

Autor:	Rechtsanwalt Thomas Lindner, Allianz Versicherungs-AG, München
Dokumenttyp:	Sonstiges
Quelle:	
	Deutscher Anwaltverein
Fundstelle:	AnwBI 2005, 213-215
Zitiervorschlag:	Lindner, AnwBI 2005, 213-215

Stolpersteine bei Kündigungen im Mietrecht

Rechtsanwalt Thomas Lindner, Allianz Versicherungs-AG, München

Nachbarn nerven, Wohngemeinschaften zerfallen, Ehepartner ergreifen die Flucht, Geschäfte gehen pleite, die Wohnung ist zu klein oder das eigene Häuschen endlich fertiggestellt worden, kurzum: Jährlich müssen in Deutschland zig tausend Mietverhältnisse gekündigt werden. Viel Arbeit also für die Anwälte – auch nach der Mietrechtsreform. Ziel der Novelle war es (u. a.) eigentlich, mehr Vereinfachung und größere Klarheit im Mietrecht zu schaffen. Trotzdem enthält das neue Mietrecht eine Vielzahl komplexer Regelungen, gerade im Bereich der Kündigungen (Beispiel: § 569 BGB). Zwar trägt dies auf der einen Seite zur



Rechtsanwalt Thomas Lindner von der Allianz Versicherungs-AG aus München.

Existenzsicherung der Anwälte bei, weil die Mandanten mit Kündigungen überfordert bleiben. Andrerseits bestehen weiterhin jede Menge Fehlermöglichkeiten. Dieser Beitrag soll deshalb einen Überblick über die größten und häufigsten Stolpersteine geben, die dem Anwalt bei Kündigungen im Mietrecht begegnen können.

I. Regelungen

1. Vorrangige vertragliche Regelungen

Der Anwalt, der die Kündigung eines Mietverhältnisses prüfen soll, muss viel Sorgfalt auf die Klärung des Sachverhalts verwenden. Dazu gehört an erster Stelle, den Mietvertrag nach abweichenden Rege-

lungen zu durchforsten. Nicht selten wurde das Mietverhältnis schon vor Jahrzehnten begründet. Zwischen durch gab es Wechsel bei den Mietparteien, neue Mietverträge oder Nachtragsvereinbarungen wurden geschlossen. Wird dann nur der Altmietvertrag vorgelegt, muss der Anwalt im Rahmen der Sachverhaltsaufklärung gezielt nach etwaigen Folgevereinbarungen fragen (vgl. dazu Zugehör, Handbuch der Anwaltshaftung, Rn. 541).

Im zweiten Schritt müssen vertragliche Regelungen, die die gesetzlichen Regelungen ändern, auf deren Wirksamkeit hin überprüft werden. Oft ergibt sich schon aus dem BGB, dass von den gesetzlichen Regelungen nicht abgewichen werden kann (etwa § 556 Abs. 4 BGB). Da die überwiegende Zahl der Mietverträge Standard-Verträge sind, unterliegen sie aber auch der Inhaltskontrolle des § 307 BGB (vormals § 9 AGBG). Dann ist die Beurteilung, ob eine vertragliche Regelung wirksam ist, nicht immer leicht.

In diesem Zusammenhang sei nochmals daran erinnert, dass der Anwalt nicht verpflichtet ist, einer bestimmten Rechtsprechung oder Meinung zu folgen. Vielmehr kann und darf er seine eigene Rechtsüberzeugung bilden. Er muss den Mandanten aber auf Abweichungen von der herrschenden Meinung bzw. Rechtsprechung der für die Entscheidung zuständigen Gerichte ausdrücklich hinweisen (Zugehör, aaO., Rn. 581 ff.; Borgmann/Haug, Anwaltshaftung, 3. Aufl., Kapitel IV, Rn. 113 ff.). Ferner ist der Anwalt gehalten, stets den sichersten und geeigneten Weg für seine Mandantschaft zu wählen (Zugehör, aaO., Rn. 598 ff.).

Ist also zweifelhaft, ob eine vertragliche Regelung wirksam ist, so kann sich der Anwalt einerseits auf die für seinen Mandanten günstigere Regelung berufen, muss dann aber auf der anderen Seite umfassend über die Risiken aufklären. Diese Belehrung sollte unbedingt schriftlich erfolgen, damit der Anwalt im Regress nicht in Beweisnot gerät.

2. Übergangsregelungen (Art. 229 § 3 EGBGB)

Wie jede Gesetzesnovelle bringt auch die Mietrechtsreform das Problem des Übergangs vom alten zum neuen Recht mit sich. Die Mietrechtsreform hat sich zudem in 2 Stufen vollzogen. Nach dem eigentlichen Reformwerk, dem Mietrechtsreformgesetz (MietRRG, gültig ab 1.9.2001), traten mit dem Schuldrechtsmodernisierungsgesetz (SMG) mit Wirkung vom 1.1.2002 weitere Neuregelungen in Kraft.

Bei den Kündigungsregelungen wurde allerdings nur § 543 Abs. 4 S. 1 BGB durch das SMG noch einmal abgeändert. Hier ist Art. 229 § 5 S. 2 EGBGB zu beachten (vgl. dazu Palandt-Weidenkaff, 63. Aufl., § 543 BGB, Rn. 1). Ansonsten stehen sich bei Kündigungen nur das alte Mietrecht und das neue Recht des MietRRG zeitlich gegenüber. Der Übergang ist in Art. 229 § 3 EGBGB normiert.

II. Fristen

1. Ordentliche Kündigung

Die Berechnung der Kündigungsfristen ist vom Grundsatz her nicht allzu schwierig. Auch im neuen Mietrecht wird für den spätesten Zeitpunkt der Kündigung auf genau bestimmbare Tage eines Monats abgestellt, etwa den dritten Werktag (z. B. § 573 c Abs. 1 S. 1 BGB) oder den 15. Tag (z. B. § 573 c Abs. 3 BGB).

Abweichungen zum Nachteil des Mieters sind gem. § 573 c Abs. 4 BGB unwirksam. Aber Vorsicht (!): Nach Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB ist § 573 c Abs. 4 BGB nicht anwendbar, wenn die Kündigungsfrist vor dem 1.9.2001 vertraglich festgelegt worden war (BGH, Urt. v. 18.6.2003, VIII ZR 240/02). Bei Alt-Mietverträgen können längere Kündigungsfristen also gültig sein.

Eine weitere Haftungsfalle taucht auf, wenn in der Kündigungsfrist ein Samstag (Sonnabend) liegt. Hier muss genau unterschieden werden: Ist der dritte Werktag ein Samstag, gilt § 193 BGB mit der Folge, dass noch am nächsten Werktag gekündigt werden kann. Ist dagegen der 1. oder 2. Werktag ein Samstag, wird der Samstag als Werktag mitgezählt

- 213 -

Lindner, AnwBI 2005, 213-215

- 214 -

(vgl. dazu Palandt-Weidenkaff, aaO, § 573 c BGB, Rn. 10).

Allerdings sind die Konsequenzen einer verpassten Frist bei den ordentlichen Kündigungen meist nicht so tragisch. Die Verspätung führt in der Regel nur dazu, dass die Kündigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt wirkt (vgl. dazu Palandt-Weidenkaff, aaO, Rn. 7).

2. Befristeter Mietvertrag mit Verlängerungsklausel

Ganz anders sieht es bei befristeten Mietverhältnissen mit Verlängerungsklausel aus. Hier kann die Säumnis der rechtzeitigen Kündigung beträchtliche Schäden verursachen. Wie leicht ein Fehler des Anwalts zu erheblichen Regressansprüchen führen kann, mag die rechtskräftige Entscheidung des OLG Hamm vom 4.12.2003 (Gz.: 28 U 98/03) verdeutlichen. Dabei lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Kläger, ein Zahnarzt, hatte unter dem 18.9.1991 eine Praxis angemietet. In § 2 des Mietvertrages war hinsichtlich der Mietzeit geregelt:

„Das Mietverhältnis beginnt mit Bezugsfertigkeit der Mieträume, voraussichtlich ab Januar/Februar 1992. Das Mietverhältnis endet mit dem Ende des 10. Kalenderjahres nach Beginn des Mietverhältnisses. Optionsrecht § 10. Wird das Mietverhältnis nicht spätestens 6 Monate vor seinem Ablauf gekündigt, so verlängert es sich jeweils um 2 Jahre.“

Die Praxisräume wurden dem Kläger am 3.2.1992 bezugsfertig übergeben.

Da der Kläger ab Januar 2002 andere Praxisräume beziehen wollte, fragte er den beklagten Anwalt Anfang 2001, wann er das Mietverhältnis kündigen müsse. Der Beklagte erklärte dem Kläger zunächst, dass er frühestens am 31.12.2002 aus dem Mietverhältnis herauskomme. Er ging dabei davon aus, dass 10 volle Kalenderjahre zu berücksichtigen seien, bevor die Kündigung wirksam werden kann. Durch Schreiben vom 1.3.2001 teilte er dem Kläger dann mit:

„Den Mietvertrag haben wir abstimmungsgemäß nochmals überprüft. Eine Kündigung kann bereits jetzt ausgesprochen werden. Sie sollte spätestens bis Ende Juli der Vermieterseite zugeleitet werden. Der Mietbeginn ist nicht ganz klar. Im Vertrag ist die Benutzung ab Januar/Februar 92 geregelt, die Mietzahlungspflicht beginnt auf jeden Fall im März 1992. In der schlechtest denkbaren Konstellation wäre der Mietbeginn per Januar anzunehmen. Die im Vertrag vorgesehene 6-Monats-Frist würde sodann Anfang August beginnen. Die Kündigung müsste also bis Ende Juli zugegangen sein.“

Trotz dieser korrigierten Beratung sprach der Kläger die Kündigung erst am 3.9.2001 zum 31.3.2002 aus, um den Vermieter zu verwirren. Der Vermieter sollte nicht merken, dass das Mietverhältnis – wie der Kläger glaubte – erst zum 31.12.2002 hätte beendet werden können. Der Vermieter ließ sich hier-

auf jedoch nicht ein und hielt stattdessen daran fest, dass sich der Mietvertrag um 2 Jahre (also bis Ende 2003) verlängert habe.

An der Haftung des beklagten Anwalts änderte der Irrtum bzw. das von der korrigierten Beratung abweichende Verhalten des Klägers leider nichts. Das OLG Hamm kam wie das Erstgericht (LG Dortmund) zum Ergebnis, dass die Auskünfte des Beklagten nicht nur fehlerhaft sondern auch schadenskausal waren.

Nach Ansicht des OLG Hamm lief die 10-Jahresfrist für die ursprüngliche Vertragsdauer bereits am 31.12.2001 ab. Die Regelung in § 2 des Mietvertrages sei eindeutig dahingehend auszulegen, dass zum Ablauf eines Kalenderjahres (und nicht 10 Jahre ab Bezugsfähigkeit im Laufe des Jahres = Ende März 2002) hätte gekündigt werden müssen. Das erste Kalenderjahr 1992 habe dabei jedoch miteingerechnet werden müssen. Dies ergebe bereits der Wortlaut des § 2. Für einen übereinstimmend abweichenden Willen der Mietparteien ließen sich keinerlei Anhaltspunkte finden.

Der Beklagte hätte also dem Kläger nach Meinung des OLG raten müssen, das Mietverhältnis spätestens im Juni 2001 zum 31.12.2001 zu kündigen. Wäre der Kläger dem Rat des Beklagten im Schreiben vom 1.3.2001 gefolgt, spätestens bis Ende Juli 2001 zu kündigen, wäre dies ebenfalls verspätet gewesen.

Im Ergebnis wurde der Anwalt dazu verurteilt, den Kläger 2 Jahre lang von den Mietforderungen des Vermieters freizustellen. Der Kläger und der Vermieter konnten auch in diesem Fall ohne weiteres nachweisen, dass eine Neuvermietung nicht möglich war.

Das vorstehende Beispiel zeigt, dass befristete Mietverhältnisse mit Verlängerungsregelung sorgsam geprüft werden müssen. Insbesondere bei gewerblichen Mietverhältnissen ist die Befristung mit (automatischer) Verlängerung gängige und gültige Praxis.

Bei Mietverträgen über Wohnraum sind Befristungen mit Verlängerungsklausel wirksam, wenn sie vor dem 1.9.2001 geschlossen worden sind. Seitdem stehen solche Verträge zwar in Widerspruch zu den (unabdingbaren) Voraussetzungen des § 575 Abs. 1 S. 1 BGB, sodass sie gem. § 575 Abs. 1 S. 2 BGB als (von Anfang an) unbefristete Mietverhältnisse behandelt werden (vgl. dazu Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl., § 542 BGB, Rn. 144 u. § 575 BGB, Rn. 74). Allerdings kann dann der Wille der Vertragsparteien dahingehend ausgelegt werden, dass bis zum Ablauf der zweiten Vertragszeit (Verlängerung) ein Kündigungsausschluss vereinbart worden ist (Schmidt-Futterer, aaO, § 575 BGB, Rn. 74 u. 27).

III. Kündigungserklärung

1. Allgemeines

Bei der Wohnraummiete ist für die Kündigung weiterhin Schriftform vorgeschrieben, § 568 BGB. Auf Geschäftsräume bzw. Mischräume mit gewerblichem Schwerpunkt ist § 568 BGB nicht anwendbar (Schmidt-Futterer, aaO, § 568 BGB, Rn. 4), allerdings ist die Schriftform hier oftmals vertraglich vereinbart worden.

Zu beachten ist bei der Wohnraummiete ferner die neu eingeführte Obliegenheit des Vermieters, den Mieter auf die Möglichkeit, die Form und die Frist des Widerspruchs nach §§ 574 ff. BGB hinzuweisen. Verletzt der Vermieter die Aufklärungspflicht nach § 568 Abs. 2 BGB, führt dies nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung, aber zu einer verlängerten Widerspruchsfrist zu Gunsten des Mieters, § 574 b Abs. 2 S. 2 BGB.

Sowohl die ordentliche als auch die außerordentliche Kündigung sind nur wirksam, wenn der jeweilige Grund im Kündigungsschreiben enthalten ist (Palandt-Weidenkaff, aaO, § 569 BGB, Rn. 23 u. § 573 BGB, Rn. 47)

Bei der Vermieterkündigung muss der Anwalt weiterhin darauf aufpassen, die Kündigungsgründe bereits im Kündigungsschreiben erschöpfend vorzutragen. Nach § 573 Abs. 3

- 214 -

Lindner, AnwBI 2005, 213-215

- 215 -

S. 2 BGB werden Kündigungsgründe, die nicht im Kündigungsschreiben enthalten sind, nur berücksichtigt, wenn sie nachträglich entstanden sind. Wegen dieser strengen Präklusion ist der Anwalt gehalten, die (möglichen) Kündigungsgründe besonders sorgfältig und umfassend zu prüfen.

2. Mehrere Beteiligte

Gibt es auf Seiten der Mietparteien mehrere Beteiligte (Wohngemeinschaft, Erbengemeinschaft etc.), so muss die Kündigung von allen bzw. gegenüber allen ausgesprochen werden (Palandt-Weidenkaff, aaO, § 542 BGB, Rn. 18; zur Kündigung von Ehepartnern siehe OLG Koblenz, VersR 2003, 461 sowie Anm. Chab in BRAK-Mitt. 2003, 122). Bei der kündigenden Partei müssen alle Mitglieder die Kündigung unterschreiben, eine Vertretung ist aber möglich, wenn das Vertretungsverhältnis klar erkennbar ist (Schmidt-Futterer, aaO, Rn. 15). Umgekehrt muss die Kündigung allen Personen der gekündigten Partei zugehen (Palandt-Weidenkaff, aaO, § 535 BGB, Rn. 8)

3. Zustellung der Erklärung

Die Kündigung ist eine einseitige Willenserklärung, die dem Erklärungsempfänger zugehen muss, um wirksam zu werden (§ 130 Abs. 1 BGB). Für den Zugang ist der Erklärer beweispflichtig. Deshalb obliegt es dem Anwalt, alles (Zumutbare) zu unternehmen, damit die Kündigung auch tatsächlich und nachweislich beim Adressaten ankommt. Dazu folgender Fall, den das LG Bonn zu entscheiden hatte (Urt. vom 14.5.2004, GZ.: 15 O 569/03, rechtskräftig):

Die Klägerin war Mieterin eines Ladengeschäfts in Bonn. Der befristete Mietvertrag hatte sich auf Grund einer Verlängerungsklausel bereits mehrfach verlängert, zuletzt bis zum 31.3.2005. Am 3.2.2003 mandatierte die Klägerin den beklagten Anwalt mit der Kündigung des Mietverhältnisses, gestützt auf ein Sonderkündigungsrecht nach § 580 BGB, weil der Ehemann der Klägerin (der eigentliche Mieter) gestorben war. Der Beklagte versandte am 6.2.2003 ein entsprechendes Kündigungsschreiben per Postzustellungsurkunde. Vor Ablauf der Monatsfrist des § 580 BGB erhielt er jedoch keine Bescheinigung über eine erfolgreiche Zustellung. Die nach Fristablauf seitens des Beklagten angestrengten Nachforschungen ergaben, dass die Postzustellungsurkunde nicht aufgefunden werden konnte.

Auch in diesem Fall hielt das Gericht, eine volle Haftung des Anwalts für begründet. Inhalt des Mandatsverhältnisses sei es nicht nur gewesen, eine schriftliche Kündigung zu verfassen und abzuschicken, sondern auch, deren fristgemäßen Zugang sicherzustellen bzw. zu überwachen. Letztere Pflicht habe der Beklagte schuldhaft verletzt.

Die Versendung per Postzustellungsurkunde allein habe nicht genügt, um die Zustellung sicherzustellen. Da der Beklagte keine Zustellungsnachricht erhalten hatte, hätte er sich über den Verbleib des

Kündigungsschreibens erkundigen müssen, zumal zwischen der Versendung und dem Ablauf der Monatsfrist immerhin 10 Tage lagen.

Das LG Bonn betont dabei, dass an die Wahrung anwaltlicher Pflichten im Zusammenhang mit der Ausübung von Gestaltungsrechten höhere Anforderungen zu stellen seien als bei der Wahrung gerichtlicher Notfristen. Denn bei Säumnis einer gerichtlichen Notfrist gebe es immerhin noch die Rettungsmöglichkeit der Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand (s. a. BGH NJW 1995, 521).

Der Anwalt steckt hier wahrlich in einem Dilemma, es gibt keine hundertprozentig sichere Methode: Wer garantiert die Zuverlässigkeit des Boten? Was ist, wenn der Empfänger bereits verzogen ist? Es kann natürlich nicht sein, dass der Anwalt dem Mandanten alle Beweisrisiken beim Zugang der Kündigung abnehmen muss. Das Urteil des LG Bonn zeigt jedoch, dass sich der Anwalt nicht damit begnügen darf, eine (scheinbar) sichere Versendungsform zu wählen. Vielmehr ist er verpflichtet, den Zugang der Kündigung zu überwachen – und notfalls die Kündigung erneut zu versenden.

IV. Kündigungsgründe

Die Kündigungsgründe müssen nicht nur rechtzeitig vorgetragen werden, sondern auch tatsächlich vorliegen bzw. stichhaltig sein. Dafür kann der Anwalt selbstverständlich nicht unmittelbar verantwortlich gemacht werden. Er muss den Mandanten jedoch auf Zweifel an der Begründetheit der Kündigung hinweisen. Andernfalls setzt er seinen Mandanten der Gefahr aus, einen aussichtslosen Prozess zu führen. Unberechtigte Kündigungen des Vermieters können ferner zu Schadenersatzansprüchen des Mieters führen (Vgl. dazu Palandt-Weidenkaff, aaO, § 573 BGB, Rn. 56 ff.). Auch auf dieses Risiko sollte der Anwalt unbedingt (schriftlich) hinweisen, um zu vermeiden, dass der Mandant die Schadenersatzansprüche des Mieters an ihn weiterreichen kann. Ähnliches gilt für den (unberechtigten) Austausch von Schlössern während des noch laufenden Mietvertrages. Ein solches Vorgehen kann dazu führen, dass der Mieter berechtigt ist, den Mietvertrag fristlos zu kündigen. Belehrt der Vermieteranwalt seinen Mandanten nicht ausreichend über diese Gefahr, haftet er ggf. für den gesamten Mietausfall (vgl. dazu OLG Koblenz, NJW 2004, 77 f.; das OLG Koblenz spricht in dieser Entscheidung gar von der Verpflichtung des Vermieteranwalts, seinen Mandanten davon abzuhalten, die Türschlösser auszutauschen;).

V. Schlussbetrachtung

Fehler des Anwalts im Mietrecht können beträchtliche Vermögensschäden verursachen. Das kommt in ganz besonderem Maße bei befristeten Mietverhältnissen mit Verlängerungsklausel in Betracht.

Zwar sind sowohl der Vermieter als auch der Mieter im Rahmen der jeweiligen Schadensminderungspflicht (§ 254 BGB) dazu angehalten, so rasch wie möglich für eine anderweitige Vermietung des Objekts zu sorgen. Angesichts des zunehmend schlechter werdenden Mietmarktes in vielen Teilen Deutschlands ist aber eine Neuvermietung – gar zu den alten Konditionen – meist aussichtslos. Das gilt insbesondere für gewerbliche Objekte, die inzwischen selbst in den Hochburgen Stuttgart oder München so zahlreich wie leer sind. Sowohl die Vielzahl der Fehlerquellen als auch der Umfang der wirtschaftlichen Folge sollten den Anwalt also dazu veranlassen, Kündigungen im Mietrecht mit größter Sorgfalt zu bearbeiten. Dann hat jeder seine Ruhe: Der Mandant vor seinen Nachbarn, Wohngemeinschaften, Ehepartnern, Miatern und Vermietern – und der Anwalt vor seinem Mandanten.

© Deutscher Anwaltverein