

1) Kündigung wegen Pflichtverletzung des Mieters: Umfassende Prüfung aller Umstände des Einzelfalls – vorausgegangenes vertragswidriges Verhalten des Vermieters? (§§ 543, 573 BGB)

2) „Reparatur“ einer unwirksamen Kündigung durch nachträglich eingetretenen Kündigungsgrund (§ 573 Abs. 3 Satz 2 BGB)?

BGH, Urteil vom 25. Oktober 2023 – VIII ZR 147/22¹

Vor nicht allzu langer Zeit – im August 2023 – hatte VIII. Senat des BGH sich mit einem etwas ungewöhnlichen Kündigungsfall befasst. Damals ging es um die Folgen einer – möglicherweise falschen – Strafanzeige der Mieterin gegen den Vermieter.² Der Vermieter hatte wegen dieser Anzeige das Mietverhältnis gekündigt; das Amtsgericht hatte der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hatte sie mit der Begründung abgewiesen, die in der möglicherweise falschen Strafanzeige Pflichtverletzung sei jedenfalls nicht hinreichend erheblich, um eine Kündigung zu rechtfertigen. Das hatte der Senat gebilligt. In dem neuen Fall, der Gegenstand des Urteils vom 25. Oktober 2023 ist, hatte der Mieter bei seiner Anhörung im Räumungsprozess eine bewusst wahrheitswidrige Behauptung zu dem Kündigungsgrund aufgestellt. In beiden Instanzen stand die Frage im Vordergrund, ob diese Behauptung eine ordentliche oder fristlose Kündigung rechtfertigt oder ob sie auf Grund der gesamten Begleitumstände, insbesondere auch des Verhaltens der Vermieterin und ihres Hausverwalters, *keine* die Kündigung rechtfertigende Pflichtverletzung des Mieters darstellt.

Der Fall:

Die Mieter – offensichtlich ein Ehepaar – bewohnen seit dem Jahr 2000 eine Wohnung in einem Berliner Mehrfamilienhaus. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis erstmals ordentlich – wegen einer aus ihrer Sicht vertragswidrigen Hundehaltung – mit Schreiben vom 24. Juli 2019.

In dem auf diese Kündigung gestützten Räumungsprozess hat das Amtsgericht die Mieter am 25. September 2020 persönlich angehört. Hierbei hat der Mieter (Beklagter zu 2) u.a. angegeben:

"Aus unserer Perspektive geht es gar nicht um den Hund. Wir haben vielmehr das Gefühl, dass wir aus dem Haus herausgemobbt werden sollen. Wir werden auch von dem Hausverwalter beleidigt mit Worten wie 'Scheiß Ausländer' und 'Assis'. Ich habe ein Gespräch der Eigentümerin zufällig mitbekommen, aus dem sich ergibt, dass das Haus verkauft werden soll. Der Käufer hat jedoch gesagt, dass ein Verkauf des Hauses nur dann in Betracht kommt, wenn alle Mieter aus dem Haus ausgezogen sind."

¹ Grundeigentum 2024, 37 (St. 25. Januar 2024). Die Entscheidungen der Vorinstanzen sind nicht veröffentlicht

² Beschluss vom 8. August 2023 – VIII ZR 234/22, Grundeigentum 2023, 1145; NZM 2023, 881; WuM 2023, 747 (hier bereits besprochen)

Wegen dieser – ihrer Meinung nach unwahren und ehrverletzenden – Äußerungen hat die Vermieterin mit Schriftsatz vom 9. Oktober 2020 (erneut) eine außerordentliche, hilfsweise ordentliche Kündigung ausgesprochen. Nach dem Schluss der erstinstanzlichen mündlichen Verhandlung hat sie mit Schreiben vom 8. Oktober 2021 und vom 20. Januar 2022 weitere Kündigungen erklärt.

Das Amtsgericht hat die Räumungsklage abgewiesen, das Berufungsgericht hat ihr stattgegeben. Ob bereits die erste Kündigung (vom 24. Juli 2020) wirksam war, hat es offen gelassen; jedenfalls die ordentliche Kündigung vom 9. Oktober 2020 habe das Mietverhältnis beendet. Die vorsätzlich falsche Behauptung des Mieters in der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht am 25. September 2020, die Vermieterin wolle das Haus verkaufen, der Kaufinteressent habe jedoch gesagt, dass ein Hausverkauf nur in Betracht komme, wenn alle Mieter aus dem Haus ausgezogen seien, stelle eine nicht unerhebliche schuldhaftige Pflichtverletzung dar.

Diese Pflichtverletzung wiege „wegen des Vorsatzes“ sehr schwer. Eine Abmahnung sei entbehrlich, weil offensichtlich ohne Erfolgsaussicht – wie sich auch aus dem späteren Verhalten der Mieter in einem weiteren Termin vor dem AG gezeigt habe.

Die Entscheidung

Die Annahme des Berufungsgerichts, die Kündigung der Vermieterin vom 9. Oktober 2020 habe das Mietverhältnis gemäß § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB beendet, beruht auf revisionsrechtlich beachtlichen Rechtsfehlern.

1) *Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter: Schuldhaftige Pflichtverletzung des Mieters? Umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls – vorangegangenes vertragswidriges Verhalten des Vermieters?*

Mit einer komprimierten, leitsatzartigen Einleitung beginnt der Senat seine umfangreichen Ausführungen zu der geltend gemachten Pflichtverletzung des Mieters:

Ob der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses wegen einer schuldhaften Pflichtverletzung des Mieters hat, ist auf Grund einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu beurteilen; in diese Prüfung ist ein vorangegangenes vertragswidriges Verhalten des Vermieters einzubeziehen, insbesondere, wenn es das nachfolgende vertragswidrige Verhalten des Mieters provoziert hat, etwa durch eine unberechtigte Kündigung.³

2) *Fehlerhafte, weil unvollständige Prüfung des Parteivorbringens durch das Berufungsgericht*

a) *Der Grundsatz: Schutz redlicher Äußerungen im Zivilprozess*

Redliche Äußerungen in einem Zivilprozess sind durch das Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) und den Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) geschützt, selbst wenn

³ Rn. 14 unter Bezugnahme auf einschlägige Entscheidungen des Senats, insbesondere auch den aktuellen Beschluss vom 8. August 2023 – VIII ZR 234/22, NZM 2023, 88

hierdurch die Ehre des Prozessgegners berührt wird, die Äußerungen aber im Hinblick auf die konkrete Prozesssituation zur Rechtswahrung geeignet und unter Berücksichtigung der Bedeutung des Mietverhältnisses angemessen sind.⁴

Nicht geschützt sind demnach insbesondere Äußerungen, die wissentlich unwahre oder leichtfertig unhaltbare Behauptungen aufstellen – etwa eine grundlose Strafanzeige gegen den Vermieter.⁵ Allerdings sind auch hier die Schwere des Pflichtverstoßes des Mieters und das Verhalten der Gegenseite zu berücksichtigen.

b) Das Ergebnis für den vorliegenden Fall: Kündigung des Mietverhältnisses (§ 573 BGB) ist nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht begründet

Zwar handelte es sich bei der Aussage des Mieters zu dem angeblichen Kündigungsgrund (Verkauf des Hauses nur nach Auszug aller Mieter) um eine vorsätzlich falsche – und damit nicht privilegierte – Behauptung. Mit einer sehr grundsätzlichen Formulierung kommt der Senat zum Kern des Urteils:

Dieser Umstand lässt indes nicht ohne weiteres auf eine i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB erhebliche schuldhaftes Pflichtverletzung des Mieters schließen. Vielmehr erfordert die Beurteilung der Erheblichkeit einer Pflichtverletzung des Mieters auch in einem solchen Fall die Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, weshalb insbesondere die Schwere des Pflichtverstoßes des Mieters zu beachten sowie – gegebenenfalls – vorangegangenes pflichtwidriges Verhalten des Vermieters in die Würdigung einzubeziehen ist.⁶

aa) Unvollständige Prüfung der Vorgeschichte des Verhaltens der Mieter

Bei der „Gewichtung“ des Verhaltens des Mieters sind dem Berufungsgericht mehrere Fehler unterlaufen: So hat es den *Sinnzusammenhang* zwischen der Bemerkung des Mieters über die (angeblichen) ausländerfeindlichen Äußerungen des Hausverwalters und die (angebliche) Absicht der Vermieterin, das Haus „mieterfrei“ zu verkaufen, deshalb sollten die Mieter „herausgemobbt“ werden, nicht hinreichend beachtet. Vor diesem Hintergrund kommt... dem ehrenrührigen Vorwurf des „Herausmobbens aus dem Haus“ eine eher untergeordnete, jedenfalls *keine eigenständige* oder sonst hervorgehobene *Bedeutung* zu.⁷

Abgesehen von diesem Kriterium des Sinnzusammenhangs hat das Berufungsgericht das – möglicherweise pflichtwidrige – *Verhalten der Vermieterin bzw. ihres Hausverwalters...* „*nicht hinreichend in den Blick genommen*“; denn es hat offen offengelassen, ob das Vorbringen der Mieter (mit einem entsprechenden Beweisangebot) über die beleidigenden Äußerungen des Hausverwalters ("Scheiß Ausländer", "Assis") der Wahrheit entspricht und ob die amts-

⁴ Rn. 16 unter Bezugnahme u.a. auf die Rechtsprechung des BVerfG

⁵ Rn. 17 unter Bezugnahme auf den Beschluss vom 8. August 2023 – VIII ZR234/22 aaO

⁶ Im ersten Satz dieses Zitats ist der Begriff „des Beklagten zu 2“ durch „des Mieters“ ersetzt.

⁷ Rn. 24 - 27

gerichtliche Beurteilung zutrifft, wonach die erste – auf eine vertragswidrige Hundehaltung gestützte – Kündigung durch die Klägerin unberechtigt erfolgte.⁸

bb) *Unzutreffende Bewertung („Gewichtung“) des Verhaltens der Mieter*

Bei der Annahme, das Verhalten des Mieters (Bekl. zu 2) stelle eine (nicht unerhebliche) die Kündigung rechtfertigende Pflichtverletzung (§ 573 Abs.2 Nr.1 BGB) dar, hat das Berufungsgericht nicht berücksichtigt, dass jenes Verhalten „*in einem milderem Lichte erscheinen*“ könnte, wenn das unter Beweis gestellte Vorbringen der Mieter zutreffen würde, wonach sie in der Vergangenheit von dem Hausverwalter der Klägerin schwer beleidigt worden seien. Diese „schwer kränkende und diskriminierende Straftat (§ 185 StGB)“ wäre jedenfalls dem Risikobereich der Vermieterin zuzuordnen, und zwar auch dann, wenn sie nicht selbst gem. § 278 BGB hierfür haften würde.⁹

3) *„Reparatur“ einer unwirksamen Kündigung durch einen nachträglich entstandenen Kündigungsgrund (§ 573 Abs. 3 S. 2 BGB)?*

Im Anschluss an die eher allgemeinen Grundsätze zur Begründetheit einer Kündigung wegen einer Pflichtverletzung des Mieters und insbesondere zur umfassenden Prüfungspflicht des Gerichts erörtert der Senat die konkrete grundsätzliche Frage, ob und wann eine Kündigung durch einen neuen, d.h. nachträglich entstandenen Kündigungsgrund „repariert“ werden kann. Anlass für diese Prüfung war ein entsprechender Einwand der Revisionserwiderung.

Nach § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB werden „andere“, d.h. nicht in dem Kündigungsschreiben angegebene Gründe nur berücksichtigt, wenn sie nachträglich entstanden sind. Nach einhelliger Meinung in der Rechtsprechung und Literatur bezieht sich diese Ausnahmeregelung *ausschließlich auf Fallgestaltungen, in denen ein zunächst gegebener, möglicherweise aber später weggefallener Kündigungsgrund nachträglich durch einen anderen ersetzt oder ergänzt wird*. War die Kündigung *jedoch von Anfang an unwirksam*, so führt die Bestimmung auch dann nicht zu einer Vertragsbeendigung, wenn nach ihrem Ausspruch neue Kündigungsgründe entstehen.¹⁰

Der VIII. Senat hat sich mit dieser Frage bislang nicht befasst.¹¹ Er schließt sich der erwähnten einhelligen Auffassung an, begründet dies aber mit der (im besten Sinn) fast „schulmäßigen“ *Auslegung nach dem Kriterium Sinn und Zweck der Bestimmung*.

Diese Einschränkung (des § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB) lässt sich zwar *nicht dem Wortlaut der Bestimmung* entnehmen. *Sinn und Zweck des in § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB enthaltenen Begründungserfordernisses*, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine

⁸ Rn. 28 - 29

⁹ Rn. 30 – 33. Zur Frage der Begründetheit der ersten von der Vermieterin ausgesprochenen Kündigung (wegen der (vertragswidrigen?) Hundehaltung) s. Rn. 34 - 35

¹⁰ Rn. 39 u.a. unter Bezugnahme auf einen Beschluss des BVerfG v. 22. September 1992 - 2 BvR 1035/92, Grundeigentum 1993, 36; WuM 1993, 235

¹¹ juris-Recherche vom 24. Januar 2024

Rechtsposition zu verschaffen und es ihm so zu ermöglichen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen, gebieten aber eine *einschränkende Auslegung des § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB* mit der Bestimmung über die Berücksichtigungsfähigkeit von nachträglich entstandenen Kündigungsgründen; denn mit dem schutzwürdigen Interesse des Mieters an frühzeitiger Klarheit über die Aussichten einer Verteidigung gegen die Kündigung wäre es nicht zu vereinbaren, wenn nach dem Ausspruch der Kündigung neu entstandene Kündigungsgründe zur Heilung einer anfänglich unwirksamen Kündigung führen würden.¹²

Im Übrigen: Die *Interessen des Vermieters* werden durch diese einschränkende Auslegung auch nicht in unbilliger Weise beeinträchtigt; denn wegen nachträglich entstandener Gründe kann er jederzeit eine neue Kündigung aussprechen¹³

4) Ergebnis

Nach diesem (vorläufigen) Ergebnis bleibt nur die *Frage, ob der im Wege einer (hilfsweisen) Klageänderung geltend gemachte Räumungsanspruch der Vermieterin auf Grund ihrer weiteren Kündigungen vom 8. Oktober 2021 und vom 20. Januar 2022 begründet sein könnte*. Das Berufungsgericht hat hierzu keine Feststellungen getroffen. Die Sache war deshalb – nach Aufhebung des Berufungsurteils vom 3. Juni 2022 – zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).¹⁴

Die *Leitsätze* sind sehr aussagekräftig; ihre aufmerksame Lektüre und ihre „Speicherung“ ist deshalb unbedingt zu empfehlen.

Leitsätze:

1. a) *Ob das Aufstellen bewusst unwahrer Tatsachenbehauptungen durch den Mieter innerhalb eines Rechtsstreits mit seinem Vermieter eine die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB rechtfertigende Pflichtverletzung darstellt, ist anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.*

b) *Dabei ist zum einen die Bedeutung und Tragweite der unwahren Behauptung des Mieters unter Berücksichtigung des gegebenen Sinnzusammenhangs zu bewerten. In die gebotene Würdigung ist zum anderen in der Regel ein vorangegangenes vertragswidriges Verhalten des Vermieters einzubeziehen (...). So ist etwa zu berücksichtigen, ob das unredliche Prozessverhalten des Mieters der Abwehr einer unberechtigten Kündigung des Vermieters dienen sollte (...).*

2. *Die Vorschrift des § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB, wonach Kündigungsgründe, die in dem Kündigungsschreiben nicht angegeben wurden, (ausnahmsweise) dann berücksichtigt werden können, wenn sie nachträglich entstanden sind, findet ausschließlich dann Anwendung, wenn die ursprüngliche Kündigungserklärung zum Zeitpunkt ihres Ausspruchs wirksam war.*

¹² Rn. 40

¹³ Rn. 40

¹⁴ Rn. 44

Anmerkungen

Die Entscheidung enthält zwei Schwerpunkte:

1) *Nicht neu, aber sehr wichtig: Das Gebot der umfassenden Prüfung sämtlicher Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines möglichen pflichtwidrigen Verhaltens des Vermieters*

Das inhaltliche Schwergewicht liegt nach Auffassung des Senats offensichtlich auf den Ausführungen zur Notwendigkeit der *umfassenden Prüfung* einer vom Vermieter als Kündigungsgrund geltend gemachten Pflichtverletzung des Mieters; die Details der entsprechenden Äußerungen und Verhaltensweisen der Beteiligten – einschließlich des Hausverwalters – (Rn. 24 – 35) sind von eher untergeordneter Bedeutung.

Der zu den Umständen des Einzelfalls als *Leitsatz 1. a)* formulierte Grundsatz für die Prüfung und Gewichtung bewusst unwahrer Behauptungen des Mieters liest sich noch etwas *abstrakt*. Ganz anders der *Leitsatz 1. b)*, der sich *sehr konkret* auf bestimmte Umstände des Einzelfalls bezieht. Insbesondere die beiden Sätze

... In die gebotene Würdigung ist ... in der Regel ein vorangegangenes vertragswidriges Verhalten des Vermieters einzubeziehen (...). So ist etwa zu berücksichtigen, ob das unredliche Prozessverhalten des Mieters der Abwehr einer unberechtigten Kündigung des Vermieters dienen sollte (...).

sollten sich die Verfahrensbeteiligten (Parteien, Richter, Anwälte) im Prozess, aber auch bereits im „Vorfeld“ unbedingt *einprägen, prüfen, ggf. für den Einzelfall konkretisieren und abwägen*.

Dabei darf nicht verkannt werden, dass solche relevanten Umstände des Einzelfalls die geltend gemachte Pflichtwidrigkeit *nicht nachträglich beseitigen*, bei der gebotenen „Gesamt-schau“ *ihr Gewicht aber u.U. so stark verringern, dass ihre Geltendmachung als „nicht unerhebliche Pflichtverletzung“ i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht mehr durchgreift*.

2) *Neu und wichtig: Keine „Heilung“ einer unwirksamen Kündigung durch „Nachschieben“ eines nachträglich entstandenen Kündigungsgrundes (zu § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB)*

An dieser Stelle ist zunächst eine wichtige *Klarstellung zur Entlastung des Berufungsgerichts* erforderlich:

Die Ausführungen des Senats zur Bedeutung nachträglich entstandener, im Kündigungsschreiben nicht erwähnter (Kündigungs-)Gründe gem. § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB¹⁵ beziehen sich *ausschließlich auf die Revisionserwiderung*, in der die Vermieterin erst *nach dem Kündigungsschreiben vom 9. Oktober 2020* begangene schwere Pflichtverletzungen des Mieters (Bekl. zu 2)) geltend gemacht hatte, u.a. eine telefonische Morddrohung gegen den Haus-

¹⁵ Rn. 36 ff

verwalter am 10. Januar 2022. Das Berufungsgericht hat hierzu keine tatsächlichen Feststellungen getroffen¹⁶ und sich auch sonst nicht mit diesem Punkt befasst.

Anmerkungen sind zu diesem Abschnitt des Urteils – trotz der einhelligen Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum¹⁷ – veranlasst, weil der VIII. Senat sich in seiner umfangreichen Rechtsprechung zur Wohnraummiete mit der „Reichweite“ des hier einschlägigen § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB bisher nicht befasst hat und weil seine Begründung in dieser aktuellen Entscheidung seinen gefestigten *Grundsätzen für die Auslegung gesetzlicher Bestimmungen* entspricht.

Dass der *Wortlaut des § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB* („Andere Gründe werden nur berücksichtigt, wenn sie nachträglich entstanden sind“) für eine Einschränkung der Berücksichtigung solcher neuen Kündigungsgründe nichts hergibt, liegt auf der Hand; auf die Wirksamkeit der vorausgegangenen Kündigung als Voraussetzung für die Geltendmachung neuer Gründe weist die Bestimmung mit keiner Silbe hin. Deshalb war ein Rückgriff auf das vom Senat zitierte und in seiner gefestigten Rechtsprechung häufig herangezogene Auslegungskriterium *Sinn und Zweck der Norm* geboten und naheliegend, und dieser Notwendigkeit trägt der Senat mit einer relativ kurzen, aber uneingeschränkt überzeugenden Begründung (Rn. 40) Rechnung

In dieselbe Richtung geht die Auslegung nach dem *Willen des Gesetzgebers*, zu dem der Senat die BT-Drucks. VI/1549 zitiert – offensichtlich im Anschluss an den in Rn. 39 genannten Beschluss des BVerfG vom 22. September 1992.¹⁸

Abgerundet werden die Ausführungen zu der eingeschränkten Auslegung des § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB durch den Hinweis auf die Möglichkeit des Vermieters, eine neue Kündigung auszusprechen, wenn nachträglich ein neuer Kündigungsgrund entstanden ist.

Auswirkungen für die Praxis

Vermieterseite:

Für den Vermieter bleibt nach dem Urteil vom 25. Oktober 2023 vor allem die Anregung, die weitere Entwicklung, insbesondere die Reaktion des Mieters, auf die Frage zu überprüfen, ob eine *Ergänzung der Kündigung* in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht *oder der Ausspruch einer neuen Kündigung* geboten ist.

Mieterseite:

Der Mieter sollte auf jeden Fall prüfen, ob er Umstände geltend machen kann, die einen vom Vermieter vorgebrachten, im Kern zutreffenden Kündigungsgrund *in einem „milderen Licht“* erscheinen lassen, etwa beim Blick auf ein vorausgegangenes Verhalten des Vermieters.

¹⁶ Rn. 37, 38

¹⁷ Rn. 39

¹⁸ 2 BvR 1035/92, Rn. 18; Grundeigentum 1993, 36; WuM 1993, 235