

## Die „Pflicht“ zur Begründung einer ordentlichen Kündigung (§ 573 Abs. 3 BGB) - was muss im Kündigungsschreiben stehen?

BGH, Urteil vom 1. Juli 2015 – VIII ZR 278/13<sup>1</sup>

Das Urteil betrifft einen in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht etwas verwickelten Sachverhalt, in dem es um die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses über einem Einfamilienhaus ging. Die diffizilen Details des konkreten Mietvertrages und des Kündigungsrechts des Nacherben betreffen einen außergewöhnlichen Einzelfall und können deshalb hier ausgeklammert bleiben. Für die Praxis interessant ist die Entscheidung wegen ihrer kurzen, aber klaren Aussage zu Sinn und Zweck der „Pflicht“ des Vermieters, eine ordentliche – ggf. auch eine außerordentliche befristete – Kündigung im Kündigungsschreiben zu begründen.

### Der Fall:

Die ursprüngliche Eigentümerin hatte das Hausgrundstück im Jahr 1975 testamentarisch ihrem Ehemann als *Vorerben* sowie ihrer Nichte und ihrem Neffen als *Nacherben* vermacht. Nach dem Tod der Erblasserin hatte ihr Ehemann im Februar 2009 das Haus vermietet; er verstarb am 28. Dezember 2011. Nach seinem Tod teilten die Nacherben im Januar 2012 unter Vorlage des Testaments von 1975 der Mieterin mit, dass der Nacherbfall eingetreten sei. Am 17. Februar 2012 baten sie die Mieterin, die Miete künftig auf ihr Konto zu überweisen. Daraufhin forderte die Mieterin im Februar und März 2012 die Nacherben zur Vorlage eines Nachweises der Rechtsnachfolge auf. Zu diesem Zweck übersandten die Nacherben ihr im März 2012 ein auf sie – die Nacherben – als Rechtsnachfolger umgeschriebenes Versäumnisurteil, das noch der Vorerbe gegen die Mieterin erwirkt hatte. Dennoch zahlte die Mieterin weiterhin die Miete auf das bisherige, im Mietvertrag angegebene Konto. Anfang Mai 2012 kündigten die Nacherben das Mietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzugs hinsichtlich der Miete für März und April. Im anschließenden Räumungsverfahren kündigten sie *mit Schreiben vom 27. März 2013* erneut fristlos und *hilfsweise ordentlich wegen Zahlungsverzugs* mit der Miete für die *Monate Mai und Juni 2012 sowie einer weiteren unpünktlichen Mietzahlung*. Erst danach beglich die Mieterin diese Rückstände.

Amts- und Landgericht hatten die Räumungsklage mit der Begründung abgewiesen, die Kündigung wegen des Zahlungsverzugs sei durch die Tilgung der Rückstände gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam geworden. Auf das Sonderkündigungsrecht des Nacherben (§ 2135 i.V.m § 1056 BGB) könne der Räumungsanspruch nicht gestützt werden, weil die Nacherben ihn erstmals in der Berufungsinstanz, zuvor jedoch weder im Kündigungsschreiben noch sonst erkennbar geltend gemacht hätten. Dies sei jedoch erforderlich gewesen, da

---

<sup>1</sup> MDR 2015, 935 (Stand 5. September 2015)

dem Mieter sonst die Möglichkeit genommen werde, sich spezifisch hiergegen zu verteidigen.

### Die Entscheidung:

Der BGH hat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen. Der Kern der Begründung, soweit sie die hier interessierende Frage der Angabe der Kündigungsgründe im Kündigungsschreiben betrifft, ist ausgesprochen kurz geraten.

#### 1) *Keine Überspannung der „Begründungspflicht“ des § 573 Abs. 3 BGB*

Der Nacherbe kann ein Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist (außerordentlich) kündigen (§§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB). Für eine solche außerordentliche Kündigung gelten die §§ 573 und 537a BGB entsprechend (§ 573d Abs. 1 BGB), insbesondere also auch die Vorschrift des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis nur kündigen kann, wenn er ein besonderes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Auf Grund dieser Verweisung unterscheidet sich das Sonderkündigungsrecht des Nacherben im Ergebnis nicht mehr von dem eingeschränkten Kündigungsrecht des Vermieters im „Normalfall“ einschließlich der Formalien: Die Gründe für ein berechtigtes Interesse sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben (§ 573 Abs. 3 BGB).

In diesem Zusammenhang stellt der BGH zunächst erneut den Zweck der „Begründungspflicht“ klar, bei der es sich rechtlich betrachtet lediglich um eine Obliegenheit handelt<sup>2</sup>. Danach verlangt § 573 Abs. 3 BGB nicht mehr, aber auch nicht weniger, als dass der *Kündigungsgrund so genau beschrieben ist, dass er von anderen Kündigungsgründen unterschieden werden kann. Der Mieter braucht nur den konkreten angegebenen Grund zu prüfen* und zu überlegen, ob und ggf. wie er sich dagegen verteidigen will.<sup>3</sup> Andere Gründe als die in dem Kündigungsschreiben genannten werden (bei der materiell-rechtlichen Prüfung der Kündigung) nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind (§ 573 Abs. 3 Satz 2 BGB). Mit dieser – keineswegs neuen – Aussage verbindet der BGH die Bemerkung, die Begründungspflicht diene nicht dazu, den Mieter schon im Vorfeld eines etwaigen späteren Räumungsprozesses auf rechtliche Verteidigungsmöglichkeiten hinzuweisen.<sup>4</sup>

#### 2) *Ausreichende Begründung in dem Schreiben vom 27. März 2013*

Diesen eingeschränkten Anforderungen wurde das Kündigungsschreiben der Nacherben als neue Vermieter gerecht. Die Mieterin hatte auf Grund des ihr übersandten, auf die Nacherben umgeschriebenen Versäumnisurteils seit März 2012 Kenntnis von der Rechtsnachfolge,

<sup>2</sup> BGH, Urteil vom 5. Dezember 2010 – VIII ZR 9/10, WuM 2011, 33 = Grundeigentum 2011, 129 = NZM 2011, 119 = NJW 2011, 914 = ZMR 2011, 278

<sup>3</sup> St. Rspr., zuletzt Urteil vom 30. April 2014 – VIII ZR 284/13, Grundeigentum 2014, 866 = NJW 2014, 2102 = NZM 2014, 466 = WuM 2014, 423 = ZMR 2014, 969

<sup>4</sup> Urteil vom 1. Juli 2015 aaO, RNr. 19

und sie wusste, dass sie deshalb nun nicht mehr auf das im Mietvertrag angegebene Konto, sondern nur noch auf das ihr von den Nacherben mitgeteilte neue Konto mit befreiender Wirkung die Miete überweisen konnte. Dieser Verpflichtung ist sie in den Monaten Mai und Juni 2012 nicht nachgekommen, sie befand sich deshalb bei Zugang des Kündigungsschreibens vom 27. März 2013 mit der Zahlung der Miete für diese beiden Monate in Verzug. Diesen Verzug hat der BGH als Kündigungsgrund i.S.d. Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB anerkannt und ausreichen lassen.<sup>5</sup> Auf die Frage, ob an dieser Stelle nicht vorrangig ein Rückgriff auf den besonderen Tatbestand einer schuldhaften, nicht unerheblichen Pflichtverletzung des Mieters (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) veranlasst wäre, geht er nicht ein.

Mit der Begründung der Kündigung wegen des Zahlungsverzugs war der Begründungspflicht, wie § 573 Abs. 3 BGB sie vorschreibt, Genüge getan. Ein Hinweis auf die besonderen Bestimmungen über das Kündigungsrecht des Nacherben gemäß §§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB war entbehrlich. Kündigungsgrund war letztlich allein der Zahlungsverzug, und dies war aus dem Schreiben der Nacherben vom 27. März 2013 klar ersichtlich; hiergegen hätte sich die Mieterin gezielt verteidigen können, wenn ihr ein entsprechendes Argument zur Verfügung gestanden hätte, was jedoch ersichtlich nicht der Fall war. Eine Angabe zu dem Sonderkündigungsrecht des Nacherben hätte die Verteidigungsmöglichkeit der Mieterin in keiner Weise verbessert.

### 3) *Keine Unwirksamkeit der ordentlichen Kündigung bei Tilgung des Rückstandes*

Nicht gefolgt ist der BGH dem Berufungsgericht auch insoweit, als dieses angenommen hat, die auf den Zahlungsverzug gestützte Kündigung sei durch die vollständige Tilgung des Rückstandes im April und Mai 2013 nachträglich gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam geworden. Der VIII. Senat hat bereits wiederholt ausgesprochen, dass diese für die *fristlose Kündigung* vorgesehene Heilungsmöglichkeit *nicht entsprechend auf eine ordentliche Kündigung*, wie sie hier (hilfsweise) ausgesprochen worden war, anwendbar ist. An dieser Rechtsprechung hält er fest.<sup>6</sup>

### Auswirkungen für die Praxis/Anmerkungen:

#### 1) *Zum Inhalt des Kündigungsschreibens*

Die großzügige Linie des BGH bei der Prüfung des Inhalts eines Kündigungsschreibens entspricht dem Motiv des Gesetzgebers<sup>7</sup>; dass der Zweck des § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB im vorliegenden Fall mit dem Hinweis auf den zweifachen Zahlungsverzug (Mai und Juni 2012) als Kündigungsgrund erfüllt war, liegt auf der Hand. Dennoch: Für die Praxis empfiehlt sich bei nicht ganz so klaren Sachverhalten eine möglichst präzise Beschreibung des Kündigungs-

<sup>5</sup> aaO RNr. 21

<sup>6</sup> aaO RNr. 22

<sup>7</sup> vgl. dazu Urteil vom 30. April 2014 – VIII ZR 284/13 aaO, RNr. 7

grundes, schon zur Vermeidung von Unklarheiten auf der Seite des Mieters, von unnötigen Rückfragen und Rechtsstreitigkeiten. Im Übrigen können sich Nachlässigkeiten sehr nachteilig für den Vermieter auswirken, wenn er eine Begründung nachträglich ergänzen oder korrigieren will und ihm im Prozess bestätigt wird, dass es sich bei dem „Nachtrag“ um einen *anderen, nach § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB ausgeschlossenen Kündigungsgrund* handelt.

## 2) Zur Anwendung des § 573 Abs. 1 BGB

Es fällt auf, dass der BGH bei der Erörterung des Grundes für die ordentliche Kündigung allein auf den generalklauselartigen Tatbestand des § 573 Abs. 1 BGB abstellt. Das leuchtet nicht ohne weiteres ein. Bei dem Zahlungsverzug als Grund für eine ordentliche Kündigung hätte zunächst die Prüfung nahegelegen, ob es sich hierbei um eine schuldhaft, nicht unerhebliche Vertragsverletzung i.S. des besonderen Kündigungstatbestandes des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB handelt. Dabei wären, wie der BGH in derartigen Zusammenhängen stets betont, alle Umstände des Einzelfalls zu prüfen und abzuwägen gewesen<sup>8</sup>, etwa die Frage, weshalb die Mieterin auch nach dem Nachweis der Rechtsnachfolge die Miete noch auf das alte Konto überwiesen und weshalb sie die Fehlüberweisungen nicht umgehend korrigiert hat. Schließlich hätte sich die Prüfung aufgedrängt, ob die erst ein Dreivierteljahr nach dem Eintritt des Verzuges ausgesprochene Kündigung – in Anlehnung an die Vorschrift des § 314 Abs. 3 BGB – nicht verspätet war.<sup>9</sup> Zwar betrifft diese Bestimmung unmittelbar nur die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund (§ 314 Abs. 1 Satz 1 BGB). Der Grundsatz, dass der Berechtigte nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen kann, nachdem er von dem Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat, ist jedoch eine besondere Ausprägung des allgemeinen Grundsatzes von Treu und Glauben oder – anders ausgedrückt – des Verbotes des treuwidrigen Verhaltens; ein solches Verhalten könnte hier in dem langen Zuwarten mit der Kündigung durch die Vermieter zu sehen sein. Zu alledem äußert sich das Urteil leider nicht.

Erst wenn nach diesen Erwägungen eine schuldhaft, nicht unerhebliche Vertragsverletzung i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB zu verneinen gewesen war, stellte sich die Frage, ob der Vermieter im Hinblick auf die Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB ein dem besonderen Kündigungstatbestand „*artverwandtes*“ und *gleichgewichtiges Interesse* an der Beendigung des Mietverhältnisses hatte.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> so z.B. Urteil vom 9. Mai 2012 – VIII ZR 238/11, WuM 2012, 388 = Grundeigentum 2012, 892 = NJW 2012, 2342 = NZM 2012, 501 = ZMR 2012, 691, RNr. 10

<sup>9</sup> Der BGH hat die Frage, ob § 314 Abs. 3 BGB bei der Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses anwendbar ist, bisher offengelassen (Urteil vom 11. März 2009 – VIII ZR 115/08, WuM 2009, 231 = NZM 2009, 314 = Grundeigentum 2009, 511 = ZMR 2009, 521, RNr. 17). Nach *Blank* in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., § 543 RNr. 127, ist die Vorschrift im Wohnraummietrecht zurückhaltend anzuwenden, weil dem Vermieter kein Nachteil daraus erwachsen darf, dass er – möglicherweise, um auch im Interesse des Mieters den weiteren Gang der Dinge abzuwarten – sich mit dem Ausspruch der Kündigung Zeit lässt.

<sup>10</sup> Urteil vom 9. Mai 2012 – VIII ZR 238/11 aaO, RNr. 13, 14

