



# MIETRECHTSPRAXIS FÜR VERMIETER

- BEENDIGUNG DES WOHN-  
/GESCHÄFTSRAUMMIETVERHÄLTNISSES MIT  
ÜBERSICHTEN, BEISPIELEN, TIPPS UND  
FORMULARMUSTERN -

**Kanzlei am  
Steinmarkt**

RECHTSANWÄLTE  
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

**Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt**

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0  
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80  
E-Mail: [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de)



## Vorwort

Dieses Skript soll, allein aus der Perspektive des Vermieters gesehen, das Mietrecht im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses erläutern. Dabei wurden Wohnraum- und Geschäftsraummietrecht in einem Skript vereint.

Als Vermieter, gleich ob für Wohnraum oder Geschäftsraum, kann man ohne mietrechtliches Basiswissen eine Reihe von unangenehmen Überraschungen erleben. Gerade als Vermieter gilt: Kleine Fehler können teuer zu stehen kommen. Aufgabe dieses Skriptes ist es, dem Vermieter praxisnah zu helfen, Probleme zu vermeiden, diesen entgegenzuwirken oder diese zu minimieren. Mietrechtsreform, Schuldrechtsreform und Reform des Schadensersatzrechtes sind einige der Schlagwörter, die das Mietrecht in kürzester Zeit erheblich verändert haben.

Das vorliegende Skript geht auf die wichtigsten Beendigungstatbestände ein. Intensiv befasst sich das Skript mit der Kündigung. Meist wird zu spät und nicht richtig gekündigt. Daneben werden aber auch andere Beendigungstatbestände, wie Bedingungen und Befristung, die Anfechtung, aber auch der in der Praxis wichtige Mietaufhebungsvertrag behandelt.

Daneben wird auch eingehend auf einen Wechsel der Vertragsparteien eingegangen. Dieser kann z.B. durch Veräußerung des Grundstücks oder Tod einer der Vertragsparteien schnell eintreten.

Die Abwicklung eines beendeten Mietverhältnisses ist sehr kompliziert. Eingegangen wird auf die Rückgabe der Mietsache, insbesondere aber auch auf die dabei entstehenden Ansprüche beider Seiten. Besonders streitträchtig sind hier in der Regel die Schönheitsreparaturen und Beschädigungen der Mietsache.

Abschließend wird auf die Verjährung eingegangen. Gerade bei Beendigung des Mietverhältnisses greifen häufig äußerst kurze Verjährungsfristen, die schnelles Handeln erfordern.

Sinn und Zweck ist es, in Form einer Art Wegweiser, den Vermieter bei seiner täglichen Aufgabe zu unterstützen.

Soweit notwendig wird zwischen Wohnraummietrecht und Geschäftsraummieta getrennt. Zahlreiche Checklisten und Tipps ergänzen den Text und sollen dem Leser als Vermieter praxisnah helfen. Am Ende des Werks befinden sich eine Reihe von Mustern als Arbeitshilfe. Derartige Muster können nur eine Orientierungshilfe sein und sollten in eigenverantwortlicher Abwägung daraufhin überprüft werden, ob diese uneingeschränkt auf den konkreten Sachverhalt anwendbar sind. Das Werk kann und soll keine anwaltliche Beratung im Einzelfall ersetzen.

**Cham, den 11. Oktober 2004, Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl**

### **Freizeichnung:**

Das vorliegende Skript ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Wegen der Dynamik des Rechtsgebiets, der zahlreichen Änderungen im Rahmen der Gesetzgebung und wegen der Vielzahl letztinstanzlich nicht entschiedener Einzelfragen und wegen des Fehlens bzw. der Unvollständigkeit bundeseinheitlicher Verwaltungsanweisungen, kann der Verfasser dieses Skriptes keinerlei Haftung übernehmen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Beendigung des Mietvertrages</b>	<b>05</b>
<b>1.1.</b>	<b>Befristung und Bedingung</b>	<b>05</b>
<b>1.2.</b>	<b>Kündigung</b>	<b>06</b>
1.2.1.	Kündigung allgemein	07
1.2.1.1.	Kündigungsabsender	07
1.2.1.2.	Kündigungsadressat	08
1.2.1.3.	Kündigungsform	10
1.2.1.4.	Kündigungszugang	10
1.2.1.5.	Kündigungszusatz, Mehrfachkündigung	11
1.2.1.6.	Kündigungsinhalt	12
1.2.1.7.	Kündigungstatbestände	13
1.2.1.8.	Kündigungsfolgen	14
1.2.2.	Die ordentliche Kündigung	15
1.2.2.1.	Wohnraummietverhältnis	15
1.2.2.1.1.	Kündigungsfristen	15
1.2.2.1.2.	Berechtigtes Interesse	22
1.2.2.1.2.1.	Kündigung wegen Pflichtverletzung	23
1.2.2.1.2.2.	Eigenbedarf	25
1.2.2.1.2.3.	Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung	27
1.2.2.1.2.4.	Sozialklausel	28
1.2.2.1.3.	Sonderfälle	30
1.2.2.1.3.1.	Teilkündigung	30
1.2.2.1.3.2.	Werkmietwohnung und Werkdienstwohnung	31
1.2.2.1.3.3.	Einliegerwohnung	31
1.2.2.1.3.4.	Mietverhältnisse nach § 549 BGB	32
1.2.2.2.	Geschäftsraummietverhältnis	32
1.2.3.	Die außerordentliche Kündigung	34
1.2.3.1.	Kündigung des Vermieters	34
1.2.3.1.1.	Außerordentliche fristlose Kündigung	35
1.2.3.1.1.1.	Kündigung wegen Zahlungsverzug	35
1.2.3.1.1.2.	Kündigung wegen vertragswidrigem Gebrauch	39
1.2.3.1.1.3.	Kündigung wegen Störung des Hausfriedens	41
1.2.3.1.1.4.	Kündigung aus wichtigem Grund	42
1.2.3.1.1.5.	Kündigungssachverhalte im Spiegel der Rechtsprechung	44
1.2.3.1.1.6.	Abmahnung	47
1.2.3.1.2.	Außerordentliche befristete Kündigung	48
1.2.3.1.2.1.	Mietvertrag über mehr als 30 Jahre	49
1.2.3.1.2.2.	Tod des Mieters	49
1.2.3.1.2.3.	Eintritt der Nacherbenfolge hinsichtlich der Mietsache	49
1.2.3.1.2.4.	Erlöschen des Nießbrauchs an der Mietsache	49
1.2.3.1.2.5.	Erlöschen des Erbbaurechts an der Mietsache	49
1.2.3.1.2.6.	Zwangsversteigerung der Mietsache	50
1.2.3.1.2.7.	Veräußerung der Mietsache durch den Insolvenzverwalter	50
1.2.3.2.	Kündigung des Mieters	50
1.2.3.2.1.	Außerordentliche fristlose Kündigung	51
1.2.3.2.1.1.	Kündigung wegen Nichtgewährung des Gebrauchs	51
1.2.3.2.1.2.	Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung	53
1.2.3.2.1.3.	Kündigung wegen Störung des Hausfriedens	54
1.2.3.2.1.4.	Kündigung wegen sonstigem wichtigem Grund	54
1.2.3.2.2.	Außerordentlich befristete Kündigung	55
1.2.3.2.2.1.	Kündigung wegen Verweigerung der Untermieterlaubnis	55
1.2.3.2.2.2.	Kündigung wegen Mietvertrag von mehr als 30 Jahren	57
1.2.3.2.2.3.	Kündigung bei Tod des Mieters	57
1.2.3.2.2.4.	Kündigung wegen Modernisierung	57
1.2.3.2.2.5.	Kündigung wegen Mieterhöhung	58
1.2.3.2.2.6.	Kündigung wegen Insolvenz des Mieters	59



1.2.4.	Fehlerquellen bei Kündigung	60
<b>1.3.</b>	<b>Anfechtung</b>	<b>61</b>
<b>1.4.</b>	<b>Mietaufhebungsvertrag</b>	<b>61</b>
<b>1.5.</b>	<b>Nachmieterstellung</b>	<b>63</b>
<b>1.6.</b>	<b>Wechsel der Vertragsparteien</b>	<b>64</b>
1.6.1.	Wechsel auf Vermieterseite	64
1.6.1.1.	Vertragsübernahme	64
1.6.1.2.	Veräußerung der Mietsache	64
1.6.1.3.	Gewerbliche Weitervermietung	66
1.6.1.4.	Tod des Vermieters	66
1.6.1.5.	Zwangsversteigerung	67
1.6.2.	Wechsel auf Mieterseite	67
1.6.2.1.	Vertragsübernahme	67
1.6.2.2.	Tod des Mieters	67
1.6.2.2.1.	Tod des Wohnraummieters	67
1.6.2.2.2.	Tod des Geschäftsraummieters	70
1.6.2.3.	Sonderfälle, insbesondere Scheidung	70
<b>1.7.</b>	<b>Abwicklung des beendigten Mietverhältnisses</b>	<b>70</b>
1.7.1.	Rückgabe der Mietsache	70
1.7.2.	Rückgabeprotokoll	74
1.7.3.	Zahlungsansprüche des Vermieters	76
1.7.3.1.	Nutzungsentgelt	76
1.7.3.2.	Ansprüche wegen Schönheitsreparaturen	78
1.7.3.3.	Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	81
1.7.3.4.	Sonstige Schadensersatzansprüche	83
1.7.4.	Vermieterpfandrecht	84
1.7.5.	Einrichtungen und bauliche Veränderungen	86
1.7.5.1.	Einrichtungen	86
1.7.5.2.	Bauliche Veränderungen	87
1.7.6.	Rückzahlung Kautions	88
<b>1.8.</b>	<b>Verjährung</b>	<b>89</b>

MUSTER 1:	Die ordentliche Kündigung des Vermieters (Eigenbedarf)
MUSTER 2:	Die ordentliche Kündigung des Vermieters (Geschäftsraum)
MUSTER 3:	Die außerordentliche Kündigung des Vermieters (Zahlungsverzug)
MUSTER 4:	Die Abmahnung des Vermieters
MUSTER 5:	Mietaufhebungsvertrag
MUSTER 6:	Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen



## 1. Beendigung des Mietvertrages

Die Kündigung ist der Hauptgrund für die Beendigung eines Mietvertrages, neben dem Zeitablauf beim Zeitmietvertrag und beim Aufhebungsvertrag. Vermieter sollten über Grundkenntnisse über das Kündigungsrecht verfügen, einerseits deshalb, um selbst bei vermierterseitigen Kündigungen richtig vorzugehen, andererseits, um auf mieterseitige Kündigungen richtig zu reagieren. Aber auch nach der Mietrechtsreform gilt, dass es rechtlich oft leichter ist, sich von seinem Ehepartner zu trennen, als von seinem Mieter. Dies mag übertrieben klingen, wer aber als Vermieter bei Wohnraummietverträgen versucht hat, einen unliebsamen Mieter zum Auszug zu bewegen, wird schnell merken, was mit dieser Formulierung gemeint ist. Einleitend ist auf die allgemeinen Voraussetzungen für eine Kündigung einzugehen. Diese Punkte sind bei jeder Kündigung, sei es ordentlich oder außerordentliche Kündigung, sei es vermierterseitige oder mieterseitige Kündigung, gleichgültig ob bei Wohnraummietverträgen oder Geschäftsraummietverträgen grundsätzlich zu beachten. Danach wird auf die einzelnen Kündigungsvoraussetzungen einer ordentlichen Kündigung bzw. einer außerordentlichen Kündigung eingegangen. Abschließend erfolgt eine Checkliste der typischen Fehler bei Kündigungen im Mietverhältnis.

Daneben werden auch Fragen, die im sachlichen Zusammenhang mit dem Personenwechsel im Mietverhältnis stehen, abgehandelt. Praxisrelevant sind hier insbesondere die Nachmieterstellung sowie der Personenwechsel auf Vermieterseite und Mieterseite, etwa durch Eigentümerwechsel bzw. Tod einer der Vertragsparteien. Probleme im Zusammenhang mit der Rückgabe der Mietsache, wie Abnahme, Renovierung und Schadensersatz werden ebenfalls dargestellt. (Abschließend wird auf den Mietaufhebungsvertrag eingegangen, der häufig eine Alternativlösung bzw. Vergleichslösung gegenüber den einseitigen Beendigungsgründen, wie der Kündigung, darstellt.)

Nachfolgende Übersicht zeigt die verschiedenen Alternativen der Beendigung eines Mietverhältnisses auf.

BEENDIGUNGSGRÜNDE			
Befristung und Bedingung	Kündigung	Anfechtung	Aufhebungsvertrag
- § 542 II BGB; - § 575 I BGB - § 158 II BGB - § 575 II BGB	- § 542 ff. BGB - § 568 ff. BGB - besondere Kündigungsrechte	§§ 119 ff. i.V.m. § 142 BGB	§ 311 I BGB
Automatismus	Einseitiges Gestaltungsrecht	Einseitiges Gestaltungsrecht	Vertrag

### 1.1. Befristung und Bedingung

Bei der Befristung und Bedingung muss zwischen Wohnraum und Grundstücken und anderen Räumen als Wohnraum unterschieden werden.

Bei *Wohnraum* ist eine *Befristung* seit dem 01.09.2001 *nur bei Vorliegen eines Befristungsgrundes* nach § 575 Abs. 1 BGB möglich. Der Vermieter muss dem Mieter den durch das Gesetz vorgegebenen Befristungsgrund bei Vertragsschluss *schriftlich* mitteilen, in dem er ihm den konkreten Lebenssachverhalt darlegt, der später überprüft werden kann. Andernfalls gilt das Mietverhältnis gem. § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Nach § 575 Abs. 2 BGB kann der Mieter vom Vermieter frühestens *4 Monate* vor Ablauf der Befristung *Mitteilung* darüber verlangen, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, kann der Mieter eine Verlängerung der Befristung um den Zeitraum der Verspätung verlangen.



Sollte der Befristungsgrund *später* eintreten, kann der Mieter gem. § 575 Abs. 3 Satz 1 BGB eine entsprechende Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen. *Entfällt der Befristungsgrund*, ist der Mieter gem. § 575 Abs. 3 Satz 2 BGB berechtigt, eine Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit zu verlangen.

Ein Auswechseln der Befristungsgründe ist nicht zulässig.

Ein Vermieter von Wohnraum kann sich gem. § 575 Abs. 2 BGB nicht auf eine *auflösende Bedingung* berufen. Gleiches gilt für etwaig versuchte, angeblich vertragliche, *Rücktrittsrechte* gem. § 575 Abs. 1 BGB.

*Ausnahmen* vom Schutz des sozialen Mietrechts sind lediglich Mietverhältnisse im Sinne des § 549 Abs. 2 und 3 BGB, die unter anderem § 575 BGB ausdrücklich für unanwendbar erklären. Beispiel hierfür sind Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist (z.B. Hotelzimmer, Ferienwohnung, Studentenwohnung für ein Semester), möblierter Wohnraum als Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, weitervermieteter Wohnraum für Personen mit dringendem Wohnbedarf von Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendheim.

Bei *Grundstücken und anderen Räumen als Wohnraum* ist die Situation anders. Beispielsweise ist bei *Geschäftsraummiete* kein Befristungsgrund anzugeben, eine Befristung oder Bedingung möglich. Ein Mietverhältnis, das auf *bestimmte Zeit* eingegangen ist (Zeitmietverhältnis), endet mit Ablauf dieser Zeit, ohne dass es einer Kündigung bedarf; vgl. § 542 Abs. 2 BGB. Folge derartiger Vereinbarungen ist, dass die *ordentliche Kündigung* des Mietverhältnisses regelmäßig *ausgeschlossen* ist.

Ist der Mietvertrag für mehr als 30 Jahre geschlossen, so kann jede Vertragspartei gem. § 544 Satz 1 BGB das Mietverhältnis 30 Jahre nach Überlassung der Mietsache außerordentlich mit gesetzlicher Frist gem. §§ 573d, 575a oder § 580a BGB kündigen; ausgenommen hiervon sind Mietverträge, die für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen sind, § 544 Satz 2 BGB. Eine *Befristungsvereinbarung* erfordert, dass die Mietzeit kalendermäßig bestimmt ist (Befristung) oder dass das Mietverhältnis mit Eintritt eines bestimmten ungewissen Ereignisses enden soll (auflösende Bedingungen).

**TIPP:**

1. Vermieter sollten sich merken, dass eine Befristung und Bedingung bei Wohnraummietverhältnissen der Ausnahmefall ist. Sofern ein Mietverhältnis wirksam unter einer Befristung oder Bedingung geschlossen wurde, endet das Mietverhältnis *automatisch* durch Zeitablauf oder Bedingungseintritt.
2. Vermieter sollten, falls sie keine Verlängerung des Mietverhältnisses bzw. dessen Neubegegründung wollen, unbedingt einer *Fortsetzung* des Mietverhältnisses *widersprechen*. Der Vermieter läuft ansonsten in Gefahr, dass der Mietvertrag wieder „auflebt“ und sich auf unbestimmte Zeit verlängert, § 545 BGB.

**1.2. Kündigung**

Die Kündigung ist in der Praxis der Hauptfall einer Beendigung des Mietverhältnisses und streittrüchtig. Entsprechend ausführlich soll diese nachfolgend dargestellt werden.



### 1.2.1. Kündigung allgemein

Die *Kündigung* ist eine *einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung*. Um ihre Wirksamkeit entfalten zu können, *muss sie vom richtigen Absender dem richtigen Adressaten in der richtigen Form mit dem richtigen Inhalt zugehen*<sup>1</sup>.

#### 1.2.1.1. Kündigungsabsender

Sofern der Vermieter die Kündigung eines Mietverhältnisses beabsichtigt, kann die Kündigung als Absender immer nur vom Vermieter erfolgen. Wenn mehrere Personen Vermieter sind, muss die Kündigung auch von allen Vermietern erfolgen.

Die *Person des Vermieters*, ergibt sich grundsätzlich *aus dem Mietvertrag*. Bei Einzelpersonen ist dies verhältnismäßig einfach feststellbar. Es ist darauf zu achten, dass bei einer Vertretung des Vermieters bei Vertragsabschluss der *Vertreter nicht Vertragspartner* des Mieters wird. Erforderlich für eine wirksame Vertretung bei Abschluss des Mietvertrages ist gemäß § 164 BGB neben der Vertretungsmacht vor allem dass der Vertreter „im Namen des Vertretenen“ handelt.<sup>2</sup>

Bei Personenmehrheiten sind Vertragsparteien alle die Personen, die im Kopf des Vertrages als Mieter oder Vermieter aufgeführt sind und die den Mietvertrag unterzeichnet haben. Bei Eheleuten ist es ausreichend, wenn diese im Kopf des Vertrages als „Eheleute“ oder „Herr und Frau“ bezeichnet sind.

Nicht unproblematisch ist auch die BGB-Gesellschaft als Vermieter. Seit einem Urteil des BGH<sup>3</sup> ist klargestellt, dass die BGB-Gesellschaft, die nach außen im Rechtsverkehr aufgetreten ist, so genannte Außengesellschaft<sup>4</sup>, selbst das eigene Rechtspersönlichkeit die Kündigungserklärung abgeben kann. Sind im Mietvertrag aber die einzelnen Gesellschaften als Mietvertragspartei aufgeführt und fehlt ein Hinweis auf die gesellschaftsrechtliche Beziehung, so muss die Kündigung von allen Personen, die im Mietvertrag als Vermieter genannt werden, erklärt werden.

Absenderprobleme gibt es auch bei der Rechtsnachfolge, sei es durch den Tod des Vermieters oder bei Veräußerung des Gebäudes. Für den Fall des Todes des Vermieters gilt die allgemeine erbrechtliche Bestimmung über die Universalrechtsnachfolge gemäß § 1922 BGB. Der oder die Erben treten als Vermieter in den Mietvertrag ein und haben entsprechend auch die Kündigungserklärung abzugeben.

Bei Veräußerung des Gebäudes tritt nach § 566 BGB der Erwerber anstelle des bisherigen Vermieters in das bestehende Mietverhältnis und alle sich daraus ergebenden Pflichten ein. Voraussetzung hierfür ist die Veräußerung des Grundstücks nach Überlassung der Wohnung und Identität zwischen Veräußerer und Vermieter. Sollte der Vermieter nicht identisch sein mit dem Veräußerer, tritt keine Rechtsnachfolge ein.

Die Wirkung der Rechtsnachfolge tritt mit Vollzug der Eigentumsänderung, also in der Regel mit der Eintragung im Grundbuch, bei der Zwangsversteigerung mit Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses ein.

---

<sup>1</sup> BGH NZM 1998, 33; OLG Düsseldorf WuM 1996, 706, *Börstinghaus*, ZAP 2002, 397, 388. Der Aufsatz ist äußerst lesenswert und handelt sämtliche Probleme im Zusammenhang mit Formalien der Kündigung ausführlich ab.

<sup>2</sup> Der Umstand, dass im Kopf eines Mietvertrages eine „XYZ-Verwaltung“ als Vermieter genannt ist, zwingt nicht zur Annahme, dass diese Verwaltung den Mietvertrag als Vertreter für Grundstückseigentümer für diese abgeschlossen hat. Die Mietvertragsparteien werden nur durch den zwischen ihnen geschlossenen Mietvertrag bestimmt. Die Beziehung zur Mietsache, sei es Eigentum oder Besitz oder sonstige Nutzungsrechte sind unerheblich, vgl. KG MDR 1998, 529; LG Berlin GE 1987, 91.

<sup>3</sup> BGH NJW 2001, 1056

<sup>4</sup> weil sie als solche nie im Vertrag als Mietvertragspartei aufgeführt ist



Strikt zu trennen von der Absenderproblematik ist die Frage, ob der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages wirksam vertreten wurde und überhaupt Vermieter geworden ist. Bei der *Kündigungserklärung* ist natürlich auch eine *Vertretung zulässig*.

Allerdings birgt dies auch wieder zusätzliche Gefahren in sich. Es stellt sich nämlich die Frage, ob der Vermieter auch bei Abgabe der Kündigungserklärung wirksam vertreten wurde. Dies ist gestattet, muss aber offengelegt werden. Der Vertreter gibt eine *eigene* Willenserklärung ab, er muss die Kündigungserklärung auch eigenhändig unterschreiben. Der Vertreter muss auch angeben, in *wessen Namen* die Kündigung abgegeben wurde.

Da es sich bei der Kündigung um eine einseitige Willenserklärung handelt, gelten hier noch besondere Regelungen, die sich vor allem aus der Vorschrift des § 174 BGB ergeben.

Danach kann der Empfänger einer Kündigung eines Vertreters unverzüglich zurückweisen, wenn der Kündigung keine *originale* Vollmacht beigelegt war. Original heißt nicht nur so, sondern bedeutet es auch.

Eine dem Mieter per Telefax übermittelte Vollmachtsurkunde zur Vornahme einer Kündigungserklärung ist nicht die Vorlage einer Vollmachtsurkunde gleichzustellen.<sup>5</sup> Auch die Beifügung einer Fotokopie ist ungenügend, selbst wenn sie beglaubigt wurde.<sup>6</sup> Der Mieter muss allerdings die Kündigung auch unverzüglich zurückweisen. Unverzüglich bedeutet ohne schuldhaftes Zögern. Die Obergrenze dürfte bei maximal 2 Wochen liegen.<sup>7</sup>

Erfolgt die Zurückweisung wiederum durch einen Vertreter des Kündigungsempfängers, so muss auch der Zurückweisung eine Originalvollmacht beigelegt werden, andernfalls kann der Vertreter des Vermieters die Zurückweisung wiederum gemäß § 174 BGB zurückweisen. Dies hat zur Folge dass die Zurückweisung unwirksam ist und regelmäßig eine wiederholte Zurückweisung unter Beifügung der Vollmachtsurkunde nicht mehr unverzüglich ist, so dass die Kündigung ohne Beifügung der Vollmacht wirksam ist.

Dies mag wie taktische Spielchen klingen, da die Kündigung meist formal ordnungsgemäß wiederholt wird, ist aber in der Praxis durchaus relevant. Kommt es auf Zeitpunkte an, wie z.B. bei der Berechnung von Kündigungsfristen oder kurzen „Zeitfenstern“ in denen nur eine Kündigung möglich ist (z.B. 6 Monate Kündigungsfrist zum 31.12. eines Jahres), kann sich durch Unachtsamkeiten das Mietverhältnis erheblich verlängern!

**TIPP:**

1. Im *Zweifelsfalle* ist es sinnvoller, auf der *Kündigungserklärung mehrere Personen unterschreiben* zu lassen, da ein mehr an Form zumindest nicht schädlich ist. Fehlt eine Unterschrift nur eines Vermieters, kann dies die gesamte Kündigungserklärung unwirksam machen.
2. In Vertretungsfällen immer eine *Originalvollmacht* beifügen, um keine Rückweisung der Vollmacht zu riskieren.

**1.2.1.2. Kündigungsadressat**

Ähnlich ist die Problematik auf der Adressatenseite, also auf der Mieterseite. Die Kündigung ist an *alle* Mieter zu richten. Dies gilt auch für die Fälle der Ehe. Die Auflösung eines mit Eheleuten abgeschlossenen Mietvertrages durch Kündigung setzt voraus, dass die Kündigung beiden Eheleuten gegenüber erklärt worden und beiden zugegangen ist. Selbst die Bezeichnung „Familie“ mit dem nachfolgenden Namen eines von 2 Mietern, die miteinander verheiratet sind und die Wohnung gemeinsam gemietet haben, macht nicht hinreichend deutlich, dass in dem Kündigungsschreiben mehrere selbständige Willenserklärungen zusammenge-

<sup>5</sup> OLG Hamm, NJW 1991, 1185

<sup>6</sup> LG Berlin MM 1993, 184, AG Wetting MM 1989, 30

<sup>7</sup> AG Charlottenburg, MM 1992, 393



fasst sind, die gleichzeitig an beide Mieter gerichtet werden sollen<sup>8</sup>. Derartige Kündigungen sollen unwirksam sein.<sup>9</sup>

In den neuen Bundesländern ist zudem § 100 Abs. 3 ZGB zu beachten. Danach wurde der Ehepartner des Mieters ebenfalls Mietvertragspartei, auch wenn er den Mietvertrag nicht unterschrieben hat oder wenn der Partner auch erst später eingezogen ist.<sup>10</sup> Diese Vorschrift ist für alle Mietverhältnisse in den neuen Bundesländern zu beachten, die vor dem 03.10.1990 begründet wurden. Diese Vorschrift gilt weiterhin.<sup>11</sup>

Die Trennung der Ehepartner ändert an der Mieterstellung des ausziehenden Mieters nichts. Selbst eine diesbezügliche Einigung des ausgezogenen Mieters mit dem Vermieter genügt nicht. Hierzu bedarf es auch der Zustimmung des in der Wohnung verbleibenden Mieters.<sup>12</sup>

Vorsicht auch, wenn der Mitmieter die Wohnung endgültig verlassen hat und der Vermieter eine neue Anschrift mitgeteilt bekommen hat. In derartigen Fällen ist eine Kündigung des Vermieters unter der alten Wohnanschrift unwirksam.<sup>13</sup>

Hilfreich ist in derartigen Fällen eine entsprechende *Bevollmächtigungsklausel* bereits im Mietvertrag zu vereinbaren, so dass eine Empfangsvollmacht besteht. Eine solche Vollmacht bedeutet aber nur, dass den Zugang der Kündigungserklärung bei einem Mieter ausreicht, die Erklärung selbst muss nach wie vor an alle Mieter adressiert werden!

Vorsicht ist auch geboten, wenn der ausziehende Mitmieter eine Mitteilung an den Vermieter unter Angabe der neuen Anschrift übermittelt. Hierin kann ein konkludenter Widerruf der ursprünglichen Empfangsvollmacht in der Bevollmächtigungsklausel gesehen werden, mit der Konsequenz, dass dann natürlich diesem ausziehendem Mieter unter der neuen Adresse zu kündigen ist!

Wird die Kündigung an mehrere Personen in mehreren Schreiben ausgesprochen, müssen die Kündigungen in einem „*engen zeitlichen Zusammenhang*“ zugehen<sup>14</sup>.

Bei *juristischen Personen* und *Minderjährigen* (vgl. § 131 BGB) ist die Kündigung regelmäßig gegenüber deren gesetzlichem Vertreter zu erklären. Bei Kündigungen gegenüber einem Verein genügt das Erklären gegenüber einem Mitglied des Vorstands, vgl. § 28 Abs. 2 BGB. Ähnliche Regelungen für OHG, KG, AG, GmbH finden sich in den § 125 Abs. 2 Satz 3 HGB, §§ 125 Abs. 2 Satz 3, 161 Abs. 2 HGB, § 68 Abs. 2 Satz 2 AktG und § 35 Abs. 2 Satz 3 GmbHG. Falls für den Mieter ein Betreuer im Sinne der §§ 1896 ff. BGB bestellt ist, muss die Kündigung *gegenüber dem Betreuer* erklärt werden, wenn dieser zur Regelung der Rechtsverhältnisse an der Wohnung bestellt ist. Dass der Betreuer von der an den Mieter gerichteten Kündigung Kenntnis nimmt, ist nicht genügend für eine wirksame Kündigung.

Bei *Insolvenz* der zu kündigenden Partei ist die Kündigungserklärung gegenüber dem Schuldner, vorläufigen Insolvenzverwalter oder Insolvenzverwalter zu erklären, je nach Stadium des Insolvenzverfahrens<sup>15</sup>. Eine Kündigung gegenüber dem falschen Kündigungsadressaten wird nicht wirksam, selbst wenn der Empfangsberechtigte Kenntnis von ihr erlangt. Im Zweifelsfall ist auch hier gegenüber allen möglichen Erklärungsgegnern die Kündigung auszusprechen, wenn der Sachverhalt (Stadium des Insolvenzverfahrens, insbesondere Stellung

<sup>8</sup> *Börstinghaus* ZAP 2002, 387, 394

<sup>9</sup> AG Greifswald, WuM 1994, 268, AG Neuköln, MM 1993, 219

<sup>10</sup> LG Cottbus, NJW-RR 1995, 524

<sup>11</sup> AG Lichtenberg, MM 1998, 441, LG Görlitz, WuM 1995, 649

<sup>12</sup> LG Berlin MM 1997, 280

<sup>13</sup> LG Berlin GE 1997, 1531

<sup>14</sup> ein Monat bereits zuviel, OLG Düsseldorf, NJW-RR 87, 1369, 1370; LG München I WuM 1999, 218

<sup>15</sup> Ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens ist allein der Insolvenzverwalter Ansprechpartner und Erklärungsempfänger.



des vorläufigen Insolvenzverwalters als starker oder schwacher Insolvenzverwalter) nicht mehr rechtzeitig aufgeklärt werden kann.

Bei *Zwangsverwaltung* ist die Kündigung regelmäßig gegenüber dem Zwangsverwalter zu erklären, auf den die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis weitgehend gem. §§ 148 Abs. 2, 152 Abs. 2 ZVG übergehen.

**TIPP:**

1. Im Zweifelsfall bei *unklaren Vertragsverhältnissen* auf Mieterseite, lieber gegenüber einer Person zuviel kündigen, als einer Person zu wenig. Vorsorglich allen kündigen, die als Vertragsparteien in Frage kommen.
2. Bei Mietvertragsgestaltung Bevollmächtigungsklausel nicht vergessen. Darauf achten, dass kein Widerruf der Empfangsvollmacht, selbst schlüssig, erfolgt ist.

**1.2.1.3. Kündigungsform**

Vermieter sollten wissen, dass grundsätzlich jede Kündigung, gleich ob durch Vermieter oder Mieter eines *Wohnraummietvertrages*<sup>16</sup> gemäß § 568 BGB der *Schriftform* bedarf, was gemäß § 126 BGB bedeutet, dass die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift unterzeichnet sein muss. Unterschrift bedeutet, dass sich der Namenszug am Ende befinden muss. Sie muss also den gesamten vorstehenden Inhalt der Urkunde abdecken<sup>17</sup>. Achtung: Soweit für bestimmte Erklärungen im Mietverhältnis die Textform zugelassen wurde, so gilt das nicht für Kündigungserklärungen! Niemals die Kündigung deshalb per Telegramm, Telefax oder E-Mail erklären<sup>18</sup>.

Für Mietverhältnisse über Geschäftsräume gilt § 568 BGB nicht, im Mietvertrag ist aber meist Schriftform der Kündigung vereinbart.

**TIPP:**

Kündigung *schriftlich* erklären und seitens aller Kündigungsabsender *ordentlich unterschreiben*. Genügt die Unterschrift den gesetzlichen Anforderungen nicht, so liegt keine wirksame Kündigungserklärung vor. Es kommt dabei nicht darauf an, ob Vermieter oder Mieter übereinstimmend meinen, die Unterschrift sei wirksam. Entscheidend ist die Beurteilung durch das Gericht.<sup>19</sup>

**1.2.1.4. Kündigungszugang**

Die Kündigungserklärung erfordert für die Wirksamkeit den Zugang<sup>20</sup>. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern gemäß § 130 BGB auf den *Zugang* beim Empfänger an. *Zugang bedeutet*, dass die Erklärung so in den Machtbereich des Empfängers gelangt sein muss, dass unter normalem Lauf der Dinge mit der Kenntnisnahme gerechnet werden kann. Wird das Kündigungsschreiben persönlich übergeben, so gilt der Zeitpunkt der Übergabe. Die Beweislast trifft denjenigen, der die Erklärung abgibt.

Mehrfach wurde bereits angesprochen, dass wichtige Erklärungen *beweisbar* zugehen müssen. Der Vermieter muss damit rechnen, dass der Mieter wahrheitswidrig behauptet, kein derartiges Schreiben erhalten zu haben. Besonders brisant sind die Fälle der Kündigung, in dem es dem Mieter meist darum geht, Zeit zu gewinnen. Es ist nicht selten, dass im Prozess plötzlich behauptet wird, dass ein Kündigungsschreiben beim Mieter nicht eingegangen sei.

<sup>16</sup> Auch für Wohnraummietverhältnisse mit eingeschränktem Kündigungsschutz, §§ 549 Abs. 2, 3 BGB

<sup>17</sup> BGH NJW 1991, 487

<sup>18</sup> *Börstinghaus* ZAP 2002, 387, 397

<sup>19</sup> BGH NJW 1973, 1255

<sup>20</sup> ausführlich zu den Problemen *Börstinghaus* ZAP 2002, 387, 397



Das Problem ist, dass der Vermieter, wenn er nicht vorgesorgt hat, hier schlecht das Gegenteil beweisen kann. Viele Vermieter glauben, dass sie mit einem Einwurfeinschreiben, Übergabeeinschreiben oder gar einem Einschreiben mit Rückschein genug vorgesorgt haben. Dies kann genügen, muss es aber nicht. Der Mieter braucht das Einschreiben einfach nicht anzunehmen oder erst gar nicht abzuholen. In diesem Fall fehlt es am Zugang!

Selbst wenn man als Vermieter einen Rückschein vorweisen kann, so bedeutet dies noch lange nicht, dass der Zugang bewiesen ist. Nicht selten verlagert sich das Bestreiten des Mieters darauf, dass er behauptet, lediglich einen leeren Umschlag erhalten zu haben. Nun muss der Vermieter beweisen, dass in dem Umschlag auch das entsprechende Kündigungsschreiben enthalten war. Auch dies gelingt oft nicht, weil der Vermieter selbst das Schreiben in den Umschlag gesteckt hat und vor Gericht nicht als Zeuge fungieren kann.

Eine Alternative bestünde darin, einem Boten die Kündigung zustellen zu lassen. Hierbei ist zu beachten, dass dieser spätere potentielle Zeuge das Kündigungsschreiben vorher liest und in seiner Gegenwart das Schreiben in den Umschlag gesteckt wird. Der Bote sollte den Brief nicht mehr aus der Hand geben bis zur Übergabe an den Mieter, damit lückenlos der Zugang dokumentiert ist. Diese Methode versagt aber, wenn größere Entfernungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter vorliegen und findige Mieter keinen Postkasten haben oder diesen in Erwartung ihrer Kündigung entfernt haben bzw. untertauchen.

Vermietern ist besonders in Problemfällen zu empfehlen, eine Kündigung vom *Gerichtsvollzieher* zustellen zu lassen, § 132 BGB i.V.m. §§ 166 ff., 170 ff. ZPO. Dies ist der „sicherste Weg“, um den Zugang nachweisen zu können. Informieren Sie sich bereits zuvor beim Gerichtsvollzieher, bis zu welchem Zeitpunkt er zustellen kann und welche Kosten in etwa entstehen werden.

Diese Ausführungen zeigen, dass es im Einzelfall äußerst schwierig sein kann, eine Erklärung beweisbar dem Mieter zuzustellen. Es ist aber gefährlich, hier leichtsinnig zu verfahren.

### **1.2.1.5. Kündigungszusatz, Mehrfachkündigung**

Der Vermieter sollte nicht vergessen, jedem Kündigungsschreiben, gleichgültig ob es sich um eine ordentliche oder außerordentliche Kündigung handelt, um folgenden Zusatz zu ergänzen:

#### **Beispiel:**

„Einer Fortsetzung des Mietverhältnisses über den Kündigungszeitraum hinaus wird nach § 545 BGB bereits heute ausdrücklich widersprochen.“

Der Vermieter läuft ansonsten in Gefahr, dass der Mietvertrag wieder „auflebt“ und sich auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Mieter im Objekt wohnen bleibt und der Vermieter es versäumt, nicht innerhalb von 2 Wochen zu erklären, dass er damit nicht einverstanden ist. Dieser Zusatz ist äußerst wichtig, da in vielen Mietverträgen dieser § 545 BGB (bzw. § 568 a.F.) entweder gar nicht ausgeschlossen wurde oder unwirksam ausgeschlossen wurde. Die genannte 2 Wochen-Frist kann leicht versäumt werden, weshalb es empfehlenswert ist, diesen Widerspruch gem. § 545 BGB zugleich mit der Kündigung auszusprechen. Weiterer Vorteil ist, dass dadurch die Zugangsprobleme nicht noch mehr potenziert werden. Auch hier besteht die Gefahr, dass der Mieter den Zugang auch dieses Schreibens bestreiten würde.

Dem Vermieter ist zu empfehlen, in einer Kündigung weitere hilfsweise Kündigungen auszusprechen, wenn deren Voraussetzungen vorliegen. Es ist nicht selten der Fall, dass eine Kündigung, unwirksam ist. Deshalb sollte, wenn möglich, z.B. bei einer außerordentlichen Kündigung, auch an eine zusätzliche ordentliche Kündigung gedacht werden. Beispielsweise stellt



der Zahlungsverzug nicht nur einen außerordentlichen Kündigungsgrund dar, sondern kann auch einen ordentlichen Kündigungsgrund nach § 573 Abs. 2 Satz 1 BGB erfüllen.

Bei Ausspruch mehrerer gleichzeitiger Kündigungen muss der Vermieter die *Rangfolge* klarstellen, beispielsweise, dass die ordentliche Kündigung „hilfsweise“ erklärt wird. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die Kündigung unwirksam ist, wenn beispielsweise unklar ist, zu welchem Zeitpunkt das Mietverhältnis beendet wird.

**TIPP:**

1. Kündigung immer *beweisbar zugehen* lassen.
2. Kündigung mit *Zusatz gemäß § 545 BGB* versehen.
3. Vermieter sollte *vorsorglich hilfsweise weitere Kündigungen* aussprechen, nach dem Grundsatz „doppelt hält besser“. Dabei Rangfolge der Kündigungen klären.

**1.2.1.6. Kündigungsinhalt**

Die Kündigungserklärung muss auch einen bestimmten Inhalt haben. Es muss sich aus der Kündigungserklärung zumindest ergeben, dass der Vermieter eine Beendigung des Mietverhältnisses will. Das Wort „*Kündigung*“ muss zwar nicht unbedingt gebraucht werden, im Interesse der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit ist aber an dem Grundsatz festzuhalten, dass sich aus der Kündigungserklärung der übereinstimmende Kündigungswille aller Kündigenden ergibt und dieser Kündigungswille allen Kündigungsempfängern zuverlässig zur Kenntnis gebracht wird. *Wer kündigen will, sollte auch Kündigung schreiben.*

Keine Kündigung liegt vor, wenn die Vertragsbeendigung lediglich in Aussicht gestellt, angedroht oder vorgeschlagen wird. Aus der Kündigungserklärung muss sich auch ergeben, wer die Kündigung ausgesprochen hat, welcher Mietgegenstand gekündigt wird und gegen wen sich die Kündigung richtet<sup>21</sup>.

Zur Frage der Notwendigkeit einer Begründung kraft Gesetz nachfolgende Tabelle:

Miettyp	Kündigung	Mieterkündigung	Vermieterkündigung
Wohnraum	ordentlich	ohne Gründe	- Angabe der Gründe (berechtigtes Interesse) gem. § 573 Abs. 3 BGB
	außerordentlich mit gesetzlicher Frist	Angabe von Gründen nicht erforderlich	- Angabe der Gründe gem. §§ 573d Abs. 1, 573 Abs. 3 BGB - Ausnahme: Kündigung ggü. Erben, der nicht in der Wohnung wohnte, § 564 S.2 BGB
	außerordentlich fristlos	Begründung gem. § 569 Abs. 4 BGB (wichtiger Grund)	- Begründung gem. § 569 Abs. 4 BGB (wichtiger Grund)
sonstige Mietverhältnisse, insbesondere Geschäftsraum	ordentlich	Angabe von Gründen nicht erforderlich; § 578 BGB e.c. und Schweigen der §§ 542 Abs. 1, 543 BGB	
	außerordentlich mit gesetzlicher Frist		
	außerordentlich fristlos		

<sup>21</sup> *Börstinghaus*, ZAP 2002, 387, 401



**1.2.1.7. Kündigungstatbestände**

Ein Mietverhältnis, das auf unbestimmte Zeit eingegangen ist, endet gem. § 542 Abs. 1 BGB durch Kündigung. Bei den Kündigungen sind verschiedene Kündigungstatbestände zu unterscheiden.

Die *ordentliche fristgerechte* Kündigung führt zu einer ordnungsgemäßen Beendigung eines Mietverhältnisses innerhalb einer meist gesetzlich bestimmten Kündigungsfrist. Zwischen Zugang der Kündigung und Beendigung des Mietverhältnisses liegt also ein Zeitraum. Grundsätzlich bedarf die ordentliche Kündigung keiner Begründung. Lediglich bei der Vermieterkündigung in Wohnraummietverhältnissen bedarf es eines berechtigten Interesses, das angegeben werden muss.

Die *außerordentliche* Kündigung unterscheidet der Gesetzgeber seit der Mietrechtsreform noch stärker als früher in zwei verschiedene Gruppen, die *außerordentliche fristlose* Kündigung und die *außerordentliche befristete* Kündigung.

Die außerordentliche *fristlose* Kündigung erlaubt insbesondere bei einem erheblichen vertraglichen Fehlverhalten einer Vertragspartei die sofortige Beendigung des Mietverhältnisses. Zwischen Zugang der Kündigung und Beendigung des Mietverhältnisses liegt kein Zeitraum (Zugang = Beendigung).

Die außerordentliche *befristete* Kündigung ermöglicht in besonderen Situationen, die in der Regel in einer Veränderung der tatsächlichen Gegebenheiten und zwar sowohl in Bezug auf das Mietobjekt als auch in Bezug auf die beteiligten Personen liegen, eine Beendigung des Mietverhältnisses unter Einhaltung einer Frist. Zwischen Zugang der Kündigung und Beendigung liegt ein Zeitraum.

Die nachfolgende Übersicht vermittelt einen Überblick über die wichtigsten Kündigungstatbestände im Mietverhältnis und deren „Fundstelle“ im Gesetz.

Ordentliche Kündigung	Außerordentliche Kündigung	
	außerordentlich befristet	außerordentlich fristlos
§§ 573, § 573c Satz 1,2 BGB Berechtigtes Interesse Vermieterkündigung	§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB	§ 543 BGB Kündigung aus wichtigem Grund Vermieterkündigung + Mieterkündigung
§ 573a BGB Erleichterte Kündigung Vermieterkündigung	§ 544 BGB	§ 569 BGB Ergänzungsvorschrift zu § 543 BGB nur für Wohnraummietverhältnisse Vermieterkündigung + Mieterkündigung
§ 573b BGB Teilkündigung Vermieterkündigung	§ 563 Abs. 4 BGB Tod des Mieters Vermieterkündigung	
§§ 542 Abs. 1, 573c Satz 1 BGB Mieterkündigung	§ 563a Abs. 2 BGB überlebende Mieter Mieterkündigung	
§§ 542 Abs. 1, 580a Abs. 1 BGB Grundstücke, Räume ohne Geschäftsraum Vermieterkündigung + Mieterkündigung	§ 564 Satz 2 BGB Fortsetzung mit Erben Vermieterkündigung + Erbenkündigung	
§§ 542 Abs. 1, 580a Abs. 2 BGB Geschäftsräume Vermieterkündigung + Mieterkündigung	§ 554 Abs. 3 Satz 2 BGB Modernisierungsankündigung Mieterkündigung	
	§ 561 Abs. 1 BGB Mieterhöhung §§ 558, 559 BGB Mieterkündigung	
	§ 11 WoBindG Mieterhöhung § 10 WoBindG Mieterkündigung	



	§ 57 a ZVG Erwerb in Zwangsversteigerung Erwerberkündigung	
	§ 37 Abs. 3 WEG Erwerb in Zwangsversteigerung Erwerberkündigung	
	§ 111 InsO Veräußerung Insolvenzverwalter Erwerberkündigung	
	§ 30 Abs. 2 ErbbRVO Erlöschen Erbbaurecht Kündigung des Eigentümers	
	§ 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB Erlöschen Nießbrauch Kündigung des Eigentümers	
	§ 2135 BGB Eintritt nach Erbfall Kündigung des Eigentümers	

**1.2.1.8. Kündigungsfolgen**

Rechtsfolge einer wirksamen Kündigung ist es, dass das Mietverhältnis durch die Kündigungserklärung des Vermieters immer gegebenenfalls zum Zeitpunkt der Kündigungsfrist, beendet wird.

Ein *Widerruf* oder eine *Rücknahme* einer Kündigung ist *nach* ihrem *Zugang nicht* mehr *möglich*. Vor und bis zum Zugang kann sie noch gemäß § 130 Abs. 1 Satz 2 BGB widerrufen werden.

Nach Ausspruch der Kündigung und Ablauf der Kündigungsfrist entsteht ein *Abwicklungsverhältnis*. Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume gemäß § 546 Abs. 1 BGB und, wenn der Vermieter auch Eigentümer des Grundstücks ist, gemäß § 985 BGB an den Vermieter herauszugeben.

Der Anspruch auf Herausgabe besteht gemäß § 546 Abs. 1 BGB nach Beendigung des Mietverhältnisses. Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für die vergleichbare Sache ortsüblich ist; § 546a BGB. Daneben können noch weitere Schadensersatzansprüche im Falle einer unpünktlichen oder unterbliebenen Rückgabe bestehen, § 546a Abs. 2 BGB. Einschränkend ist bei Wohnraummietverhältnissen Voraussetzung, dass die Rückgabe infolge von Umständen unterblieben ist, die der Mieter zu vertreten hat. Der Schaden ist in diesen Fällen auch nur insoweit zu ersetzen, wie die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert. Sollte aber der Mieter gekündigt haben, so gilt die vorstehend genannte Einschränkung nicht; § 571 Abs. 1 BGB.

Die unterschiedlichen Kündigungsarten sollten durch nachfolgende Tabelle verdeutlicht werden:

Kündigungsarten		
Ordentliche Kündigung	Außerordentlich fristlose Kündigung	Außerordentlich befristete Kündigung
beendet das Mietverhältnis mit <i>gesetzlicher</i> oder <i>vertraglicher Frist</i> (Regelfall)	beendet Mietverhältnis regelmäßig nach einem vorwerfbaren Fehlverhalten <i>mit Zugang der Kündigung</i>	Kündigungsrecht einer Vertragspartei in bestimmten Ausnahmefällen, welches das Mietverhältnis bei Ausübung regelmäßig mit <i>dreimonatiger Kündigungsfrist</i> beendet



## 1.2.2. Die ordentliche Kündigung

Bei der ordentlichen Kündigung ist zwischen Wohnraummietverhältnissen und Geschäftsräummietverhältnissen zu differenzieren.

### 1.2.2.1. Wohnraummietverhältnis

Sofern kein Zeitmietvertrag vorliegt, also ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde und keine vertragliche Beschränkung der Kündigungsbefugnis vorliegt, z.B. beidseitiger Ausschluss der ordentlichen Kündigung im Mietvertrag, ist sowohl der Vermieter als auch der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften zu kündigen (sogenannte ordentliche Kündigung); § 542 Abs. 1 BGB.

#### 1.2.2.1.1. Kündigungsfristen

Im Gegensatz zur außerordentlichen Kündigung, bei der grundsätzlich die gesetzlichen Kündigungsfristen nicht eingehalten werden müssen, ist bei der ordentlichen Kündigung grundsätzlich eine Kündigungsfrist zu beachten.

Unter der *Kündigungsfrist* versteht man den Zeitraum der zwischen dem „Kündigungstag“ und dem „Kündigungstermin“ liegt. Unter dem „*Kündigungstag*“ ist derjenige Tag zu verstehen, zu dessen Ablauf die Kündigung spätestens zugegangen sein muss. Der „*Kündigungstermin*“ bezeichnet den Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis endet; am folgenden Tag muss die Mietsache zurückgegeben werden. Sowohl nach dem alten Mietrecht als auch nach dem neuen Mietrecht werden den Vertragsparteien gesetzliche Kündigungsfristen vorgegeben, die nur in engen Grenzen zwischen den Vertragsparteien abgeändert werden können. Die Dauer der Kündigungsfrist gab und gibt das Gesetz in Monaten an, § 573c Abs. 1 BGB bzw. § 565 Abs. 2 BGB a.F.

Die Mietrechtsreform orientiert sich für die Dauer der gesetzlichen Kündigungsfrist nach wie vor an der Dauer des Mietverhältnisses, führt aber nun *asymmetrische* Kündigungsfristen ein.

Nach langer politischer Debatte beträgt zukünftig die Kündigungsfrist für den *Mieter immer 3 Monate*. Beim Mieter verbleibt es daher bei der Grundkündigungsfrist, wonach die Kündigung von Wohnraummietverhältnissen spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig ist, so dass sich folgender „Kündigungskalender“ ergibt:

Zugang der Kündigung bis zum 3. Werktag des Monats	Mietdauer irrelevant
Januar	31.03.
Februar	30.04.
März	31.05.
April	30.06.
Mai	31.07.
Juni	31.08.
Juli	30.09.
August	31.10.
September	30.11.
Oktober	31.12.
November	31.01.
Dezember	28(29.).02



Für den *Vermieter* dagegen *verlängert sich die Kündigungsfrist* je nach Dauer des Mietverhältnisses:

<b>Zugang der Kündigung bis zum 3. Werktag des Monats</b>	<b>Mietdauer unter 5 Jahre</b>	<b>Mietdauer zwischen 5 und 8 Jahren</b>	<b>Mietdauer mehr als 8 Jahre</b>
Januar	31.03.	30.06.	30.09.
Februar	30.04.	31.07.	31.10.
März	31.05.	31.08.	30.11.
April	30.06.	30.09.	31.12.
Mai	31.07.	31.10.	31.01.
Juni	31.08.	30.11.	28(29.).02
Juli	30.09.	31.12.	31.03.
August	31.10.	31.01.	30.04.
September	30.11.	28(29.).02	31.05.
Oktober	31.12.	31.03.	30.06.
November	31.01.	30.04.	31.07.
Dezember	28(29.).02	31.05.	31.08.

Begründet werden diese asymmetrischen Kündigungsfristen damit, dass der Mieter ansonsten seine Wohnung nicht kurzfristig aufgeben kann, obwohl er sie nicht mehr weiter nutzen wird, etwa weil er beispielsweise seinen Arbeitsplatz wechseln oder aus gesundheitlichen Gründen kurzfristig in ein Alten- oder Pflegeheim ziehen muss<sup>22</sup>. Der Gesetzgeber sah es als unzumutbar an, den Mieter der Gefahr einer eventuellen Doppelzahlung auszusetzen, falls der Vermieter nicht zu einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses bereit ist. Eine entsprechende Verkürzung der Kündigungsfristen für den Vermieter analog den Fristen für den Mieter lehnte man mit dem Argument ab, dass diese Kündigungsfristen primär dem Mieterschutz dienen<sup>23</sup>. Aufgrund der langen Mietzeit sei der Mieter in seiner Umgebung sozial verwurzelt und benötige schon deshalb für die Suche nach einem neuen Mietobjekt ausreichend Zeit. Außerdem sei eine Differenzierung der Kündigungsfristen geboten, weil die Kündigung für Vermieter und Mieter unterschiedliche Konsequenzen habe. Der Mieter verliert seine Wohnung, wenn ihm gekündigt wird. Der Vermieter dagegen nicht. Eine zum Nachteil des Mieters von diesen Kündigungsfristen abweichende Vereinbarung ist gemäß § 573c Abs. 4 BGB unwirksam, so dass vertraglichen Regelungen wenig Spielraum verbleibt.

Strittig ist, ob der Samstag bei der Berechnung des Beginns der Kündigungsfrist mitgezählt wird.<sup>24</sup>

**TIPP:**

Vermieter sollten keine Risiken eingehen. Sollte der 1. eines Monats ein Freitag sein, dann sollte die Kündigung grundsätzlich bis zum Montag, den 4. dem Mieter zugewandt sein. Um den sichersten Weg zu gehen, sollte der Samstag als Werktag mitgerechnet werden.

<sup>22</sup> BT-Drs. 14/5663, Seite 178 f.

<sup>23</sup> BT-Drs. 14/5663, Seite 179 f.

<sup>24</sup> dagegen LG München WuM 1995, 103, LG Wuppertal WuM 1993, 450, LG Hamburg, MDR 1981, 760 a.A.: AG Duisburg WuM 2001, 305



Strittig ist, wie die Mietdauer berechnet wird. Nach nahezu einhelliger Meinung ist aber für die Bemessung des Überlassungszeitraums nach § 573c Abs. 1 BGB auf den Zugang der Kündigung, nicht aber auf den Ablauf der Kündigungsfrist abzustellen.<sup>25</sup>

Strittig ist auch die Frage, welche Auswirkungen es auf die Kündigung hat, wenn der Vermieter die Kündigungsfrist im Kündigungsschreiben falsch berechnet und deshalb die Kündigung zu einem früheren Termin erklärt hat.<sup>26</sup>

Strittig war nach der Mietrechtsreform die Frage der Wirksamkeit von Vereinbarungen über Kündigungsfristen in Mietverträgen, die vor dem 01.09.2001 abgeschlossen wurden.

In diesem Fall stellt sich die Frage, inwieweit § 573c Abs. 4 BGB, wonach für den Mieter nachteilige Vereinbarungen unwirksam sind, Anwendung findet. Diese Frage wird in Artikel 229 § 3 Abs. 1 Ziff. 10 EGBGB geregelt, wonach es maßgeblich darauf ankommt, ob abweichende Kündigungsfristen „*durch Vertrag vereinbart worden sind*“. Diese Streitfrage wurde von der Rechtsprechung als auch von der Literatur höchst unterschiedlich beantwortet. Es handelte sich hierbei auch um die rechtspolitisch bedeutendste Streitfrage der Mietrechtsreform, die nun der BGH im Jahre 2003 in mehreren Entscheidungen geklärt hat und dabei mit deutlichen Argumenten die vertraglichen Altfristen erhalten und den Gesetzgeber, vor allem aber dem Rechtsausschuss handwerklich schlechte Arbeit attestiert hat<sup>27</sup>.

**Beispiel:**

Die Kündigungsfrist beträgt

- drei Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums bis zu fünf Jahre verstrichen sind,
- sechs Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als fünf Jahre verstrichen sind,
- neun Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als acht Jahre verstrichen sind,
- zwölf Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als zehn Jahre verstrichen sind.

(vgl. BGH; Urteil vom 18.06.2003 – VIII ZR 240/02)

Die Kündigungsfrist beträgt

- drei Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums weniger als fünf Jahre vergangen sind,
- sechs Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums fünf Jahre vergangen sind,
- neun Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums acht Jahre vergangen sind,
- zwölf Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums zehn Jahre vergangen sind

(vgl. BGH, Urteil vom 18.06.2003 – VIII ZR 324/02 und 355/02)

Nach fünf-, acht- und zehnjähriger Mietdauer verlängert sich die Kündigungsfrist für beide Parteien um jeweils drei Monate.

(vgl. BGH, Urteil vom 18.06.2003 – VIII ZR 339/02)

Enthält ein vor dem 01.09.2001 geschlossener Formularvertrag eine Klausel mit dem Hinweis auf die Geltung der gesetzlichen Kündigungsfristen, welche in der Fußnote einzeln aufgeführt werden, so gelten diese Fristen weiter.

(vgl. BGH, Urteil vom 10.03.2004 – VIII ZR 64/03)

Die vorstehend zitierten Entscheidungen verdeutlichen, dass die *Wiederholung* der alten Kündigungsfristen bzw. die *sinngemäße Wiederholung* in Mietverträgen vor dem 01.09.2001 zur *Weitergeltung der alten Fristen* führt. Es ist aber zu beachten, dass die Entscheidungen

<sup>25</sup> LG Berlin, GE 1986, 41 *Schmidt-Futterer*, § 573 c BGB Rn. 10, m.w.N.; a.A.: AG Lüdinghausen WuM 1985, 267

<sup>26</sup> LG Göttingen, WuM 1991, 266, andere und wohl auch zutreffende Auffassung mit einer Unschädlichkeit der zu kurzen Frist: OLG Hamm, MDR 1994, 56; LG Köln, ZMR 1992, 343, LG Köln, WuM 1993, 541, LG Mannheim WuM 1970, 11

<sup>27</sup> *Slomian*, AnwaltInfo Mietrecht 2003, 166, 167



des BGH nur zu den konkreten Klauseln erfolgt sind, da hier immer noch zu erwarten ist, dass sich die Rechtssprechung mit Detailfragen der einzelnen Klauseln auseinandersetzen muss.

**HINWEIS:**

1. Die *Reaktion des Gesetzgebers* auf die *BGH Rechtssprechung* bleibt *abzuwarten*. Nachdem der Gesetzgeber nicht in der Lage war, seinen „Willen“ klar und unmissverständlich in einen Gesetzestext zu fassen, wird nun auf dem Wege eines neuen Gesetzentwurfes zur Änderung des EGBGB (Altvertragskündigungsfristen) versucht, die missglückte Regelung zu „reparieren“. Nach diesen Referentenentwurf<sup>28</sup> sollen zukünftig die Altvertragskündigungsfristen nicht mehr gelten, wenn in den Wohnraummietverträgen vor dem 01.09.2001 durch AGB wörtlich oder sinngemäß die damaligen gesetzlichen Kündigungsfristen wiedergegeben wurden. Es ist eine mietpolitische Entscheidung, ob der Gesetzgeber sofort als Reaktion auf die Grundsatzentscheidungen des BGH eine Neuregelung erlässt. Änderungen von Gesetzen, die erst vor kurzem in Kraft getreten sind, sollten eigentlich die Ausnahme bilden. Es ist zu befürchten, dass dieser Entwurf wiederum zu neuen Problemen führt und sich der Streit auf die Frage verlagert, ob die wörtlich oder sinngemäß wiedergegebenen Altkündigungsfristen durch Individualvereinbarungen oder durch AGB getroffen wurden.
2. Es gilt auch die Rechtssprechung zu beachten. In der Literatur wird teilweise vertreten<sup>29</sup>, dass mit der Geltung der Schuldrechtsmodernisierung 2000 mit Wirkung zum 01.01.2003 die Rechtssprechung des BGH zu Altvertragskündigungsfristen überholt sei. Es wird damit argumentiert, dass mit in Kraft treten der Schuldrechtsmodernisierung auch auf bestehende ältere Mietverträge gleichzeitig die Geltung des BGB in der heutigen Form, somit mit den asymmetrischen Kündigungsfristen des § 573c Abs. 4 BGB gelte. Diese Auffassung überzeugt nicht, da die Übergangsbestimmungen der Mietrechtsreform, hier Art. 229 § 3 X EGBGB spezieller sind zu dieser Thematik als die Übergangsvorschriften zur Schuldrechtsmodernisierung<sup>30</sup>. Die Rechtssprechung ist diesbezüglich zu verfolgen.

Es ist daher derzeit wie folgt zu differenzieren:

**Vertragliche Vereinbarungen zu Gunsten des Mieters im Altvertrag**

Sofern in einem Mietvertrag für den Mieter sei es in Formularmietverträgen oder als Individualvereinbarung gegenüber der neuen gesetzlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten günstigere Regelungen vereinbart wurden, so behalten diese ihre Gültigkeit. § 573c Abs. 5 BGB greift nicht, da es sich bei derartigen Vereinbarungen um keine Regelungen zum Nachteil des Mieters handelt. Vereinbarungen zu Gunsten des Mieters sind auch nach neuem Mietrecht uneingeschränkt zulässig.

Folglich sind auch noch die oben angesprochenen kurzen Kündigungsfristen nach § 120 Abs. 2 ZGB, sofern sie vereinbart wurden, auch noch nach Inkrafttreten der Mietrechtsreform wirksam<sup>31</sup>.

**Vertragliche Vereinbarungen zu Lasten des Mieters im Altvertrag**

Sofern in einem Mietvertrag vor dem 01.09.2001 eine Kündigungsfrist zu Lasten des Mieters vereinbart wurde, so findet wegen Artikel 229 § 3 Abs. 1 Ziff. 10 EGBGB der den Mieter schützende § 573c Abs. 4 BGB dennoch keine Anwendung, sofern die Kündigungsfrist „durch Vertrag vereinbart worden ist“.

<sup>28</sup> abgedruckt in NZM 2004, 209 sowie Stellungnahme des DAV-Ausschusses in NZM-aktuell 2004, V

<sup>29</sup> Schmidt-Kessel NJW 2003, 3748, Hinweisbeschluss des AG Speyer vom 03.07.2003, WuM 2004, 86

<sup>30</sup> Lützenkirchen, ZMR 2004, 323

<sup>31</sup> KG WuM 1998, Seite 149 ff.,



Eine Vereinbarung in einem Mietvertrag hinsichtlich der Kündigungsfristen ist in mehrfacher Hinsicht möglich:

Einerseits ist eine bloße Verweisung auf die gesetzlichen Kündigungsfristen möglich (Verweisung). Andererseits ist es aber auch denkbar, dass die Vertragsparteien die damaligen gesetzlichen Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 BGB a.F. im Wortlaut oder sinngemäß wiederholten (Wiederholung) bzw. eigenständige Kündigungsfristen vereinbart haben (Eigenregelung). Deshalb ist zu differenzieren:

– **Verweisung:**

Wird im Vertragstext lediglich auf die gesetzliche Regelung verwiesen oder auf § 565 Abs. 2 BGB a.F. Bezug genommen, so fehlt es an einer vertraglichen Vereinbarung einer Kündigungsfrist. Durch die bloße Verweisung auf die gesetzliche Lage, gleich ob allgemein oder unter Nennung eines Paragraphen, bringen die Parteien zum Ausdruck, dass sie keine eigenständigen (konstitutive) Regelung treffen wollen<sup>32</sup>. Dem kann gefolgt werden. In diesen Fällen sollen die Fristen des Gesetzes gelten. Ändert sich das Gesetz, dann ändert sich auch die vereinbarte Frist. Vermieter und Mieter delegieren die Entscheidung über die Dauer der Kündigungsfrist auf den Gesetzgeber. Sie machen diese nicht zum Gegenstand des Vertrages selbst und verzichten auf eine nähere Ausgestaltung. Bei derartigen Verweisungsklauseln in Altmietverträgen gelten daher, sofern keine sonstigen besonderen Umstände vorliegen, die neuen Kündigungsfristen des § 573 c BGB.

– **Wiederholung:**

Haben die Vertragsparteien im Mietvertrag die Fristenregelungen des § 565 Abs. 2 BGB a.F. im Wortlaut wiederholt, handelt es sich nach der hier vertretenden Auffassung sowohl bei Individualvereinbarungen als auch bei der Verwendung von Formulklauseln um eigenständige (konstitutive) Regelungen im Sinne der Übergangsvorschrift des Artikel 229 § 3 Abs. 1 Ziffer 10 EGBGB. Nach Auffassung des Gesetzgebers wie auch nach einigen Stimmen der Literatur<sup>33</sup> spreche sowohl bei einer Verweisung als auch bei bloßer Wiederholung eine Vermutung gegen eine vertragliche Vereinbarung. Auf den Inhalt des Textes kommt es den Vertragsparteien in derartigen Fällen nicht an, bei anderen Gesetzeslagen hätte genau so gut ein anderer Text dort stehen können<sup>34</sup>. Lediglich ausnahmsweise, wenn sich aus dem Vertragstext oder aus sonstigen Umständen etwas anderes ergibt, was auf eine bewusste Regelung schließen lässt, kann nach dieser Auffassung eine Vereinbarung angenommen werden mit der Konsequenz, dass die alten Fristenregelungen auch zukünftig gelten<sup>35</sup>. Kritische Stimmen haben dazu bereits angemerkt, dass diese Ansicht nicht zwingend ist, gelangen aber gleichwohl über § 9 AGBG<sup>36</sup> zum Ergebnis, dass diese Vereinbarungen unwirksam sind<sup>37</sup>. Diesen Auffassungen kann nicht gefolgt werden. Die Wiederholung der Kündigungsstaffeln stellt eine „Vereinbarung“ im Sinne der Übergangsvorschrift des Artikel 229 § 3 Abs. 1 Ziffer 10 EGBGB dar. Bereits durch einen Rechtsentscheid des Kammergerichts wurde festgestellt, dass auch eine Vertragsklausel, die dem Gesetzestext entspricht, als Vereinbarung wirksam ist<sup>38</sup>. Bereits das Kammergericht sah in der Wiederholung des Wortlautes des § 120 Abs. 2 ZGB „keine leere Hülse“, sondern eine wirksame vertragliche Vereinbarung. Die wörtliche oder sinngemäße Wie-

<sup>32</sup> so auch BT-Drs. 14/5663, 180 f.; *Grundmann*, NJW 2001, 2497 ff., 2502; *Eisenschmid*, WuM 2001, 215 ff., 220

<sup>33</sup> BT-Drucksache 14/5663 180 f.; kritisch *Bösche*, WuM 2001, 367 ff., 368; ebenso *Eisenschmid*, WuM 2001, 215 ff., 220; *Grundmann*, NJW 2001, 2497 ff., 2503

<sup>34</sup> BT-Drs. 14/5663, 181

<sup>35</sup> BT-Drs. 14/5663, 181

<sup>36</sup> nach der Schuldrechtsreform nun § 307 I, II BGB

<sup>37</sup> *Bösche*, WuM 2001, 367 ff., 368; *Eisenschmid*, WuM 2001, 215 ff., 220

<sup>38</sup> KG WuM 1998, 149 ff.



derholung von gesetzlich verbindlich geregelten Rechten und Pflichten in Formularverträgen der DDR hatte nach Auffassung des Gerichts sowohl rechtserläuternde als auch vertragsgestaltende Funktion<sup>39</sup>. Dem ist uneingeschränkt zuzustimmen. Im Gegensatz zur bloßen Verweisung haben die Vertragsparteien die Kündigungsstaffeln selbst wortgetreu bzw. bzw. sinngemäß in den Vertrag aufgenommen. Dadurch bringen sowohl Vermieter als auch Mieter zum Ausdruck, dass die dort geregelten Kündigungsstaffeln unabhängig von der Gesetzeslage zwischen den Vertragsparteien gelten sollen. Es wäre eine unzulässige Verkürzung Vermieter und Mieter zu unterstellen, dass sie derartige Fristen lediglich zur Vervollständigung des Textes aufgenommen hätten. Diese Differenzierung zwischen einer eigentlichen/echten und einer uneigentlichen/unechten Vereinbarung ist nicht nachvollziehbar. Diese Unterscheidung wirkt künstlich. Derartige Regelungen in Altverträgen sind Vereinbarungen mit einem konkreten Inhalt, der im Mietvertrag wiedergegeben ist. Deshalb muss davon ausgegangen werden, dass die Parteien alle Klauseln in ihren rechtsgeschäftlichen Willen aufnehmen wollten.

Die Wiederholung der Kündigungsstaffeln des § 565 BGB a.F. verstößt auch nicht gegen §9 AGBG bzw. § 307 BGB. Bei der Beurteilung, ob eine Klausel gegen § 9 AGBG bzw. § 307 BGB verstößt, ist auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsschlusses abzustellen<sup>40</sup>. Zu diesem Zeitpunkt bestanden hinsichtlich der Kündigungsstaffeln nach § 565 BGB a.F. keine Zweifel. Die Anwendung des § 9 AGBG bzw. § 307 BGB würde die Wirksamkeit eines Vertrages oder einer Klausel in der Schwebe halten. Letztlich würde der AGB-Verwender auch überfordert, da er kaum Veränderungen berücksichtigen kann, die sich bei der Verwendung nicht vorher sehen ließen<sup>41</sup>.

Meines Erachtens verstößt die alte Kündigungsstaffel auch nicht gegen § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGBG bzw. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Danach ist eine Formulklausel in der Regel unwirksam, wenn der Vertragspartner des Verwenders dadurch unangemessen benachteiligt wird, weil von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelungen abgewichen wird. Entscheidend ist dabei, ob die abbedungene Norm des dispositiven Rechts einem wesentlichen Schutzbedürfnis der Vertragsparteien dient. Die Verkürzung der Kündigungsfristen für den Mieter in § 573 c BGB ist aber nicht unter dem Aspekt des Mieterschutzes erfolgt. Hinsichtlich der Fristen, die der Mieter bei einer Kündigung zu beachten hat, spielt der Aspekt des Mieterschutzes keine Rolle<sup>42</sup>. Maßgeblich für die Verkürzung dieser Fristen war es, dass man unter den Gesichtspunkten der Mobilität ein Bedürfnis gesehen hat, in den Fällen eines Arbeitsplatzwechsels bzw. Umzugs in ein Alters- oder Pflegeheim aus gesundheitlichen Gründen eine einheitliche kurze Kündigungsfrist vorzusehen<sup>43</sup>. Daneben spielte auch der Aspekt der Rechtsvereinfachung eine Rolle, um die bisherige Einzelfallkaustik zur Aufhebung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund entbehrlich zu machen<sup>44</sup>. Die Beibehaltung der längeren Kündigungsfristen für den Mieter nach der alten Kündigungsstaffel des § 565 BGB a.F. stellt daher keine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar. Bereits die Begründung zum Gesetz erklärt ausdrücklich, dass der Mieterschutz hierbei keine Rolle gespielt hat. Die Frage der Mobilität selbst betrifft lediglich einen verschwindend geringen Teil der Mietverhältnisse. Die Beibehaltung längerer Fristen für diese wenigen Einzelfälle kann wie bisher über die Kasuistik zu § 242 BGB gelöst werden. Dies bedeutet gerade dass die vom Gesetzgeber angesprochenen Fälle auch bei der Beibehaltung der längeren Fristen nicht unangemessen benachteiligt werden. Außerdem

<sup>39</sup> KG WuM 1998, 149 ff.

<sup>40</sup> *Medicus*, NJW 1995, 2577 ff., 2579

<sup>41</sup> *Medicus*, NJW 1995, 2577 ff., 2580

<sup>42</sup> so ausdrücklich BT-Drs. 14/5663, 179

<sup>43</sup> BT-Drs. 14/5663, 179

<sup>44</sup> BT-Drs. 14/5663, 179



.....