

Schuldrecht BT Fälle

Fall 5: Making friends online (fast)

Gutachten/Lösung PARAGRAPH 31

Fallfrage: S möchte von seinem Rechtsanwalt Rudolph Wendehals (W) wissen, ob er noch weiterhin in der Wohnung wohnen bleiben kann.

A. Anspruch aus § 535 I S.1 BGB

S könnte gegen M einen Anspruch auf Gebrauch der Mietsache aus **§ 535 I 1 BGB** haben.

I. Anspruch entstanden

S und M haben vereinbart, dass S bei M als Untermieter einziehen soll und einen wirksamen Mietvertrag i.S.d. **§§ 535, 145 BGB** geschlossen. Inhaltlich wurde keine Frist festgesetzt, sodass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit besteht.

Entgegenstehende rechtshindernde Einwendungen sind nicht ersichtlich, womit der Mietvertrag auch wirksam ist.

II. Anspruch erloschen

Als nächstes darf der zwischen S und M entstandene Mietvertrag nicht erloschen sein.

1. Beendigung durch Zeitablauf

Eine Beendigung des Mietverhältnisses durch Zeitablauf nach **§ 542 II BGB** ist Mangels **Befristung** des Mietvertrages nicht möglich.

2. Kündigung

Bei einem unbefristeten Mietvertrag besteht die Möglichkeit zur Beendigung der Mietzeit gem. **§ 542 I BGB** durch eine ordentliche Kündigung. Daneben kann auch unabhängig von einer Frist nach **§ 543 BGB** außerordentlich gekündigt werden.

a) Kündigungserklärung

M müsste gegenüber S die Kündigung erklärt haben.

Bei der **Kündigungserklärung** handelt es sich um eine empfangsbedürftige Willenserklärung. Der Erklärende muss deutlich machen, dass das Mietverhältnis mit Wirkung für die Zukunft erlöschen soll. Von dem Wort „kündigen“ muss dabei nicht explizit Gebrauch gemacht werden. Formerfordernisse bestehen grds. nicht.

Vorliegend hat M dem S gegenüber, die Kündigung schriftlich erklärt. Hiermit hat sie das Formerfordernis des **§ 568 I BGB**, wonach die Kündigung von Verträgen über **Wohnraummiete** der Schriftform des **§ 126 BGB** bedarf, gewahrt.

Somit hat die M der S wirksam die Kündigung erklärt.

b) Kündigungsgrund

Der M muss ein Kündigungsgrund zur Seite gestanden haben.

Vorliegend könnte M eine außerordentliche fristlose Kündigung ausgesprochen haben nach **§ 543 BGB**.

aa) Außerordentlicher Kündigungsgrund

Dazu muss gem. **§ 543 I 1 BGB** ein **wichtiger Grund** für die Kündigung bestanden haben.

(1) Spezielle Regelbeispiele

Eine Verwirklichung eines wichtigen Grundes durch die besonderen Regelbeispiele (nicht abschließende Aufzählung: „insbesondere“) des **§ 543 II BGB** kommt nicht in Betracht. Der M wurde weder die Mietsache entzogen (**Nr. 1**), noch hat S die Mietsache gefährdet oder unbefugt untervermietet (**Nr. 2**) oder ist mit der Mietzahlung im Verzug (**Nr. 3**).

(2) Generalklausel

Ein wichtiger Grund kann nach der Generalklausel des **§ 543 I 2 BGB** bestehen.

Dieser liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann.

Hier beruft sich M auf nächtlichen Besuch und das Hören von lautstarker Musik als wichtigen Grund. Im Gegensatz zu dem Eingreifen eines Regelbeispiels ist bei der Generalklausel eine umfassende Interessenabwägung im Einzelfall erforderlich. Zwar verletzt S durch lautes Musikhören, insbesondere zur üblichen Schlafenszeit nachts, seine vertraglichen Rücksichtnahmepflichten i.S.d. **§ 241 II BGB** gegenüber M.

Jedoch ist ungeachtet des Ergebnisses einer Abwägung gem. **§ 543 III 1 BGB** ausnahmsweise eine **Fristsetzung** oder eine **Abmahnung** erforderlich, wenn der wichtige Grund in der Verletzung einer mietvertraglichen Pflicht besteht.

Eine solche ist hier weder erfolgt, noch war sie nach einer der Nummern des **§ 543 III 2 BGB** entbehrlich.

Folglich kann sich M nicht wirksam auf die Generalklausel des **§ 543 I 2 BGB** als wichtigen Grund berufen.

bb) Ordentlicher Kündigungsgrund

Für die ordentliche Kündigung durch den Vermieter bedarf es neben der Einhaltung einer Frist - im Gegensatz zur Kündigung durch den Mieter - stets eines Grundes.

(1) Kündigungsfrist

Auf unbestimmte Zeit geschlossene Mietverhältnisse enden mit Ablauf einer Frist.

Im Bereich der Wohnraummiete ergibt sich diese aus **§ 573c I BGB**, wonach die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig ist.

Hier kündigt M das Mietverhältnis am Dienstag den 4.7., der zwar noch als dritter Werktag innerhalb der Karenzzeit liegt,

jedoch ist die von ihr ausgesprochene Frist, zum Ende des Monats, zu kurz. Gemäß der Frist des **§ 573c I BGB** wäre die Miete mit Ablauf des Monats September beendet.

(2) Berechtigtes Interesse des Vermieters

Weiterhin muss der Vermieter als Kündigungsgrund gem. **§ 573 I 1 BGB** ein berechtigtes Interesse an der Kündigung haben.

Nur bei Nachweis eines berechtigten Interesses kann der Vermieter den Mietvertrag ordentlich kündigen. Wann dies insbesondere der Fall ist, regelt der Katalog in **§ 573 II BGB**.

Vorliegend ist keines der **Regelbeispiele** verwirklicht. Eine nach **Nr. 1** in Betracht kommende schuldhaftige Verletzung von vertraglichen Pflichten liegt bei der von S begangenen Verletzung von Rücksichtnahmepflichten i.S.d. **§ 241 II BGB** noch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Damit kann M kein berechtigtes Interesse an der Kündigung vorweisen.

(3) Sonderkündigungsrecht

Es könnte das **Sonderkündigungsrecht** des **§ 573a I 1 BGB** eingreifen, wonach der Vermieter unter Verlängerung der Frist um drei Monate (**S.2**) auch ohne berechtigtes Interesse kündigen kann.

Dies ist nach **§ 573a II i.V.m. § 573a I 1 BGB** möglich, wenn der vermietete Wohnraum sich innerhalb der vom Vermieter bewohnten Wohnung befindet und der Vermieter seine Kündigung auf diese Voraussetzung stützt (**§ 573a III BGB**).

Hier bewohnt M gemeinsam mit S die ihm untervermietete Wohnung. Jedoch hat M es unterlassen in ihrem Kündigungs-

Schreiben anzugeben, dass sie ihre Kündigung auf das Sonderkündigungsrecht stützt.

Folglich greift die Kündigungserleichterung des **§ 573a BGB** nicht ein.

cc) Zwischenergebnis

Da weder ein ordentlicher noch ein außerordentlicher Kündigungsgrund greift, kann M den Mietvertrag mit S nicht wirksam kündigen. Demzufolge ist der Mietvertrag auch nicht erloschen.

Weitere rechtsvernichtende Einwendungen sind nicht ersichtlich.

III. Anspruch durchsetzbar

Rechtshemmende Einwendungen liegen ebenfalls nicht vor.

B. Ergebnis

S hat gegen M einen Anspruch auf Gebrauchsüberlassung der Mietsache aus **§ 535 I 1 BGB**.

M muss dem S den unmittelbaren Besitz (**§ 854 BGB**) an den angemieteten Raum weiterhin gewähren.