

Prüfungsschritte der Kündigung

I. Kündigungsgrund

1. des Mieters

Mietverhältnis auf bestimmte Zeit nur außerordentliche Kündigung möglich (vgl. BGH NJW 2007, 2177)		Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit	
fristlose außerordentliche Kündigung	fristgerechte außerordentliche Kündigung	fristlose (außerordentliche) Kündigung	fristgerechte (ordentliche) Kündigung
z.B. § 543 II Nr. 1 (Nichtgewährung des Gebrauchs); § 569 I (Gesundheitsbeschädigung)	z.B. § 580 (Tod des Mieters)	wie bei MV auf bestimmte Zeit	kein Grund erforderlich
2. des Vermieters			
Mietverhältnis auf bestimmte Zeit nur außerordentliche Kündigung möglich		Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit	
fristlose außerordentliche Kündigung	fristgerechte außerordentliche Kündigung	fristlose außerordentliche Kündigung	fristgerechte (ordentliche) Kündigung
z.B. § 543 II Nr. 3 (Zahlungsverzug); § 543 II Nr. 2 (vertragswidriger Gebrauch)	z.B. § 580 (Tod des Mieters)	wie bei MV auf bestimmte Zeit	z.B. § 573

II. Kündigungserklärung

Grundsätzlich formfrei, bei **Wohnraummiete Schriftform** erforderlich, § 568. Der Vermieter muss dabei gem. § 573 II BGB die Gründe der Kündigung angeben. Ebenso beide Parteien, wenn aus wichtigem Grund gekündigt werden soll, § 569 IV.

Nachschieben von Gründen ist hierbei jedoch möglich, es handelt sich dann aber um eine neue Kündigung mit neuen Kündigungsfristen.

III. Kündigungsfrist

nur bei der ordentlichen und außerordentlich befristeten Kündigung, §§ 573c, 573d BGB

IV. kein Ausschluss

der Kündigung, z.B. § 543 II 2 BGB

6. Fall**Das untervermietete Antiquariat**

M betreibt ein Antiquariat in von V gemieteten Räumen in München. In dem zwischen M und V geschlossenen Formularmietvertrag wurde die jederzeit widerrufliche Einwilligung zur Untervermietung erteilt.

Nachdem M aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr in der Lage ist, das Geschäft zu betreiben, entschließt er sich, es an den U zu verkaufen und die Räumlichkeiten an ihn unterzuvermieten. V ist hiermit nicht einverstanden und widerruft deshalb seine Einwilligung. Dennoch vermietet M die Räumlichkeiten an U, da er den Widerruf für unwirksam hält.

Daraufhin kündigt V dem M, indem er ihm mündlich erklärt, das Mietverhältnis sei fristlos beendet.

Ist die Kündigung wirksam?

Übersicht Fall 6**Wirksamkeit der Kündigung gemäß § 543 II Nr. 2 BGB****I. Mietverhältnis****II. Dauer des Mietverhältnisses****III. Kündigungserklärung****IV. Kündigungsgrund**

1. Inhaltliche Prüfung der Klausel des Formularmietvertrages
 - a) Vorliegen von AGB i.S.d. § 305 I 1 BGB
 - b) Anwendbarkeit der §§ 305 ff. BGB
 - c) Einbeziehung in den Vertrag
 - d) Inhaltskontrolle
2. Ergebnis

Lösungsvorschlag:	Das untervermietete Antiquariat	
Probleme:	Kündigung von Mietverhältnissen; Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit und auf unbestimmte Zeit; Wirksamkeit von AGB in den Mietvertrag	
Blätter		
Überblick: Prüfungsschritte der Kündigung		58
Aufbauschema für die inhaltliche Prüfung von AGB-Klauseln		SR AT 52

A. Wirksamkeit der Kündigung gemäß § 543 II Nr. 2 BGB

Die von V ausgesprochene Kündigung könnte gemäß **§ 543 II Nr. 2 BGB** wirksam sein.
(vgl. Blatt 58: Prüfungsschritte der Kündigung)

I. Mietverhältnis

Zwischen V und M besteht ein Mietvertrag gemäß § 535 BGB über Geschäftsräume.

II. Dauer des Mietverhältnisses

Für die Beendigung des Mietverhältnisses ist es bedeutsam, für welche Zeit es abgeschlossen ist.

Das Mietverhältnis wurde zwischen V und M auf unbestimmte Zeit geschlossen, das beide Parteien jederzeit fristgerecht kündigen können. Hier möchte V allerdings fristlos kündigen, so dass er hierfür einen Kündigungsgrund benötigt.

III. Kündigungserklärung:

Da es sich nicht um ein Wohnraummietverhältnis handelt und auch § 578 BGB nicht auf § 566 BGB verweist, bedurfte die Kündigung nicht nach § 568 BGB der Schriftform. Die mündliche Kündigungserklärung des V ist daher wirksam.

IV. Kündigungsgrund

Ein Kündigungsgrund nach § 543 II Nr. 2 BGB liegt vor, wenn M dem U unbefugt den Gebrauch der Mietsache überlassen hat.

Dies ist der Fall, wenn der Widerruf der Untervermietungsklausel wirksam war.

1. Inhaltliche Prüfung der Klausel des Formularmietvertrages

(vgl. Blatt 52/SR AT: Aufbauschema für die inhaltliche Prüfung von AGB-Klauseln)

Im Formularmietvertrag wurde dem Vermieter die jederzeitige Widerrufsmöglichkeit zur Untervermietung vorbehalten.

a) Vorliegen von AGB i.S.d. § 305 I BGB

Die Untervermietungsklausel ist im Formularmietvertrag für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingung, die vom Vermieter V gestellt wurde.

b) Anwendbarkeit der § 305 ff. BGB gem. § 310 BGB

Hinsichtlich von § 310 II, IV BGB bestehen keine Bedenken. Allerdings ist M nach § 14 BGB als Gewerbetreibender Unternehmer, so dass nach § 310 I BGB die §§ 305 II, 308, 309 BGB keine Anwendung finden.

c) Einbeziehung in den Vertrag

Die Einbeziehung in den Vertrag ist unproblematisch gegeben, insbesondere ist die Untervermietklausel nicht überraschend gemäß § 305c I BGB.

Beachte: Nach § 310 I BGB ist zwar § 305 II BGB bezüglich der wirksamen Einbeziehung nicht anwendbar, das heißt aber nicht, dass die wirksame Einbeziehung nicht geprüft werden müsste. Auch ansonsten müssen AGB in den Vertrag mit einbezogen werden, nur dass diese Einbeziehung nicht den Regeln des § 305 II BGB folgen muss!

d) Inhaltskontrolle

Die Klausel weicht von der Regelung des § 540 I 1 BGB ab. Die Vorschrift beinhaltet dispositives Recht, so dass eine inhaltliche Überprüfung nach § 307 III 1 BGB notwendig ist. Eine Prüfung von §§ 308, 309 BGB kommt wegen § 310 I BGB nicht in Betracht.

Zu prüfen ist daher, ob nach § 307 I BGB eine nach Treu und Glauben unangemessene Benachteiligung des M festzustellen ist, was nach § 307 II Nr. 1 BGB insbesondere der Fall ist, wenn die Abweichung mit dem Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht mehr zu vereinbaren ist.

Grundsätzlich bedarf der Mieter zur Untervermietung der Gestattung des Vermieters, § 540 I 1 BGB. Wird ihm diese verweigert, so ist der Mieter zur außerordentlichen, fristgerechten Kündigung berechtigt. Die Gestattung scheint also in das Belieben des Vermieters gestellt zu sein, so dass auch ein jederzeitiger Widerruf mit § 540 I 1 BGB vereinbar zu sein scheint.

Allerdings hat der Mieter durch die generelle Gestattung eine schutzwürdige Position erlangt, die ihm nicht wieder ohne weiteres entzogen werden darf. So sieht denn auch § 553 BGB für die Wohnraummiete vor, dass der Mieter bei einem berechtigten Interesse einen Anspruch auf die Gestattung hat. Diese Vorschrift gilt hier zwar nicht unmittelbar, führt aber dazu, dass eine unangemessene Benachteiligung durch die Klausel nur dann ausgeschlossen ist, wenn eine entsprechende Auslegung vorgenommen wird. Der Widerruf der einmal erteilten Genehmigung des V ist daher nur zulässig, wenn hierfür ein besonderer Grund vorliegt, der M hingegen kein schutzwürdiges Interesse an der Untervermietung hat.

Hier musste M aus Gesundheitsgründen sein Gewerbe aufgeben. Dies ist auch für V nachvollziehbar. Sonstige Gründe, z.B. in der Person des U (wobei z.B. Zahlungsunfähigkeit allein nicht ausreicht²⁷, da die Mietzinszahlung weiterhin dem Hauptmieter obliegt), sind nicht dargetan.

2. Zwischenergebnis:

Der von V erklärte Widerruf kann nicht unter die Widerrufsklausel subsumiert werden. M überlässt daher nicht unbefugt den Gebrauch an Dritte, so dass ein Kündigungsgrund nach § 543 II Nr. 2 BGB nicht vorliegt.

B. Ergebnis

Die außerordentliche fristlose Kündigung ist unwirksam.

²⁷ Palandt-Putzo, § 549 Rn 10

Kontrollfragen zu Fall 6

1. Welche Prüfungsschritte der Kündigung eines Mietverhältnisses sind zu beachten?
2. Welche Kündigungen sind bei einer außerordentlichen Kündigung zu unterscheiden?
3. Was ist der Unterschied zwischen einer außerordentlichen und einer ordentlichen Kündigung?
4. Muss eine Kündigung schriftlich erfolgen?
5. Ist eine uneingeschränkte Widerrufsmöglichkeit zur Untervermietung mit § 307 II Nr. 1 BGB vereinbar?