

Teil 3. Beendigungsschutz

Beim Beendigungsschutz des Mieters sind das Befristungsverbot (A.), der Kündigungsschutz (B.) und sonstige Instrumente (C.) zu untersuchen.

A. Schranken des Zeitmietvertrags

Nach § 575 Abs. 1 S. 2, Abs. 4 BGB ist eine Befristungsabrede unwirksam, falls keiner der in der Vorschrift genannten Gründe vorliegt. Diese entsprechen im Wesentlichen den aus der Sphäre des Vermieters stammenden Gründen für eine Kündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB). Flankierend verbietet § 572 Abs. 2 BGB die Vereinbarung einer auflösenden Bedingung. Dient eine Befristung hingegen dem Interesse des Mieters, so deutet der BGH die Befristungsabrede in eine Kündigungsausschlussvereinbarung um.²⁶ Im Ergebnis werden mit § 575 BGB damit angemessene Ergebnisse erzielt.

B. Kündigungsschutz

Wegen des Befristungsverbots wird die Praxis von der Vertragsbeendigung durch Kündigung dominiert. Der Schutz des Mieters vor Kündigungen ruht auf § 573 Abs. 1 S. 1 BGB, der die willkürliche Vermieterkündigung untersagt; flankierend verbietet § 572 Abs. 1 BGB die Vereinbarung eines Rücktrittsrechts. Keinen Kündigungsschutz genießt der Mieter von Einliegerwohnraum (§ 573a BGB) sowie im Falle des § 564 BGB der Erbe des Mieters.

I. Grundlagen der Vermieterkündigung

Das Recht der Vermieterkündigung ist wegen der verschiedenen Kündigungsmöglichkeiten sowie der Annullierungsmöglichkeiten des Mieters verworren. Bei der Kündigung unterscheidet man herkömmlich drei Typen, nämlich

1. die außerordentliche fristlose Kündigung (§§ 543, 569 BGB);
2. die außerordentliche, fristgebundene Kündigung (vgl. § 573d Abs. 1 BGB);
3. die sog. ordentliche Kündigung gemäß § 573 BGB, die ebenfalls fristgebunden ist.

²⁶ BGH NJW 2013, 2820.

Rechtstechnisch operiert das Gesetz sowohl bei der außerordentlichen fristlosen (§ 543 Abs. 1 BGB) als auch der ordentlichen Kündigung (§ 573 Abs. 1 S. 1 BGB) mit einer Generalklausel. Diese Generalklauseln werden jeweils durch Regelatbestände konkretisiert.

1. Abgrenzungsprobleme

Diese Rechtstechnik provoziert Abgrenzungsprobleme, die durch das duale System von ordentlicher und außerordentlicher Kündigung verstärkt werden. Denn es ist nicht nur das norminterne Verhältnis (zB zwischen Abs. 1 und Abs. 2 von § 573 BGB), sondern auch zu klären, wie sich der Regelatbestand des einen Kündigungsrechts auf ein anderes Kündigungsrecht auswirkt. Die Frage lautet in beiden Fällen, inwieweit der im konkreten Fall nicht erfüllte Regelatbestand abschließend ist, also den Rückgriff auf einen anderen, generalklauselartigen Regelatbestand oder die Generalklausel sperrt. Beispiele sind beim Zahlungsverzug das Verhältnis zwischen § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB zu § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB oder beim Nichtwohnbedarf des Vermieters zwischen § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und § 573 Abs. 1 S. 1 BGB. Der BGH bejaht in beiden Fällen eine Anwendungskonkurrenz.²⁷ Das führt zu der Folgefrage, inwieweit die Regelatbestände auf die Generalklausel ausstrahlen. Beim Zahlungsverzug vertritt der BGH die These, dass jedenfalls der in § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB genannte Zahlungsrückstand auch zur Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB berechtige.²⁸ Dies löst ein weiteres Konkurrenzproblem aus, nämlich das der analogen Anwendung besonderer, für den Regelatbestand geltender Schutzvorschriften. Für die Nachholrechte (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) lehnt der BGH bekanntlich eine Analogie ab.²⁹ Ein vergleichbarer (Miss)griff findet sich beim Eigenbedarf: Nach Ansicht des BGH ist das Kündigungsverbot aus § 577a Abs. 1 BGB auf die Kündigung wegen eines Nichtwohnbedarfs nicht analog anwendbar.³⁰

Zwischenfazit: Die Vermieterkündigung ist von Konkurrenzproblemen geprägt, die Rechtsunsicherheit auslösen; insoweit besteht Reformbedarf.

2. Kündigungsgründe mit und ohne Wertungsmöglichkeit

Bei den Regelatbeständen sind nur die in §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB und § 569 Abs. 2a BGB geregelten Kündi-

²⁷ Etwa BGH NJW 2013, 159 (Zahlungsverzug); BGH NJW 2017, 2018 Rn. 19 (Eigenbedarf). Siehe auch BGH NJW 2025, 2147 Rn. 53 (Nichtzahlung Kautions).

²⁸ BGH NJW 2007, 428 Rn. 9.

²⁹ StRSpr seit BGH ZMR 2005, 356.

³⁰ BGH ZMR 2024, 822.

gungsgründe solche ohne Wertungsmöglichkeit, weil die Bestimmung des Zahlungsrückstands eine reine Rechenoperation verlangt.³¹ Bei den anderen Regeltatbeständen ist hingegen eine Bewertung erforderlich. Denn auf die Fragen, ob der Vermieter etwa die Mietsache „als Wohnung benötigt“ (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB), der Mieter seine Pflichten „schuldhaft nicht nur unerheblich verletzt“ (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) hat oder „den Hausfrieden nachhaltig stört“ (§ 569 Abs. 2 BGB), ist eine von der Einschätzung des Rechtsanwenders unbeeinflusste Antwort nicht denkbar.

3. Abwägungsprozess

Sowohl bei den Generalklauseln als auch bei den Regeltatbeständen mit Wertungsmöglichkeit stellt sich daher die Frage, welche Umstände beim Abwägungsprozess zu berücksichtigen sind.³² § 543 Abs. 1 BGB differenziert – ebenso wie § 314 Abs. 1 BGB – zwischen den Umständen und den Parteiinteressen. § 573 BGB nennt hingegen nur das Vermieterinteresse, während die Sozialklausel (§§ 574 ff. BGB) auch die Berücksichtigung der Mieterinteressen vorschreibt.

a) Allgemeine und besondere Mieterinteressen

Beim Mieter unterscheidet die Rechtsprechung zwei Interessen, die man als allgemeines und besonderes Bestandsinteresse bezeichnen kann. Allgemeiner Natur sind Gründe, die jeder Mieter gegen einen Wohnungsverlust einwenden würde während das besondere Bestandsinteresse durch Umstände persönlicher Natur bestimmt wird.³³

b) Fristlose Kündigungsgründe

Trotz des Wortlauts wird bei der Anwendung von § 543 Abs. 1 BGB nicht streng zwischen Umständen und Parteiinteressen unterschieden, sondern beide Merkmale in der Interessenabwägung verschmolzen.³⁴ Bei dieser Abwägung sind auch die besonderen Mieterinteressen zu berücksichtigen, was der BGH mit § 543 Abs. 1 S. 2 BGB begründet.³⁵ Gleiches muss für den Regeltatbestand der Hausfriedensstörung gelten, weil § 569 Abs. 2 BGB eine identische Interessenabwägung vorschreibt.³⁶ Bei den anderen Regeltatbeständen (§ 543 Abs. 2 BGB) sollen persönliche Umstände hingegen keine Rolle spielen. Das stützt der BGH auf die These, dass es sich bei diesen Regel-

³¹ Vgl. BGH NJW 2015, 1296 Rn. 21.

³² Diese Frage ist so alt wie der Kündigungsschutz selbst, vgl. Bettermann, Mieterschutzgesetz (1950), § 2 Rn. 66.

³³ BGH NJW 2017, 2018 Rn. 49.

³⁴ Etwa BGH ZMR 2011, 29 Rn. 11.

³⁵ BGH ZMR 2017, 154 Rn. 20.

³⁶ Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 17. Aufl. 2026, BGB § 543 Rn. 10.

tatbeständen um gesetzlich typisierte Fälle der Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung handelt.³⁷

c) Ordentliche Kündigungsgründe

Bei der ordentlichen Vermieterkündigung sind nach Ansicht des BGH wegen § 574 BGB (Härteklause) die besondere Mieterinteressen nicht zu prüfen.³⁸ Das allgemeine Mieterinteresse spielt nach seiner Ansicht bei § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarf) keine Rolle, weil es der Gesetzgeber bereits im Kündigungsgrund gewichtet habe.³⁹ Bei § 573 Abs. 1 S. 1 BGB soll es hingegen ebenso wie bei § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB zu berücksichtigen sein. In den einschlägigen Entscheidungen prüft der BGH unter diesem Obersatz indes letztlich allein – und damit erneut – die Berechtigung des Vermieterinteresses.⁴⁰ Das überrascht im Ergebnis nicht, weil eine Interessenabwägung stets konkret erfolgen muss.⁴¹

d) Zwischenfazit

Die Interessenabwägung funktioniert damit ganz unterschiedlich: In einigen Fällen findet bereits bei der Prüfung des Kündigungsgrundes eine umfassende Interessenabwägung statt, in anderen Fällen hingegen erst im Härtefallverfahren. In wiederum anderen Fällen scheidet eine solche Abwägung aus. Dieses System ist ohne überzeugenden Sachgrund heterogen.

4. Ausdrückliche Kündigungsverbote

Nach § 573 Abs. 1 S. 2 BGB kann der Vermieter nicht zum Zwecke der Mieterhöhung kündigen. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB schließt die Kündigung zwecks Erzielung einer höheren Miete durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum aus sowie wegen der Absicht der Veräußerung im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum. § 577a BGB enthält temporäre Kündigungsschranken (→ Teil 3 C I, S. A 32).

II. Kündigungsgründe aus der Vermietersphäre

Bei der Bestandsaufnahme der Kündigungsgründe werden zunächst solche betrachtet, die aus der Vermietersphäre stammen.

³⁷ BGH ZMR 2017, 154 Rn. 20; NJW 2015, 1296 Rn. 21.

³⁸ BGH NJW 2017, 2018 Rn. 49. Anders zu § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB noch BGH NJW 2015, 1296 Rn. 21.

³⁹ BGH NJW 2017, 2018 Rn. 14.

⁴⁰ BGH NJW 2017, 2018 Rn. 49 (Generalklausel); ZMR 2024, 822 Rn. 20 und NJW 2009, 1200 Rn. 19 (Verwertungskündigung).

⁴¹ Honsell AcP 186 (1986), 115 (135) bezeichnet das „generalisierende Mieterinteresse“ zu Recht als Worthülse.

1. Wohneigenbedarf

Im Mittelpunkt steht die Kündigung wegen Eigenbedarfs, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Diesem Kündigungsgrund wird Missbrauchspotential vorgeworfen: Er werde genutzt, um unliebsame Mieter loszuwerden oder um Wohnungen freizuziehen mit dem Ziel, sie anschließend teurer vermieten oder verkaufen zu können.⁴²

Im Zentrum der Rechtsanwendung steht das Merkmal „als Wohnung benötigen“. Nach Ansicht des BVerfG ist eine umfassende Nachprüfung des Nutzungswunsches des Vermieters unverhältnismäßig.⁴³ Nach der Rechtsprechung bedeutet „benötigen“ daher nicht, dass der Vermieter auf die Nutzung der Wohnung angewiesen ist, sondern es sind nachvollziehbare Gründe für den Nutzungswunsch ausreichend.⁴⁴ Die Gerichte sind damit beim Kündigungsgrund auf die Prüfung der Ernsthaftigkeit des Nutzungswunsches sowie auf eine Missbrauchskontrolle beschränkt.⁴⁵ Gebilligt hat die Rechtsprechung etwa die Absicht des Vermieters, eine Wohnung zwei bis vier Wochen im Jahr als Ferien- oder Zweitwohnung⁴⁶ oder als gelegentlichen Treffpunkt mit seinem Kind⁴⁷ zu nutzen. Diese Entscheidungen zeigen, dass die Gerichte auch an das Merkmal „Wohnung“ in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB keine besonderen Anforderungen stellen, weil sie letztlich den bloßen Aufenthaltswunsch ausreichen lassen.⁴⁸ Rechtsmissbräuchlich ist eine Kündigung nicht bereits bei einem überhöhten, sondern erst bei einem weit überhöhten Wohnbedarf.⁴⁹ Diesen Wertungen wird in der Literatur mit guten Gründen widersprochen.⁵⁰

2. Verwertungskündigung

Nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB kann der Vermieter kündigen, wenn er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Angemessen ist eine Verwertungsabsicht, die auf vernünftigen, nachvollziehbaren Erwägungen

⁴² Vgl. BR-Drs. 68/25, 3; anschaulich insoweit der Sachverhalt BGH NZM 2025, 870.

⁴³ BVerfG NJW 1989, 970.

⁴⁴ Etwa BGH ZMR 2019, 668 Rn. 21 mwN.

⁴⁵ Siehe BVerfG NJW 1989, 970 unter I. 2. c). Zu den sich daraus für die Tatsachengerichter ergebenden Herausforderungen Siegmund, WImmoT 2022, S. 163.

⁴⁶ BGH WuM 2018, 776 Rn. 21.

⁴⁷ LG Berlin ZMR 2014, 360 („Chefarzt-Fall“) mit Nichtannahmebeschluss des BVerfG NJW 2014, 2417.

⁴⁸ Dazu bereits Artz WuM 2013, 741.

⁴⁹ BGH NJW 2015, 1590: 125 qm große Wohnung, Kündigung zugunsten des studierenden Sohnes wirksam.

⁵⁰ Etwa von Starnel NZM 2018, 474.

beruht.⁵¹ Dieses Kriterium ist, wie soeben geschildert, aus § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bekannt. Beim Merkmal „erhebliche Nachteile“ prüft der BGH (ebenfalls) die Berechtigung des Vermietersinteresses.⁵²

Die Gesetzesverfasser nannten als Anwendungsfälle, dass der Vermieter eines Einfamilienhauses einen vorgesehenen Verkauf nur dann tätigen kann, wenn ihm das Objekt unvermietet zur Verfügung steht oder dass zum Zwecke der Sanierung ein Abbruch des Gebäudes mit anschließendem Wiederaufbau wirtschaftlich geboten ist.⁵³ Beide Konstellationen finden sich auch in der Rechtsprechung des BGH.⁵⁴ Eine Kündigung zwecks Verkaufs hat der BGH aber bislang nur in einem Extremfall anerkannt.⁵⁵ Die Instanzrechtsprechung ist teilweise großzügiger.⁵⁶

3. Sonstige Gründe

§ 573b BGB berechtigt den Vermieter zur Teilkündigung zwecks Schaffung neuen Wohnraums. In der Praxis geht es bei den sonstigen Kündigungsgründen aber um die Generalklausel (§ 573 Abs. 1 S. 1 BGB). Der BGH verlangt hier, dass das geltend gemachte Interesse ebenso schwer wiegt wie die in § 573 Abs. 2 BGB genannten Gründe.⁵⁷ Zwar lautet seine Ausgangsthese, dem Vermieter dürften keine Nachteile entstehen, welche die Nachteile weit übersteigen, die dem Mieter im Falle des Verlusts der Wohnung erwachsen.⁵⁸ Bei der weiteren Subsumtion nimmt er aber nur noch das Beendigungsinteresse des Vermieters in den Blick.⁵⁹ Dabei mäandert er zwischen dem „erheblichen Nachteil“ aus § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, einem „Nachteil von einigem Gewicht“, einem „gewichtigen Nachteil“ und einem „beachtenswerten Nachteil“.⁶⁰ Zwar versucht sich der BGH an einer Gruppenbildung – liegt der Grund näher an § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (dann reicht ein beachtenswerter Nachteil) oder an § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB (dann Nachteil von einigem Gewicht erforderlich)?⁶¹ Gleichzeitig betont er aber die Notwendigkeit einer umfassenden Würdigung aller Um-

⁵¹ BGH ZMR 2018, 205 Rn. 16.

⁵² BGH ZMR 2024, 822 Rn. 20; NJW 2009, 1200 Rn. 19.

⁵³ BT-Drs. 4/1549, 8.

⁵⁴ BGH NJW 2009, 1200 (Abriss und Neubau).

⁵⁵ BGH NZM 2008, 281: zwei erfolglose Zwangsversteigerungstermine, Eigenerwerb durch Grundpfandgläubiger, Mietvertrag nach § 3 AnfG wegen Gläubigerbenachteiligung anfechtbar, Vertrag sah langfristig keine Mietzahlungen vor; siehe auch BGH NZM 2011, 773 Rn. 17: praktisch unverkäuflich.

⁵⁶ AG München ZMR 2024, 671 (Mindererlös von rund 25 % ausreichend).

⁵⁷ BGH ZMR 2021, 570 Rn. 17.

⁵⁸ BGH ZMR 2021, 301 Rn. 17.

⁵⁹ Paradigmatisch BGH ZMR 2021, 301 Rn. 17 ff.

⁶⁰ Insbesondere BGH NJW 2017, 2018.

⁶¹ BGH NJW 2017, 2018 Leitsätze 7 und 8, zu nicht (ausschließlich) auf die Nutzung als Wohnung gestützten Eigenbedarfskündigungen.

stände des Einzelfalls.⁶² Bei der Kündigung wegen Betriebsbedarfs operiert der BGH erst gar nicht mit dem Nachteilsbegriff, sondern fragt schlicht, ob diese Nutzung der Wohnung (also für Mitarbeiter des Vermieters) für den Vermieter von wesentlicher Bedeutung ist.⁶³

III. Kündigungsgründe aus der Mietersphäre

Bei den Pflichtverletzungen des Mieters sind besonders geregelt der Zahlungsverzug (§§ 543 Abs. 3 S. 1 Nr. 2, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB), der Verzug mit der Sicherheitsleistung (§ 569 Abs. 2a BGB), die Gefährdung der Mietsache nebst unerlaubter Gebrauchsüberlassung (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB), die Hausfriedenstörung (§ 569 Abs. 2 BGB) und die nicht unerhebliche, schuldhaft e Pflichtverletzung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Neben diese Regeltatbestände treten die General Klauseln (§ 543 Abs. 1 BGB und § 573 Abs. 1 BGB). Von besonderer praktischer Bedeutung ist die Kündigung wegen Zahlungsverzugs, auf die daher ein näherer Blick geworfen werden soll.

1. Fälle des § 543 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BGB

Die fristlose Regeltatbestands-Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist in ein Normennetz eingebunden: Sie setzt keine Abmahnung voraus (§ 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 3 BGB), es gilt eine Kündigungssperre bei eingeklagter Mieterhöhung (§ 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB) und der Mieter hat „Nachholrechte“ (§ 543 Abs. 2 S. 2 und S. 3, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Von besonderer Bedeutung ist, dass nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB die Kündigung unwirksam wird, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet.

Liegt ein zur fristlosen Kündigung berechtigender Zahlungsrückstand vor, kann der Vermieter nach der Rechtsprechung sowohl stattdessen als auch hilfsweise gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB fristgemäß kündigen.⁶⁴ Die soeben beschriebenen mieterschützenden Regeln, insbesondere die Nachholrechte, gelten nach sehr umstrittener Ansicht des BGH für die ordentliche Kündigung aber nicht analog.⁶⁵ Bei einer Doppelkündigung – außerordentlich und hilfsweise ordentlich – stellen sich weitere Fragen des Verhältnisses der Kündigungen, etwa ob das Kündigungsrecht nicht (unzulässig) zweifach ausgeübt wird.⁶⁶

⁶² BGH ZMR 2021, 301 Rn. 20.

⁶³ BGH ZMR 2021, 570 Rn. 17.

⁶⁴ BGH ZMR 2019, 13 Rn. 24, stRspr.

⁶⁵ BGH ZMR 2005, 356, stRspr. AA etwa Häublein/Lehmann-Richter JZ 2023, 89.

⁶⁶ Diese dogmatischen Probleme bewältigt mit erheblichem Begründungsaufwand BGH NJW 2018, 3517.

2. Ständiger Kurzverzug

Der ständige Kurzverzug bezeichnet Fälle der wiederholt unpünktlichen Mietzahlung. Er kann zur fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB berechtigen.⁶⁷ Das lässt sich auf das Argument stützen, dass § 543 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BGB mit dem Dauerverzug ein anderes Phänomen regelt. Es kommt dann aber zu einem Nebeneinander der Kündigungsrechte, weil der ständige Kurzverzug auch den Tatbestand des § 543 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BGB erfüllen kann. Die Friktion zwischen beiden Tatbeständen liegt einerseits darin, dass diese Vorschrift im Gegensatz zu jener keine fruchtlose Abmahnung verlangt. Zudem erfordert § 543 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BGB im Gegensatz zu § 543 Abs. 1 BGB keine Würdigung der besonderen Mieterinteressen (→ Teil 3 B I 3b, S. A 19). Beim ständigen Kurzverzug kommt neben der außerordentlichen auch eine ordentliche Kündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) in Betracht.⁶⁸ In der Sache lehnt der BGH beim ständigen Kurzverzug für beide Kündigungsgründe aber eine schematische Betrachtung ab.⁶⁹

3. Geringfügiger Dauerverzug

Beim geringfügigen Dauerverzug geht es um einen längeren Zahlungsrückstand mit einem Betrag, der die Schwelle des § 543 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BGB nicht erreicht. Diese Norm sperrt eine Kündigung nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB.⁷⁰ Die These von der Anwendungskonkurrenz (→ Teil 3 B I 1, S. A 18) erlaubt aber den Rückgriff auf § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Der BGH hat sich hier durch seine Aussage, ein Verzug mit einer Monatsmiete für einen Zeitraum von einem Monat „dürfte“ den Kündigungsgrund erfüllen, einer schematischen Betrachtung angenähert.⁷¹ Der Widerspruch zu den Sonderregeln über die fristlose Zahlungsverzugskündigung liegt auf der Hand. Hierauf kann man nur mit dem – indes zweifelhaften (→ Teil 3 B V 2, S. A 26) – Argument erwidern, der Mieter komme bei § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB schließlich in den Genuss der Kündigungsfrist.

IV. Härtefallwiderspruch (Sozialklausel)

Die als Sozialklausel bezeichneten §§ 574 ff. BGB sehen vor, dass der Mietvertrag auf Widerspruch des Mieters unter bestimmten Voraussetzungen, notfalls durch gerichtliche Entscheidung, fortzusetzen

⁶⁷ BGH NJW 2006, 1585; MDR 1969, 657.

⁶⁸ BGH NJW 2010, 2879 Rn. 21; NJW 2006, 1585.

⁶⁹ BGH NJW 2006, 1585 Rn. 12 und Rn. 18.

⁷⁰ Etwa Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 17. Aufl. 2026, BGB § 543 Rn. 11.

⁷¹ BGH NJW 2013, 159 Rn. 20.

ist.⁷² Die Regelung stammt aus dem sog. Abbaugesetz von 1960⁷³ und war als Gegengewicht zur damaligen Abschaffung des allgemeinen Kündigungsverbots vorgesehen.⁷⁴ Durch das 2. WKSchG wurde diese Abschaffung endgültig rückgängig gemacht, die Sozialklausel indes beibehalten.⁷⁵

Nach Ansicht des BGH sind Härtegründe nur Nachteile, die sich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben.⁷⁶ Das Alter des Mieters oder eine lange Mietdauer sind für sich genommen keine Härtegründe.⁷⁷ Zwar liegt nach § 574 Abs. 2 BGB eine Härte auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Das muss der Mieter indes konkret durch eine fehlgeschlagene Wohnungssuche nachweisen; ein angespannter Wohnungsmarkt kann nach Ansicht des BGH hier allenfalls als Indiz dienen.⁷⁸ § 574 Abs. 2 BGB hat angesichts dessen in der Praxis keine relevante Funktion, um einen Wohnungsverlust zu vermeiden.⁷⁹

Die danach relevanten Härtegründe – meist geht es um Erkrankungen des Mieters⁸⁰ – sind im Verfahren der §§ 574 ff. BGB gegen das Erlangungsinteresse des Vermieters abzuwägen. Nur wenn die Belange des Mieters überwiegen, kann er die Vertragsfortsetzung verlangen.⁸¹

V. Defizite des geltenden Rechts in Thesen

Diese Bestandsaufnahme des geltenden Rechts führt zu folgenden Thesen:

1. § 573 BGB kein ordentliches Kündigungsrecht

Wegen des Verbots des Zeitmietvertrags und dem Ausschluss der willkürlichen Vermieterkündigung ist der Wohnraummietvertrag kraft Gesetzes mit einseitiger Wirkung befristet.⁸² Denn er muss im Regel-

⁷² Diese Annullierungsmöglichkeit wurzelt in § 1 Nr. 1 der Bekanntmachung zum Schutze der Mieter vom 26.7.1917 (RGBl. 1917, 659), wonach die Einigungsämter auf Anrufen des Mieters einen gekündigten Vertrag fortsetzen konnten.

⁷³ BGBl. 1960 I 389.

⁷⁴ BT-Drs. 3/1234, 54.

⁷⁵ BGBl. 1974 I 3603. Das 1. WKSchG (BGBl. 1971 I 1839) hatte die Wiedereinführung des Kündigungsschutzes noch befristet.

⁷⁶ Etwa BGH ZMR 2024, 745 Rn. 22.

⁷⁷ BGH GE 2022, 577 Rn. 32.

⁷⁸ BGH NJW 2019, 2765 Rn. 52.

⁷⁹ Fleindl WuM 2019, 165 (178). Anschaulich LG Berlin ZMR 2024, 564: Härtegrund bei 244 erfolglosen Wohnungsbewerbungen in 2½ Jahren gegeben; LG Darmstadt 30 S 59/25, BeckRS 2025, 22818: 23 Bewerbungen in 35 Monaten nicht ausreichend.

⁸⁰ Pars pro toto BGH NZM 2024, 469.

⁸¹ BGH NJW 2019, 2765 Rn. 38.

⁸² Ähnlich bereits Klang, Verh. 33. DJT (1925), S. 218.

fall durch Mieterkündigung beendet werden. Die Vermieterkündigung ist daher stets ein außerordentliches Ereignis. Denn „ordentlich“ sollte man eine Kündigung nur nennen, die keines Grundes bedarf.⁸³ § 573 BGB ist daher mit ordentlicher Kündigung in der amtlichen Überschrift falsch bezeichnet. §§ 543, 569 BGB und § 573 BGB unterscheiden sich mithin nicht im Typus, sondern nur graduell – die Kündigung nach § 573 BGB wirkt erst nach Ablauf der Kündigungsfrist, die nach § 573c Abs. 1 S. 1 BGB im Regelfall drei Monate beträgt.

2. (Ir)relevanz einer Kündigungsfrist

Diese Kündigungsfrist hat keine relevante mieterschützende Funktion. Denn sie mildert die Folgen des Wohnungsverlustes nicht spürbar.⁸⁴ Sie ist auch nicht als Ziehfrist unentbehrlich. Denn auch ein fristlos gekündigter Mieter kann aus faktischen Gründen seine Wohnung nicht am Tag des Zugangs der Kündigungserklärung räumen, sondern muss erst Ersatzwohnraum finden.⁸⁵ Während dieser Zeit genießt der frühere Mieter einen aus § 861 BGB folgenden faktischen Räumungsschutz.⁸⁶ Die Kündigungsfrist hat auch mit Blick auf Ersatzansprüche des Vermieters keine wesentliche Bedeutung. Denn wenn der Mieter mangels Ersatzwohnraums seine Rückgabepflicht nicht erfüllen kann, schützt ihn § 571 BGB vor Schadensersatzansprüchen und § 93b Abs. 3 ZPO vor den Kosten eines Räumungsprozesses. Zuletzt wird auch ein fristlos gekündigter Mieter durch § 721 ZPO vor einer verfrühten Räumungsvollstreckung geschützt.

3. Streichung von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB

Diese beiden Thesen stützen die Forderung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB zu streichen.⁸⁷ Die Kündigung wegen einer Pflichtverletzung des Mieters richtet sich dann allein nach §§ 543, 569 BGB. Damit erledigen sich die geschilderten (→ Teil 3 B I 1, S. A 18) Folgeprobleme, insbesondere die analoge Anwendung der Nachholrechte des Mieters. Diese Folgeprobleme sind letztlich ein Symptom der verfehlten Dualität beider Kündigungsrechte, die durch eine Streichung von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB beseitigt würde.

⁸³ So bereits Stoll AcP 144 (1938), 107 (110); Molitor, Die Kündigung (1951), S. 255.

⁸⁴ Blank ZMR 2020, 83 (85). Die Schwere dieses Verlusts beschreibt Klang, Verh. 33. DJT (1925), S. 226 mit dem Satz, dass zweimal Ausziehen soviel bedeute wie einmal abbrennen.

⁸⁵ Blank ZMR 2020, 83 (88).

⁸⁶ Wolter, Mietrechtlicher Bestandsschutz (1984), S. 401; siehe auch BGH NJW 2010, 3434.

⁸⁷ Blank ZMR 2020, 83 (88); Raabe WuM 2017, 65 (70) und in der Sache bereits Honsell AcP 186 (1986), 115 (141 f.): überflüssige Regelung mit einer Fülle von Komplikationen und Ungereimtheiten.

4. Bündelung der Interessenabwägung beim Kündigungsgrund

Die Differenzierung zwischen der Prüfung des Kündigungsgrunds (Abwägung der Vermieterinteressen gegen das allgemeine Bestandsinteresse) und der Prüfung des Mieterwiderspruchs (Abwägung der Vermieterinteressen gegen das individuelle Bestandsinteresse) ist rechtstechnisch kompliziert und nicht erforderlich. Denn die Abwägung der Parteiinteressen kann bei der Prüfung des Kündigungsgrundes gebündelt werden, so wie es noch § 4 Abs. 1 S. 1 MSchG⁸⁸ vorgeschrieben hatte.

5. Streichung der Sozialklausel

Aus These 4 folgt die Forderung nach der Streichung der Sozialklausel, die zu Recht als dogmatische Fehlleistung bezeichnet wird.⁸⁹ Zwar entfällt damit die Möglichkeit einer Vertragsmodifikation (§ 574a Abs. 1 S. 2 BGB). Diese Möglichkeit ist aber ohnehin nicht überzeugend. Denn wenn die Mieterinteressen überwiegen, so ist nach allgemeinen Grundsätzen die Unwirksamkeit der Kündigung und damit die unveränderte Vertragsfortsetzung die Rechtsfolge (§ 314 Abs. 1 S. 2 BGB). Eine begründete, im Ergebnis aber dennoch erfolglose Kündigung – in der Praxis geht es um den Eigenbedarf – ist nun aber offensichtlich nicht das richtige Instrument, um einen unangemessenen Vertrag abzuändern. Dies muss vielmehr mit den dafür vorgesehenen Instrumenten – etwa der Mietanpassung – erfolgen. Für eine Abschaffung der Sozialklausel spricht zuletzt, dass es sich um eine dogmatische Anomalie handelt, weil nach dem Gesetzeswortlaut ein Mieteranspruch (§ 574 Abs. 1 S. 1 BGB) durch Gestaltungsurteil (§ 574a Abs. 2 S. 1 BGB) durchgesetzt wird.⁹⁰ Eine Streichung betrafte nur die in § 573 BGB geregelten Kündigungsgründe, da die Sozialklausel bei der außerordentlichen Kündigung unanwendbar ist, § 574 Abs. 1 S. 2 BGB.

6. Kündigungsgründe des § 573 BGB

Die Streichung von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB (These 3) führt dazu, dass sich die Kündigungsgründe eines § 573 BGB-E auf Umstände aus

⁸⁸ Siehe die amtliche Begründung (RARbl. 1921, 966): Es müssen auf Seiten des Vermieters Gründe vorliegen, die das Gewicht der Gegengründe übersteigen, die der Mieter für die Belassung der Räume geltend machen kann.

⁸⁹ Honsell AcP 186 (1986), 115 (147). Kritik auch bei Sonnenschein, Wohnraummiete – Eine Analyse des geltenden Rechts für die Expertenkommission Wohnungspolitik (1995), S. 45. Gegen eine Abschaffung der Sozialklausel Sternel NZM 2018, 474 (478).

⁹⁰ Diese Dogmatik wurde früher ausführlicher diskutiert, siehe Wolter, Mietrechtlicher Bestandsschutz (1984), S. 309 ff.

der Vermietersphäre beschränken. In Umsetzung der These 4 sind in einem § 573 BGB-E die Maßstäbe der Interessenabwägung aufzunehmen. Eine Wohnneigenbedarfs- oder Verwertungskündigung sollte wirksam sein, falls das Mieterinteresse nicht deutlich überwiegt, während die Kündigung wegen eines anderen Grundes voraussetzt, dass das Vermieterinteresse deutlich überwiegt. Insbesondere bei der Wohnneigenbedarfskündigung ermöglicht diese Interessenabwägung – anders als nach geltendem Recht – angemessene Entscheidungen, weil sie den Richter in die Lage versetzt, einem geringen Eigenwohnbedarf – etwa bei der beabsichtigten Nutzung als Zweitwohnung – die Berechtigung abzusprechen, wenn der Mieter auf die Wohnung als Lebensmittelpunkt angewiesen ist.

7. Gründe für eine fristlose Kündigung

Mit Ausnahme des Zahlungsverzugs sind die Regelatbestände der fristlosen Vermieterkündigung erratisch, was das Systemverständnis erschwert. Die These des BGH, bei § 543 Abs. 2 BGB scheidet eine Würdigung des individuellen Bestandsinteresse des Mieters aus (→ Teil 3 B I 3b, S. A 19), ist angesichts von § 543 Abs. 1 S. 2 BGB nicht überzeugend. Diese Aspekte sprechen dafür, die Regelatbestände mit Ausnahme des Zahlungsverzugs ersatzlos zu streichen.⁹¹

8. Fixierung der abwägungsrelevanten Interessen

Die Begründungspflicht (§ 573 Abs. 3 S. 1 BGB) fixiert die Vermieterinteressen an der Vertragsbeendigung. Möchte der Vermieter den Vertrag aus einem anderen Grund beenden, ist eine neue Kündigung erforderlich. Nach § 573 Abs. 3 S. 2 BGB soll dies nicht gelten, wenn der andere Grund erst nach der Kündigung neu entsteht. Diese Regelung ist ein dogmatischer Fehlgriff, weil sie mit dem Grundsatz bricht, dass der Gestaltungsgrund bei Zugang der Gestaltungserklärung vorliegen muss.⁹² Sie ist daher zu streichen.

Bei den Mieterinteressen fehlt hingegen eine umfassende Fixierungsvorschrift, denn § 574b BGB präkludiert den Mieter nur mit dem Widerspruch, nicht hingegen mit seinen Widerspruchsgründen.⁹³ Eine solche Präklusion ist aber wegen des Bedürfnisses des Vermieters nach Rechtssicherheit angemessen.⁹⁴ Funktional entspräche eine solche Regelung § 7 KSchG, indes mit dem Unterschied, dass sich die

⁹¹ Vgl. Honsell AcP 186 (1986), 115 (142): unnötige Erfindungen des Gesetzgebers. Das gilt auch für die Mieterkündigung, namentlich für § 569 Abs. 1 BGB.

⁹² Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, BGB § 573 Rn. 255.

⁹³ MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, § 574b Rn. 6.

⁹⁴ Ein entsprechender Vorschlag aus dem Jahr 1966 (BT-Drs. 5/564, 1) wurde nicht Gesetz.

Präklusionswirkung auf das Mieterinteresse beschränkt. Eine Erstreckung auf das in der Kündigung genannte Vermieterinteresse wäre unangemessen, weil der Vermieter diese Interessen kennen muss und daher insoweit keiner Präklusionswirkung bedarf.

9. Kündigungsverbote

Die Kündigungsverbote im geltenden Recht sind widersprüchlich.⁹⁵ Denn der Vermieter kann Wohnraum zwecks Erzielung einer höheren Wohnraummiete nicht kündigen, zwecks Erzielung einer höheren Geschäftsraummiete hingegen schon (§ 573 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 Nr. 3 HS 2 BGB). Und seine Absicht, bei der Veräußerung einen höheren Erlös zu erzielen, ist nur beim Verkauf des gesamten Grundstücks, nicht hingegen von Wohnungseigentum beachtlich, § 573 Abs. 2 Nr. 3 HS 3 BGB. Zulässig ist es nach Ansicht des BGH auch, wenn der Vermieter wegen Eigenbedarfs kündigt, weil er seine Wohnung verkaufen und deshalb in die vermietete Wohnung umziehen möchte.⁹⁶ Diese Widersprüche sollte man dadurch auflösen, dass die Kündigung zwecks Erlösmaximierung insgesamt ausgeschlossen wird. Der Sonderfall, dass der Mietvertrag den Verkauf gänzlich verhindert oder nur zu einem völlig unangemessenen Preis zulässt, wäre von einem solchen Verbot nicht erfasst, weil es wertungsmäßig nicht um einen Fall der Erlösmaximierung geht.

10. Missbrauchsprävention

Um einem Missbrauch des Rechts zur Kündigung wegen eines Umstands aus der Vermietersphäre vorzubeugen, sollte vorgesehen werden, dass der Vermieter auf Verlangen des Mieters zu Protokoll an Eides statt versichert, dass der Kündigungsgrund besteht. Für die rechtstechnische Umsetzung existieren Regelungsvorbilder: Zuständig für die Entgegennahme der Versicherung wäre der Rechtspfleger (vgl. § 3 Nr. 1b RPfLG; § 410 Nr. 1 FamFG) und die Kosten hätte der Mieter zu tragen (vgl. § 261 Abs. 2 BGB). Letzteres entspricht dem Veranlasserprinzip und hat zudem den präventiven Effekt, missbräuchlichen Versicherungsverlangen vorzubeugen.

VI. Varianten einer Reform der Vermieterkündigung

Zwei Varianten kommen für eine Reform des Kündigungsrechts in Betracht (zur Einführung eines Rechts zur Umsetzkündigung → Teil 5 B, S. A 57):

⁹⁵ Vgl. RGRK-BGB/Gelhaar, 12. Aufl. 1978, § 564b Rn 31.

⁹⁶ BGH NZM 2025, 870.

1. Große Lösung: Systemwechsel

Eine große Lösung setzt die soeben beschriebenen Thesen um. Dafür werden die §§ 543 Abs. 2 Nr. 2, 569 Abs. 2, 574 bis 574c BGB gestrichen und § 573 BGB wie folgt neu gefasst:

§ 573 BGB-E Bedarfskündigung

(1) Der Vermieter kann kündigen, wenn sein Interesse, die Mietsache anderweitig zu verwenden, das Gebrauchsinteresse des Mieters deutlich überwiegt. Das Interesse, den Mietvertrag zwecks Erzielung einer höheren Miete oder eines höheren Verkaufspreises zu beenden, bleibt außer Betracht.

(2) Abweichend von Absatz 1 Satz 1 kann der Vermieter kündigen, wenn er

- 1. die Räume ausschließlich als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder*
- 2. durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.*

Beides gilt nicht, wenn das Gebrauchsinteresse des Mieters deutlich überwiegt.

(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Auf Verlangen des Mieters hat der Vermieter zu Protokoll eine Versicherung an Eides statt über die angegebenen Interessen abzugeben. Die Kosten der Abnahme der Versicherung trägt der Mieter.

(4) Die Gründe für sein Gebrauchsinteresse hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf der Frist nach § 573c Abs. 1 in Textform mitzuteilen, wenn ihn der Vermieter in dem Kündigungsschreiben hierauf hingewiesen hat. § 556 Abs. 3 S. 6 gilt entsprechend.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

2. Kleine Lösung: Systemwahrende Änderungen

Alternativ kann das System der Vermieterkündigung punktuell wie folgt geändert werden:

1. Die Eigenbedarfskündigung sollte ausgeschlossen sein, wenn der Vermieter die Wohnung im Gegensatz zum Mieter nicht als Lebensmittelpunkt nutzen wird.
2. Um einem Missbrauch des Eigenbedarfskündigungsrecht vorzubeugen, sollte die Wirksamkeit dieser Kündigung davon abhängen, dass der Vermieter auf Verlangen des Mieters zu Protokoll an Eides statt versichert, dass der Eigenbedarf besteht.

3. Eine Begleichung von Zahlungsrückständen muss bei der sog. ordentlichen Kündigung genauso wirken wie bei der außerordentlichen Kündigung.⁹⁷

3. Verfassungsmäßigkeit

Gegen beide Reformvarianten bestehen keine durchgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken. Denn der Gesetzgeber darf das Kündigungsrecht des Vermieters von einem berechtigten Interesse an der Beendigung des Mietvertrages abhängig machen⁹⁸ und es liegt in seinem Ermessen, mit welcher Intensität er Bestandsschutz gewährt.⁹⁹ Das ist etwa für die Ausgestaltung der Eigenbedarfskündigung von Bedeutung. Denn auch das Besitzrecht des Mieters wird durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützt.¹⁰⁰ Dem Gesetzgeber steht deshalb ein Ermessensspielraum zu, nach welchen Maßstäben er die jeweils verfassungsrechtlich geschützten Nutzungsinteressen in Ausgleich bringt. Die Grenzen dieses Spielraums überschreitet (nur) ein Gesetz, das eine der beiden Interessen einseitig bevorzugt.¹⁰¹ Das ist bei den hiesigen Reformvorschlägen nicht der Fall.

C. Kontinuität der Mieterrechte in Sonderkonstellationen

Der Bestand des Wohnraummietvertrags kann auch durch den Eintritt anderer Umstände als eine Vermieterkündigung gefährdet werden.

I. Veräußerung der Mietsache

Bei der Veräußerung der Mietsache ordnet § 566 Abs. 1 BGB den Eintritt des Erwerbers in den Mietvertrag an, was die Austreibung des Mieters nach § 985 BGB verhindert. § 566 Abs. 1 BGB wirft zwar teils komplexe Anwendungsfragen auf. Grundsätzliche Funktionsdefizite mit Blick auf den Bestandsschutz bestehen aber nicht.¹⁰²

§ 577 BGB, der dem Mieter unter bestimmten Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht gewährt, hat durch die Rechtsprechung insbesondere

⁹⁷ Siehe § 573 Abs. 4 BGB-RefE eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete, der sich bei Redaktionsschluss in der Ressortabstimmung befand.

⁹⁸ BVerfG NJW 1989, 970 (971); NJW 1985, 2633 (2634).

⁹⁹ BVerfG NJW 1964, 1848 (1850f.).

¹⁰⁰ Zuletzt BVerfG NJW 2025, 3067 Rn. 25.

¹⁰¹ BVerfG NJW 1993, 2035, unter C. I. b).

¹⁰² Vgl. etwa Sonnenschein, Wohnraummiete – Eine Analyse des geltenden Rechts für die Expertenkommission Wohnungspolitik (1995), S. 53: Vorschrift hat sich bewährt.

in dem Bestreben, auch kaufähnliche Geschäfte zu erfassen, einen weiteren Anwendungsbereich erhalten als es der Wortlaut vermuten lässt.¹⁰³ Die dadurch ausgelöste Rechtsunsicherheit belastet die Praxis.¹⁰⁴ Aus Transparenzgründen mag man deshalb eine Anpassung des Gesetzeswortlauts befürworten; rechtstechnisch ist dies aber ein schwieriges Unterfangen.¹⁰⁵

Die Bestandsaufnahme zur Kündigungssperrfrist des Erwerbers nach § 577a BGB entspricht derjenigen zum Mietervorkaufsrecht: Auch hier stellen sich komplexe Anwendungsfragen, die insbesondere (mutmaßliche) Umgehungsgeschäfte betreffen. Der BGH hat in der Vergangenheit zum sog. Münchener Modell eine Analogie abgelehnt,¹⁰⁶ worauf der Gesetzgeber mit der Einführung von § 557a Abs. 2a BGB reagiert hat. Ebenfalls abgelehnt hat es der BGH, die Vorschrift auf die Kündigung wegen der Absicht, die Wohnung nicht ausschließlich zu Wohnzwecken zu nutzen, analog anzuwenden.¹⁰⁷ Überzeugend ist all dies nicht.¹⁰⁸ Man sollte aus § 577a Abs. 2a BGB aber die Lehre ziehen, dass es Aufgabe der Rechtsprechung, nicht des Gesetzgebers ist, Umgehungsgeschäfte in eine gesetzliche Regelung einzubeziehen.¹⁰⁹ Denn die Fülle der denkbaren Konstellationen entziehen sich einer generalisierenden Normierung. Deshalb wird hier nicht für eine Reform plädiert.

II. Weitervermietungsfälle (§ 565 BGB)

Nach § 565 BGB tritt bei der gewerblichen Weitervermietung der Hauptvermieter bei Beendigung seines Mietvertrags in den Wohnraummietvertrag auf Vermieterseite ein. Die Vorschrift ist eine Reaktion auf eine Entscheidung des BVerfG, wonach es geboten ist, die Kündigungsschutzvorschriften auch im Verhältnis zwischen Eigentümer und Wohnraummieter anzuwenden.¹¹⁰ Die Probleme bei der Normanwendung betreffen das Merkmal „gewerblich“. Es ist nach Ansicht des BGH nur erfüllt, wenn der Zwischenvermieter mit Gewinnerzielungsabsicht oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt.¹¹¹ Das macht die Vorschrift anfällig für Umgehungen, indem ein „nicht-gewerblicher“ Zwischenvermieter eingeschaltet

¹⁰³ Grunwald RNotZ 2025, 1.

¹⁰⁴ MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, § 577 Rn. 2.

¹⁰⁵ BT-Drs. 12/3254, 48 verweist auf die Schwierigkeiten, die Umgehungsfälle mit zumutbarem gesetzgeberischem Aufwand zu erfassen.

¹⁰⁶ BGH NJW 2009, 2738.

¹⁰⁷ BGH ZMR 2024, 822; NJW 2009, 1808.

¹⁰⁸ Häublein WuM 2010, 391 (399 f.).

¹⁰⁹ Siehe Häublein ZMR 2017, 953.

¹¹⁰ BVerfG NJW 1991, 2272.

¹¹¹ BGH NJW 2016, 1086 Rn. 22.

wird.¹¹² Orientiert man sich bei der Auslegung des Merkmals „gewerblich“ an der Rechtsprechung des BVerfG, so funktionieren diese Umgehungsversuche aber nicht. Denn dieses Merkmal hat der Gesetzgeber vom BVerfG übernommen, das es aber gar nicht in einem wirtschaftlichen Sinne versteht. Vielmehr dient es dem BVerfG (nur) als Kennzeichnung der Konstellationen, in denen ein Beendigungsschutz des Mieters erforderlich ist. Die anderen Konstellationen nennt das BVerfG „typische Untermietverhältnisse“; dies sind solche, in denen der Hauptmieter die Wohnung selbst nutzt und der Untermieter an dieser Nutzung nur beteiligt ist.¹¹³ „Gewerblich“ ist daher richtigerweise jede andere Art der Weitervermietung, hier als Untervermietung im weiteren Sinne bezeichnet (→ Teil 2 C I 2, S. A 14).¹¹⁴ Die Missinterpretation des BGH sollte aber durch eine klarstellende Gesetzesänderung beseitigt werden.

¹¹² Siehe den Sachverhalt LG Berlin ZMR 2024, 296: Schwägerin des Eigentümers als Zwischenvermieterin; Fervers WuM 2025, 129 (140 ff.).

¹¹³ BVerfG NJW 1991, 2272, unter II 4.

¹¹⁴ So im Ergebnis auch LG Berlin ZMR 2024, 296.