

Stress im Mietverhältnis: Zerrüttung des Mietverhältnisses als Kündigungsgrund (§§ 543, 573 BGB)?

BGH, Urteil vom 29. November 2023 – VIII ZR 211/22¹

Bereits am Anfang des Leitsatzes zu diesem Urteil taucht das Stichwort „Zerrüttung“ auf, und im weiteren Text der Entscheidung findet der Leser dieses Wort nicht weniger als 12 mal. Bemerkenswert ist dieser Fund deshalb, weil man als Richter oder Rechtsanwalt den Begriff „Zerrüttung“ spontan eher mit dem Familienrecht – konkret: der Scheidung einer Ehe – verbindet. Die Entscheidungsdatenbank der BGH (seit 2000) zeigt für den VIII. Senat und den Suchbegriff „Zerrüttung“ außer dem aktuellen Urteil lediglich zwei Treffer² an; die betreffenden Entscheidungen erwähnen jener Begriff allerdings jeweils nur ein einziges Mal, und auch das nur in der Formulierung „zerrüttet.“ In der Sache ging es dort ausschließlich um verfahrensrechtliche Punkte.

Neben der Frage, ob die „Zerrüttung“ eines Mietverhältnisses als Kündigungsgrund in Betracht kommt, steht die Bedeutung einer Strafanzeige für eine Kündigung im Mittelpunkt der Entscheidungsgründe. Damit ist die gedankliche Verbindung zu einem Beschluss des VIII. Senats vom 8. August 2023³ hergestellt, in dem es um die Frage ging, ob eine Strafanzeige des Mieters gegen den Vermieter eine Kündigung rechtfertigt. Diese beiden Komplexe werden in dem aktuellen Urteil eingehend erörtert und überzeugend beantwortet.

Der Fall:

Die Mieter (Beklagte) bewohnen seit dem Jahr 2011 eine im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses gelegenen Vierzimmerwohnung in H. Die Vermieter (Kläger) wohnen im Erdgeschoss des Hauses.

Seit dem Jahr 2014 kam es zwischen den Parteien zu regelmäßigen Auseinandersetzungen wegen angeblicher beidseitiger Vertragsverletzungen, etwa wegen Verstößen gegen die Haus- und Reinigungsordnung, Lärmbelästigungen, fehlerhaftem Befüllen und Abstellen von Mülltonnen und ähnlicher „schwerwiegender“ Probleme. In einem Schreiben an eine im Haus lebende Familie türkischer Abstammung erklärten die Vermieter – nach den Feststellungen des Berufungsgerichts inhaltlich unzutreffend –, die erwähnten Mieter hätten sich rassistisch über Ausländer geäußert.

Im Mai 2020 erstatteten die Mieter Strafanzeige gegen die Vermieter wegen Verleumdung, u.a. mit der Begründung, die Vermieter hätten behauptet, sie – die Mieter – hätten sich rassistisch über türkischstämmige Mitbürger geäußert, sie hätten die Mutter des Vermieters wegen

¹ NJW-RR 2023, 1432; Grundeigentum 2023, 1145; WuM 2023, 747. Die Entscheidungen der Vorinstanzen sind nicht veröffentlicht

² Urteil v. 12.12.2007 – VIII ZR 269/06, und Beschluss vom 13.5.2020 – VIII ZR 222/18

³ VIII ZR 234/22, NJW-RR 2023, 1432; Grundeigentum 2023, 1145; WuM 2023, 747.

der Anzahl ihrer Kinder als „asozial“ bezeichnet, und die Vermieterin habe den Mieter mit den Worten „Du Penner“ beleidigt

Wegen dieser Strafanzeige und des „zerrütteten“ Mietverhältnisses erklärten die Vermieter im November 2020 die außerordentliche fristlose, hilfsweise die fristgemäße Kündigung des Mietverhältnisses.

Die Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung hatte beim Amtsgericht und beim Landgericht keinen Erfolg. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, die von den Vermietern geltend gemachte Zerrüttung rechtfertige die Kündigung nicht, weil nicht festgestellt werden könne, dass die Ursachen aus der Sphäre der Mieter stammten. Hinsichtlich der von den Mietern erstatteten Strafanzeige sei unklar, ob die darin enthaltenen Vorwürfe zuträfen oder nicht, es könne daher nicht von einer vorsätzlich oder leichtfertig falschen Strafanzeige ausgegangen werden.

Mit der vom zugelassenen Revision verfolgen die Vermieter ihr Klagebegehren weiter.

Die Entscheidung

1) *Beschränkte Zulassung der Revision*

Das Berufungsgericht hat die Zulassung der Revision wirksam auf den von den Vermietern geltend gemachten Räumungsanspruch aufgrund der im Schreiben vom 23. November 2020 erklärten außerordentlichen fristlosen Kündigung beschränkt. Hinsichtlich der in jenem Schreiben ebenfalls erklärten ordentlichen Kündigung war die Revision deshalb als unzulässig zu verwerfen.⁴

2) *Unbegründetheit der Revision um Übrigen: Kein Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung (§ 543 Abs. 1 BGB)*

Im Übrigen – also hinsichtlich der fristlosen Kündigung – ist die Revision zwar zulässig, aber nicht begründet.

a) *Nachhaltige Störung des Hausfriedens als Kündigungsgrund - Grundsatz*

Von dem „Einstieg“ über die Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB und den dort definierten wichtigen Grund für die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gelangt der Senat ohne große Umwege zu der für den vorliegenden Fall zentralen Bestimmung des § 569 Abs. 2 BGB; danach liegt ein wichtiger Grund i.S.d. § 543 Abs. 1 (u.a.) vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, was der Senat wie folgt definiert:

Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens setzt voraus, dass eine Mietpartei die gemäß § 241 Abs. 2 BGB aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgende Pflicht, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter -

⁴ Rn. 18. Auf die Wiedergabe der verfahrensrechtlichen Ausführungen (Rn. 19 – 22) kann hier verzichtet werden.

*und der wie hier im Haus lebende Vermieter (..) – nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, in schwerwiegender Weise verletzt.*⁵

b) *Zerrüttung des Mietverhältnisses als Kündigungsgrund*

Auch die in den Entscheidungsgründen wenig später folgende, sehr präzise Umschreibung des Begriffs der Zerrüttung des Mietverhältnisses soll hier wörtlich wiedergegeben werden.

*Im Wohnraummietrecht reicht eine Zerrüttung des Mietverhältnisses im Sinne einer Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage allein, ohne dass festgestellt werden kann, dass diese zumindest auch durch ein pflichtwidriges Verhalten des anderen Vertragsteils verursacht worden ist, grundsätzlich nicht aus, um einer Mietvertragspartei ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1 BGB zuzubilligen.*⁶

Ausgehend von diesen Grundsätzen hat das Berufungsgericht – zutreffend – angenommen, dass eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses weder wegen der Störung des Hausfriedens (§ 543 Abs. 1, § 569 Abs. 2 BGB) noch wegen eines sonstigen wichtigen Grundes i.S.d. § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB gerechtfertigt war, weil eine konkrete, für die Zerrüttung des Mietverhältnisses ursächlich gewordenen Pflichtverletzung der Mieter nicht festzustellen war.⁷

Entgegen einer in der Literatur und Instanzrechtsprechung vertretenen Ansicht reicht eine Zerrüttung des Mietverhältnisses – wie erwähnt – für sich allein für eine fristlose Kündigung i.d.R. nicht aus. Ein wichtiger Grund zur Kündigung von Dauerschuldverhältnissen (§ 626 Abs. 1, § 543 Abs. 1, § 314 Abs. 1 BGB) ist nach der Rechtsprechung des BGH zur Gewerberaummiете im Allgemeinen *nur dann gegeben,*

*wenn der betreffende Grund im Risikobereich des anderen Vertragsteils liegt*⁸

und

*dem Kündigenden infolge der durch das pflichtwidrige Verhalten des anderen Vertragsteils verursachten Zerstörung der Vertrauensgrundlage die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Anlegung eines strengen Maßstabs nicht mehr zugemutet werden kann.*⁹

Mit dem kurzen, aber eindeutigen Satz „Diese Grundsätze gelten in gleicher Weise für den Bereich des Wohnraummietrechts“ schließt der Senat diesen Abschnitt ab.¹⁰

⁵ So wörtlich in Rn. 24 unter Bezugnahme auf die einschlägige Kommentarliteratur und Rspr. Des Senats, u.a. die Beschlüsse vom 25.8.2015 – VIII ZR 186/14 und v. 22.6.2021 – VIII ZR 134/20

⁶ Rn. 27

⁷ Rn. 27

⁸ Rn. 29 unter Bezugnahme u.a. auf die Urteile vom 19.4.1923 – XII ZR 24/22, NJW-RR 2023,965, und vom 10.12.1980 – VIII ZR 186/79, WM 1981, 66

⁹ Rn. 30 unter Bezugnahme auf die einschlägige Rechtsprechung des VIII. und des XII. Senats und des Schrifttums

¹⁰ Rn. 31

Da ein pflichtwidriges Verhalten der Mieter als Grund für die Zerrüttung des Mietverhältnisses nicht festgestellt werden konnte, lag ein Kündigungsgrund i.S.d. § 543 Abs. 1 S. 2 BGB nicht vor.

c) *Eine „Fußnote“ zur Bestimmung des § 573a BGB*

An diesem Ergebnis ändert auch die von der Revision angeführte Bestimmung des § 573a Abs. 1 BGB nichts; sie betrifft lediglich den besonderen, hier nicht gegebenen Fall einer *ordentlichen Kündigung* des Vermieters bei einem *von ihm selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen*.¹¹

d) *Strafanzeige der Mieter als Kündigungsgrund? Umfassende Gesamtwürdigung erforderlich*

Abgerundet wird das Bild der Zerrüttung des Mietverhältnisses durch die Prüfung *der Frage, ob die Strafanzeige*, die die Mieter gegen die Vermieter erstattet hatten, *eine Verletzung mietvertraglicher Pflichten und damit einen Grund für die fristlose Kündigung darstellt*. Diese Frage ist – selbstverständlich, möchte man sagen – unter Berücksichtigung und Abwägung aller Umstände des konkreten Einzelfalles zu beurteilen. Eine *grundlos falsche Anzeige oder wissentlich unwahre oder leichtfertig falsche Angaben in einer Anzeige* können einen Kündigungsgrund darstellen.¹²

Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, dass die Behauptung der Vermieter, die Mieter hätten sich rassistisch über Ausländer – konkret: über eine im Haus lebende türkische Familie¹³ – geäußert, *nicht der Wahrheit entsprochen hat*, und deshalb *die von den Mietern erstattete Strafanzeige insofern zutreffend war* und die Kündigung nicht rechtfertigte.¹⁴ Die Kündigung hatte auch *keinen „denunziatorischen Charakter“*, sie erfolgte *vielmehr in Wahrnehmung eigener berechtigter Interessen* der Mieter.¹⁵

Im Rahmen der gebotenen Gesamtwürdigung war schließlich zu berücksichtigen, dass angesichts der seit Jahren bestehenden, den Mietern nicht zuzurechnenden Zerrüttung des Mietverhältnisses und der nicht unerheblichen Verletzung mietvertraglicher Pflichten durch die Vermieter, die Anlass für die Strafanzeige der Mieter war, diese Anzeige eine außerordentliche fristlose Kündigung nicht rechtfertigte.¹⁶

3) Ergebnis

Nach alledem war die Revision der Vermieter, soweit sie wegen der Beschränkung der Zulassung der Revision auf die *Wirksamkeit der außerordentlichen Kündigung* der Prüfung des

¹¹ Rn. 33

¹² Rn. 35 unter Bezugnahme u.a. auf den Beschluss vom 8.8.203 – VIII ZR234/22 (hier bereits besprochen)

¹³ Rn. 3, 4

¹⁴ NRn.37

¹⁵ Rn. 38

¹⁶ Rn. 39

Senats unterlag, als *unbegründet* zurückzuweisen, *im Übrigen* – hinsichtlich der hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung – *als unzulässig zu verwerfen*.

Leitsatz:

Im Wohnraummietrecht reicht eine Zerrüttung des Mietverhältnisses im Sinne einer Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage allein, ohne dass festgestellt werden kann, dass diese zumindest auch durch ein pflichtwidriges Verhalten des anderen Vertragsteils verursacht worden ist, grundsätzlich nicht aus, um einer Mietvertragspartei ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1 BGB zuzubilligen.

Anmerkungen

Im Mittelpunkt der Entscheidung stehen – kurz gefasst – drei Stichworte für den Tatbestand der außerordentlichen fristlosen Kündigung (§ 543 Abs. 1 BGB)

- *nachhaltige Störung des Hausfriedens,*
- *Zerrüttung des Mietverhältnisses und*
- *Strafanzeige einer Vertragspartei gegen die andere Vertragspartei.*

Diese Punkte hat der Senat in einer relativ „komprimierten“ Form, aber übersichtlich und gut nachvollziehbar erörtert:

(1) *Der Tatbestand der nachhaltigen Störung des Hausfriedens*

– in der Spezialvorschrift des § 569 Abs. 2 BGB als Ergänzung des Tatbestandes des § 543 Abs. 1 BGB genannt – ist erfüllt, wenn eine Mietpartei

*die aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 241 Abs. 2 BGB) folgende Pflicht, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter – und der wie hier im Haus lebende Vermieter – nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, in schwerwiegender Weise verletzt.*¹⁷

Im Zusammenhang mit dieser leitsatzartigen und einprägsamen Umschreibung knüpft der Senat an seine Rechtsprechung an, u.a. an den Beschluss vom 25. August 2020 (VIII ZR 59/20), in dem es um die Haftung des Mieters für das Verhalten von Besuchern ging, und den Beschluss vom 22. Juni 2021 (VIII ZR 134/20)¹⁸ (Kinderlärm). In der letztgenannten Entscheidung hatte der Senat auch das sog. *Lärmprotokoll* erörtert und dazu – hier als kleine „Fußnote“ zitiert – ausgeführt:

Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm oder Schmutz ist die Vorlage eines detaillierten „Protokolls“ nicht erforderlich. Vielmehr genügt grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht und zu

¹⁷ Rn. 24

¹⁸ Beide Beschlüsse sind hier bereits besprochen worden.

*welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten.*¹⁹

(2) Zerrüttung des Mietverhältnisses

Die Ausführungen zum Begriff der Zerrüttung des Mietverhältnisses sind deshalb interessant, weil sie sich in dieser Form in der einschlägigen Rechtsprechung des Senats bisher nicht finden.²⁰ Die Begründung des Berufungsgerichts für die Zulassung der Revision,

die Frage, ob allein die nachhaltige Zerrüttung eines Mietverhältnisses, ohne dass die Ursache hierfür vollständig aufgeklärt werden kann, eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. 1 BGB rechtfertigt, habe grundsätzliche Bedeutung,

ist unter diesen Umständen durchaus nachvollziehbar.

Für die Praxis ist die – grundsätzliche – Klarstellung wichtig, weil sowohl im Schrifttum als auch in der Instanzrechtsprechung die – im Urteil mit zahlreichen Zitaten²¹ belegte – Auffassung verbreitet ist, dass bereits die Zerrüttung des Mietverhältnisses allein einen Grund für die außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB darstellt. Hierzu stellt der Senat unmissverständlich klar, dass diese Ansicht der Rechtsprechung des BGH widerspricht, nach der

*ein wichtiger Grund zur Kündigung von Dauerschuldverhältnissen nach den Vorschriften der § 626 Abs. 1, § 543 Abs. 1, § 314 Abs. 1 BGB im Allgemeinen nur dann gegeben ist, wenn der Grund, auf den die Kündigung gestützt wird, im Risikobereich des anderen Vertragsteils liegt.*²²

Mit dieser „Kernaussage“ sollte der Komplex Zerrüttung des Mietverhältnisses für die Zukunft eindeutig geklärt sein, und zwar insbesondere auch *für den Bereich des Wohnraummietrechts*.

(3) Die Bedeutung einer Strafanzeige gegen den anderen Vertragsteil

In seiner aktuellen Rechtsprechung hat sich der VIII. Senat nur wenige Monate zuvor, und zwar in einem Beschluss vom 8. August 2023²³, mit der Frage befasst, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen die Strafanzeige einer Mietvertragspartei gegen die andere Partei eine fristlose (oder hilfsweise ordentliche) Kündigung rechtfertigen kann. Auf jene Entscheidung nimmt er nun Bezug (Rn. 35). Danach konnte die von den Mietern erstattete *Strafanzeige* eine Kündigung nicht rechtfertigen, weil sie – nach den Feststellungen des Berufungsgerichts – *keine wissentlich unwahren oder leichtfertig falsche Angaben enthielt* (vielmehr die Angabe, die

¹⁹ Urteil vom 20. Juni 2012/12, VIII ZR 268/11, NJW-RR 2012, 977; Grundeigentum 2012, 1032; WuM 2012, 508; NZM 2012, 760; ZMR 2013, 24

²⁰ In den Entscheidungen vom 12.12.2007 – VIII ZR 269/06, vom 10.6.2015 – VIII ZR 99/14, und vom 13.5.2020 – VIII ZR 222/18 tauchen die Begriffe „zerrüttet“ bzw. „Zerrüttung“ jeweils nur einmal

²¹ Rn. 28

²² Rn. 29

²³ VIII ZR 234/22, hier bereits besprochen

Vermieter hätten ihnen – den Mietern – zu Unrecht rassistische Äußerungen über Ausländer vorgeworfen, zutreffend war). „Erschwerend“ musste sich im vorliegenden Fall auswirken, dass die Mieter mit der Strafanzeige ihren (unbelasteten) Ruf in der Hausgemeinschaft verteidigen wollten und deshalb in *Wahrnehmung eigener berechtigter Interessen* handelten.

Auch dieser letzte Punkt hat Bedeutung für die mietrechtliche Praxis