

Ehepaar als Mieter: Kann der Vermieter kündigen, wenn der Alleinverdiener auszieht?

Zieht der Alleinverdiener aus der Ehwohnung aus und erklärt, er werde künftig keine Mieten mehr zahlen, berechtigt dies allein den Vermieter grundsätzlich noch nicht zur fristlosen Kündigung. Das gilt mindestens dann, wenn finanzielle Situation und Zusammenleben beider Mieter nicht zur Geschäftsgrundlage des Mietvertrags gehören.

BGH, U. v. 21.10.2009 – VIII ZR 64/09 – www.bundesgerichtshof.de

zur Frage, ob die verspäteten Mietzahlungen des Jobcenters den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigte, s. Info M 2009, 417 in dieser Ausgabe

Der Fall: Im Mai 2007 mietet eine Familie ein Reihenhaus in Weilheim an. Bei Abschluss des Vertrags gibt sie ihre Einkünfte wie folgt an: Nettoeinkommen Ehemann 2.300 €, Kindergeld 500 € und Erziehungsgeld 350 €. Ende 2007 trennt sich das Paar. Der Alleinverdiener zieht aus und „kündigt“ mit einem nur von ihm unterzeichneten Schreiben das Mietverhältnis zum 31.8.2008.

Daraufhin kündigt der Vermieter seinerseits am 1.2.2008 fristlos und hilfsweise ordentlich. Begründung: Mit dem Wegzug des Alleinverdieners und dessen Erklärung, nur bis zum 31.3.2008 für die Miete einzustehen, sei die Geschäftsgrundlage des Mietvertrags entfallen. Er klagt beim Amts- und Landgericht erfolglos auf Räumung und legt dann Revision ein.

§ 543 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund 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.

§ 313 BGB Störung der Geschäftsgrundlage.

(1) Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

(3) Ist eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar, so kann der benachteiligte Teil vom Vertrag zurücktreten. An die Stelle des Rücktrittsrechts tritt für Dauerschuldverhältnisse das Recht zur Kündigung.

Hintergrund: Erklärt der Mieter, er werde künftig keine Mieten mehr zahlen, muss der Vermieter mit seiner fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB nicht abwarten, bis ein Zahlungsrückstand entsteht, sondern kann sofort kündigen vgl. *BGH*, 9.3.2005 – VIII ZR 394/03 betr. Erklärung des Insolvenzverwalters, Mieten nicht an den Vermieter weiterzuleiten.

Die Entscheidung: Auch die Revision scheidet. Nach Ansicht des BGH ist die Kündigung vom 1.2.2008 unwirksam. Ein Kündigungsgrund gem. § 543 Abs. 1 BGB habe nicht vorgelegen.

Zwar rechtfertigt bereits die Erklärung des Mieters, künftig keine Miete mehr zahlen zu wollen, die fristlose Kündigung des Vermieters (Verweis auf *Senat*, 9.3.2005, a.a.O.). Wenn der Mieter die Erfüllung primärer Leistungspflichten verweigert, müsse der Vermieter nicht abwarten, bis die Voraussetzungen einer Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB erfüllt sind. Ein solcher Fall liege hier jedoch nicht vor. Denn die in der Wohnung verbliebene Ehefrau habe eine solche Erklärung nicht abgegeben.

Die Kündigung sei auch nicht unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) berechtigt. Dabei könne offen bleiben, ob und unter welchen Voraussetzungen bei einem Wegfall der Geschäftsgrundlage ein Kündigungsrecht des Vermieters aus wichtigem Grund nach § 543 Abs. 1 BGB oder nach § 313 Abs. 3 BGB besteht. Denn nach den Feststellungen des Berufungsgerichts seien sowohl die finanziellen Verhältnisse als auch die gemeinsame Nutzung der Wohnung durch das Paar nicht zur Geschäftsgrundlage des Mietvertrags geworden.

Praxishinweis Wegfall der Geschäftsgrundlage: Mit der Annahme eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage sind die Gerichte sehr zögerlich; das konnte auch der Gesetzgeber mit der Kodifizierung in § 313 BGB nicht ändern. Praktische Bedeutung bekam dieses Institut zuletzt durch die Wiedervereinigung in den neuen Bundesländern, vgl. *BGH*, 6.3.2002 – XII ZR 133/00 betr. Altvertrag zur unentgeltlicher Nutzung eines Datschengrundstücks; *BGH*, 22.12.2004 – VIII ZR 41/04 betr. Mietanpassung nach Restitution.



RAin FAin MuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de