

Der „gefährliche“ § 545 BGB: Widerspruch gegen die stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses durch Erhebung der Räumungsklage?

BGH, Urteil vom 25. Juni 2014 – VIII ZR 10/14

Für beide Seiten, insbesondere aber für den kündigenden Vermieter, kann es „gefährlich“ werden, wenn der Mieter nach der Kündigung nicht fristgerecht auszieht, sondern weiterhin in der Wohnung verbleibt. Für diesen Fall sieht § 545 BGB vor, dass sich das Mietverhältnis – automatisch und stillschweigend – auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn nicht eine Vertragspartei innerhalb von zwei Wochen der Verlängerung widerspricht. Mit einem solchen Fall hatte sich der BGH vor kurzem zu befassen; die Entscheidung hat er zu zwei wichtigen Klarstellungen genutzt.

§ 545 BGB

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Die Frist beginnt

- 1. für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs,*
- 2. für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält.*

Der Fall:¹

Der mittlerweile 63 Jahre alte Mieter wohnte seit seiner Geburt in einem Einfamilienhaus, das seine Mutter auf Grund eines Nießbrauchsrechts nutzte. Zuletzt bewohnte er zwei Zimmer, und zwar lange Zeit unentgeltlich, ab dem Sommer 2011 – nach Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit seiner Mutter (künftig: Vermieterin) – gegen Zahlung einer monatlichen Miete von 120 €. Im Januar 2012 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis „zum nächstmöglichen Termin“. Zur Begründung nahm sie Bezug auf die Spezialvorschrift des § 573a BGB, der die Kündigung von Wohnräumen in einem vom Vermieter selbst bewohnten Ein- oder Zwei-Familienhaus dadurch erleichtert, dass der Vermieter – anders als im „Normalfall“ der ordentlichen Kündigung des Vermieters (§ 573 BGB) – kein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses dartun muss. Einen (ausdrücklichen) Widerspruch gegen die stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses hatte die Vermieterin weder in dem Kündigungsschreiben noch später erklärt.

Da der Mieter in der Folgezeit nicht auszog, erhob die Vermieterin Räumungsklage, die sie am 7. August 2012 beim Amtsgericht einreichte, die allerdings erst etliche Wochen später – am 22. September 2012 – dem Mieter zugestellt wurde. Die Klage hatte in allen drei Instanzen Erfolg.

¹ Der Sachverhalt ist hier etwas vereinfacht dargestellt.

Die Entscheidung:

In diesem Urteil hatte der BGH drei wichtige, bislang umstrittene Fragen zu klären:

- 1) Kommt es bei der Kündigung durch den Vermieter für die Bemessung der Kündigungsfrist (§ 573c BGB) auf den Beginn des Mietverhältnisses an oder ist auch eine vorausgegangene anderweitige Nutzung durch den (späteren) Mieter zu berücksichtigen?
- 2) Gilt die Räumungsklage als Widerspruch gegen die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB)?
- 3) Falls letzteres zu bejahen ist: Ist die zweiwöchige Widerspruchsfrist des § 545 BGB noch gewahrt, wenn die Räumungsklage zwar rechtzeitig eingereicht, dem Mieter aber erst Wochen später zugestellt wird?

Alle drei Fragen hat der BGH ausgesprochen sachgerecht, praktikabel und mit überzeugender Begründung beantwortet.

1) Vorweg: Bemessung der Kündigungsfrist bei „gemischter“ Rechtslage

Die Frist für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter hängt bekanntlich von der Dauer des Mietverhältnisses ab, genauer: von der seit der Überlassung des Wohnraums verstrichenen Zeit (§ 573c Abs.1 BGB). Ob in Fällen einer rechtlichen „Gemengelage“, wie sie hier bestand – zunächst unentgeltliche (Mit-)Nutzung im Familienverbund, später Abschluss eines Mietvertrages – generell auf den rechtlichen „Stichtag“ des Beginns des Mietverhältnisses abzustellen oder aber die vorausgegangene Dauer der tatsächlichen (Mit-) Nutzung einzurechnen ist, konnte der BGH allerdings offenlassen. *Jedenfalls dann, wenn der (spätere) Mieter, wie im vorliegenden Fall, zunächst als Familienangehöriger des Vermieters in dessen Wohnung gelebt hat, kommt eine Anrechnung dieser Zeit nicht in Betracht. Denn*

„ein derartiges unentgeltliches Nutzungsverhältnis, das keinen Kündigungsschutz genießt und vom „Vermieter“ jederzeit beendet werden kann, begründet keinen Vertrauenstatbestand, der Grundlage für eine Berücksichtigung dieses Überlassungszeitraums... sein könnte.“

Ergebnis dieses ersten Schritts: Für die Bemessung der Kündigungsfrist ist jedenfalls bei der vorliegenden Fallgestaltung die *Dauer des Mietverhältnisses*, hier also *für seinen Beginn* ein (wenn auch nicht näher bestimmtes) Datum *im Sommer 2011* maßgebend. Bis zum *Zugang der Kündigung* Anfang Januar 2012, dem maßgebenden End-Zeitpunkt für die Berechnung der Mietdauer², hat das Mietverhältnis mithin nur *etwa sechs bis sieben Monate* gedauert; es verbleibt daher bei der „normalen“, unverlängerten *Kündigungsfrist von drei Monaten* für die ordentliche Kündigung durch den Vermieter (§ 573c Abs.1 Satz 1 BGB).

² Für die Berechnung der Überlassungszeit kommt es auf den *Zugang der Kündigung*, nicht auf den Ablauf der Kündigungsfrist an (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 11. Aufl., § 573c RdNr. 11 a.E.)

2) Räumungsklage als Widerspruch gegen stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB)?

Ob die Räumungsklage als Widerspruch gegen die Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses gewertet werden kann, ist nicht ganz so einfach zu beantworten wie es auf den ersten Blick erscheinen mag; besonders gilt dies dann, wenn sich die Räumungsklage – wie regelmäßig – nach ihrem Wortlaut auf die Herausgabe der Wohnung beschränkt, einen ausdrücklichen Widerspruch gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses aber nicht enthält.

Auch in diesem Punkt überzeugt die Entscheidung des BGH uneingeschränkt: Eindeutiger als durch die Einreichung einer Räumungsklage kann der Vermieter seinen Widerspruch gegen die Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB nicht zum Ausdruck bringen. Die Klage ist die stärkste Form der Geltendmachung eines Anspruchs³, und sie schließt im vorliegenden Fall – für den Mieter ohne weiteres erkennbar – den Widerspruch gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses zwangsläufig ein.

Ergebnis: Der Vermieter wahrt die Frist für den Widerspruch gegen die Verlängerung des Mietverhältnisses demnach grundsätzlich auch dadurch, dass er innerhalb von zwei Wochen, nachdem er von der Fortsetzung des Gebrauchs der Wohnung durch den Mieter Kenntnis erlangt hat, Räumungsklage einreicht; dies gilt auch dann, wenn in der Räumungsklage ein ausdrücklicher Widerspruch gegen die Verlängerung des Mietverhältnisses nicht enthalten ist.

3) Wahrung der 2-Wochenfrist des § 545 BGB durch Einreichung der Räumungsklage auch bei verzögerter Zustellung?

In der Praxis kommt es (leider) immer wieder vor, dass eine Klage zwar innerhalb einer bestimmten Frist bei Gericht eingereicht, dem Beklagten aber erst einige Zeit nach Ablauf der Frist zugestellt wird. Nach allgemeinen Regeln wäre in einem solchen Fall die betreffende Frist nicht gewahrt. Da aber dem Kläger, der seinerseits alles Notwendige getan hat, aus einer solchen, im Bereich des Gerichts verursachten Verzögerung kein Nachteil erwachsen darf, sieht § 167 ZPO vor, dass für eine durch die Zustellung der Klage zu wahrende Frist die später erfolgte Zustellung auf den Zeitpunkt der Einreichung der Klage *zurückwirkt*, wenn die Zustellung „demnächst“ erfolgt. Früher – bis zu einer BGH-Entscheidung aus dem Jahr 2008 – war allerdings sehr umstritten, ob dies auch für solche Fristen gilt, die außergerichtlich, also ohne Klageerhebung, geltend gemacht werden können. Eben dies würde auch für den formlos möglichen Widerspruch gegen die stillschweigende Verlängerung eines gekündigten Mietverhältnisses nach § 545 BGB gelten. Auch diese Frage hat der BGH nun eindeutig bejaht.

Ergebnis: Hat der Mieter die Wohnung nicht geräumt, obwohl der Vermieter das Mietverhältnis wirksam gekündigt hat, und hat der Vermieter daraufhin innerhalb von zwei Wochen nach Kenntniserlangung Räumungsklage erhoben, so liegt hierin zugleich auch der rechtzeitige

³ Urteil vom 25. Juni 2014 RdNr. 28

Widerspruch gegen die stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses, sofern die Räumungsklage dem Mieter „demnächst“ zugestellt worden ist. Bei der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs „demnächst“ ist die Rechtsprechung relativ großzügig. Dementsprechend hat der BGH auch in diesem Fall § 167 ZPO angewandt, ohne die Frage der „demnächstigen“ Zustellung zu problematisieren – und das immerhin bei einer Verzögerung der Zustellung um ganze sechs Wochen.

Auswirkungen/Empfehlungen für die Praxis:

1) *Zur Bemessung der Kündigungsfrist*

In der Praxis dürfte die Entscheidung hinsichtlich der Kündigungsfrist (oben Ziff.1) vor allem für die Fälle von Bedeutung sein, in denen Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben – insbesondere Ehegatte, Lebenspartner, Kinder –, nach dem Tod des Mieters kraft Gesetzes in das Mietverhältnis eintreten (§ 563 BGB). Die Regelung des § 563 BGB macht deutlich, dass der Gesetzgeber diesem privilegierten Personenkreis einen besonderen Schutz gewährt, indem er ihm auf Grund des bisherigen gemeinsamen Wohnens in der Mietwohnung den Fortbestand dieser Situation auf einer neuen, eigenständigen rechtlichen Grundlage ermöglicht. Das spricht dafür, dass in einem solchen Fall – anders als bei dem jetzt entschiedenen Sachverhalt – die bisherige Wohndauer der privilegierten Person (als neuer Mieter) vor dem Tod des ursprünglichen Mieters bei der für die Bemessung der gestaffelten Kündigungsfrist maßgebenden Nutzungsdauer i.S.d. § 573c Abs.1 Satz 2 BGB anzurechnen ist.

2) *Empfehlung Vermieter: Vorsorglicher Widerspruch (§ 545 BGB) bereits in der Kündigung*

Das neue Urteil macht deutlich, dass der BGH überzogenen Formalismus auch bei Fragen der Kündigung ablehnt; dies entspricht seiner gefestigten Linie in der jüngeren Rechtsprechung zum Wohnraummietrecht. Es wäre für den Bürger auch kaum zu verstehen, wenn eine innerhalb der für den Widerspruch geltenden 2-Wochen-Frist des § 545 BGB eingereichte Räumungsklage allein mit der Begründung abgewiesen würde, der Vermieter habe der Verlängerung des wirksam gekündigten Mietverhältnisses nicht ausdrücklich widersprochen. Klarer als mit einer Räumungsklage kann der Vermieter seinen Widerspruch gegen die „eigenmächtige“ Fortsetzung der Nutzung der Wohnung durch den Mieter kaum zum Ausdruck bringen.

Dennoch ist der Vermieter gut beraten, wenn er *bereits in der Kündigung vorsorglich und ausdrücklich einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses widerspricht*. Damit sind alle Missverständnisse und Risiken ausgeschlossen, und zwar auch solche, die sich im Zusammenhang mit der Erhebung der Räumungsklage ergeben können, etwa bei der Einzahlung eines Kostenvorschusses oder ähnlichen Förmlichkeiten. Auf dadurch möglicherweise verursachte Verzögerungen kommt es dann für den wirksamen Ausschluss einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr an.