



BGH-Urteil: Ordentliche Kündigung des Vermieters ist ohne Frist- Angabe wirksam

05.07.2024 Fachinformation

Der BGH hat mit Urteil vom 10. April 2024 entschieden, dass die Angabe der Kündigungsfrist bzw. des Kündigungstermins in der Kündigungserklärung nicht genannt werden muss. Diese gehört nicht zu den Wirksamkeitsvoraussetzungen der ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses.

Tatbestand:

Die Beklagten bewohnten seit dem Jahr 1977 eine Dreizimmerwohnung in Berlin. Im September 1982 wurde ein schriftlicher Mietvertrag geschlossen, nach dem das Mietverhältnis am 1. Juli 1982 beginnen sollte. § 2 Ziffer 2 des Mietvertrages sieht eine **Kündigungsfrist von 12 Monaten** vor, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 10 Jahre vergangen sind.

Mit Schreiben vom 24. Januar 2021 erklärte der Kläger mit Berufung auf § 573 Abs. 1 BGB die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses mit den Beklagten zum 31. Oktober 2021. Zu Begründung wurde Eigenbedarf (bzw. Betriebsbedarf-Nutzung der Räume für eine eigene Rechtsanwaltskanzlei) geltend gemacht. Mit der am 17. September 2021 zugestellten Klageschrift nimmt der Kläger die Beklagten auf Räumung und Herausgabe der Wohnung in Anspruch und hat vorsorglich erneut die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses unter Berufung auf § 573 Abs. 1 BGB erklärt. Die auf die ausgesprochenen Kündigungen gestützte Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Räumungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe: Bezüglich der Entscheidungsgründe wird nachfolgend nur auf den streitigen Punkt der im Kündigungsschreiben benannten Kündigungsfrist eingegangen.

Angabe des Beendigungszeitpunktes ist keine Wirksamkeitsvoraussetzung

Der BGH hat ausgeführt, dass das Berufungsgericht mit Recht davon ausgegangen ist, dass die Frist für eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter gemäß § 2 Ziffer 2 des Mietvertrags im Hinblick auf den seit der Überlassung der Mietsache vergangenen Zeitraum 12 Monate beträgt. Damit ist der in der Kündigungserklärung vom 24. Januar 2021 angegebene Beendigungszeitpunkt (zum 31. Oktober 2021) unzutreffend. Der BGH hat entschieden, dass weder die unzutreffende noch die gänzlich fehlende Angabe des Beendigungszeitpunkts zur Unwirksamkeit der Kündigung des Klägers führen. Bei der Kündigung handelt es sich um ein einseitiges Gestaltungsrecht des Vermieters, das seine Gestaltungswirkung mit dem Zugang bei dem Mieter entfaltet und das Mietverhältnis entweder sofort oder nach Ablauf der vorgesehenen Kündigungsfrist enden lässt. Zu den Wirksamkeitsvoraussetzungen der (ordentlichen) Kündigung gehört die Angabe der Kündigungsfrist bzw. des Kündigungstermins in der Kündigungserklärung **nicht**. Sie ist in der Vorschrift über Formen und Inhalt der Kündigung § 568 BGB nicht aufgeführt und auch vom Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB nicht umfasst.

In dem Fall, in dem die Auslegung der Kündigungserklärung ergibt, dass der Vermieter ordentlich und unter Einhaltung einer Frist kündigen will, wird es mangels entgegenstehender Anhaltspunkte regelmäßig seinem erkennbaren Willen entsprechen, dass die Kündigung des Mietverhältnisses mit Ablauf der (gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten) Kündigungsfrist zum nächsten zulässigen Termin erfolgt. Das gilt nicht nur dann, wenn in der Kündigungserklärung kein Kündigungstermin angegeben ist, sondern in gleicher Weise, wenn der Vermieter in der Kündigungserklärung einen zu frühen Kündigungstermin angibt, sofern der (unbedingte) Wille des Vermieters erkennbar ist, das Mietverhältnis auf jeden Fall zu beenden.

Kündigungswille erkennbar

In dem zu entscheidenden Fall hat der Kläger (Vermieter) mit der Angabe des Kündigungstermins in dem vorbezeichneten Kündigungsschreiben erkennbar zum Ausdruck gebracht, dass er das Mietverhältnis zu dem von ihm wohl unter Heranziehung der 9-monatigen Kündigungsfrist, die hier aber nicht einschlägig war, errechneten Zeitpunkt aufgrund der Kündigung als beendet ansieht. Der unmittelbare Wille zur Beendigung des Mietverhältnisses kam somit deutlich zum Ausdruck. Von daher war die fehlerhafte Frist in dem Kündigungsschreiben für die Wirksamkeit der Kündigung nicht von Bedeutung.

Die Urteilsgründe liegen zum Download bereit und können abgerufen werden.

Downloads

Urteil des BGH vom 10. April 2024

673.43 KB
PDF

<https://bbu.de/beitraege/bgh-urteil-ordentliche-kuendigung-des-vermieters-ist-ohne-frist-angabe-wirksam>