag sind die jetzigen Vermieter kraft Gesetzes eingetreten (§ 566 BGB). Der spätere Umbau zu einem 2-Familienhaus hat daran nichts geändert, abgesehen davon, dass insbesondere auch die vertragliche Kündigungsbeschränkung des § 4 Abs.3 MietV eine derartige erleichterte Kündigung ausschloss. Dies alles hatte das Landgericht verkannt und die auf § 573a BGB gestützten Kündigung für begründet angesehen.

#### Auswirkungen für die Praxis/Empfehlung:

Das Urteil zeigt in aller Deutlichkeit die Probleme auf, die sich *der Vermieter selbst*, wegen der unklaren Formulierungen letztlich aber *auch für den Mieter* schafft, wenn er sein gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten „ohne Not“ durch eine selbst verfasste Klausel einschränkt. Es stellt sich stets die Frage, ob damit die gesetzlichen Kündigungsgründe ausgeschlossen oder „nur“ eingeschränkt werden sollen, und wenn man letzteres annimmt, in welchem Umfang.

Eine Notwendigkeit für derartige Selbstbeschränkungen ist angesichts des bereits durch das Gesetz stark eingeeengten Kündigungsrechts des Vermieters ohnehin nicht zu erkennen. Wenn der Vermieter, aus welchen Gründen auch immer, ein Mietverhältnis nur „im Notfall“ kündigen will, mag das sehr sozial gedacht sein; aber: kein Gesetz zwingt den Vermieter, von einer Kündigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen. Hält er deshalb eine an sich zulässige Kündigung im konkreten Einzelfall für vermeidbar, dann hindert ihn nichts und niemand daran, auf die Kündigung zu verzichten.

Das Ergebnis dieser Erwägungen kann deshalb m.E. nur lauten: Der Vermieter sollte auf eigene, selbst verfasste Kündigungsschutzklauseln *gänzlich verzichten*. Dabei sollte auch nicht verkannt werden, dass eine Kündigungsbeschränkung u.U. den Verkaufswert einer Immobilie erheblich mindern kann, zumal dann, wenn ein Kaufinteressent Eigenbedarf geltend machen will, sich daran aber möglicherweise durch die Klausel gehindert sieht.