Kündigung des Mieters: Kann sich der Mieter darauf berufen, dass seine eigene Kündigungserklärung unwirksam war?

Kündigt ein Mieter außerordentlich aus wichtigem Grund, obwohl keine ausreichenden Kündigungsgründe vorliegen, und macht er anschließend deutlich, dass er aufgrund dieser Kündigung den Vertrag beendet wissen will, handelt er treuwidrig, wenn er sich später auf die Unwirksamkeit der Kündigung beruft.

OLG Düsseldorf, U. v. 4.12.2012 – 24 U 69/12 – juris

zur Frage ob sich die unwirksame Kündigung in ein Angebot auf Vertragsaufhebung umdeuten lässt, Info M 2013, 439 (in dieser Ausgabe)

Der Fall: Es geht um eine Gaststätte in Wuppertal, die der Mieter ab 2007 für einen Zeitraum von 10 Jahren pachtet. Ab 2008 entstehen Mietrückstände. Der Verpächter kündigt wegen Zahlungsverzugs und klagt auf Räumung. Während des Prozesses kündigt er ein weiteres Mal im Dezember 2010 wegen Zahlungsverzugs. Der Mieter protestiert jeweils und beruft sich auf Mängel und Mietverzichte. Im Juni 2011 kündigt der Pächter selbst außerordentlich zum 31.12.2011 wegen Mängeln („ruinöser und desolater Zustand"). Diese Erklärung bekräftigt er anschließend noch mehrfach. Der Verpächter bestreitet die behaupteten Mängel. Er will die Kündigung aber gelten lassen und fragt Anfang Dezember nach den Modalitäten des Auszugs. Der Gastwirt lehnt ab und argumentiert:

- Erstens habe seine eigene Kündigung den Vertrag nicht beendigen, sondern lediglich bewirken sollen, dass die Mangelsituation im Hinblick auf seine mangelbedingten Schadenersatzansprüche geklärt wird.
- Zweitens sei seine eigene Kündigung wirkungslos, weil der Vertrag ja schon durch die vorangegangene Verpächterkündigung beendet worden sei.

Der Verpächter lässt sich darauf nicht ein und verlangt weiterhin u.a. Räumung zum 31.12.2011. Das LG Wuppertal verurteilt zur Räumung. Der Gastwirt geht in die Berufung.

Die Entscheidung: Das OLG bejaht einen Räumungsanspruch des Verpächters und weist die Berufung zurück. Es geht zwar davon aus, dass der Gastwirt nicht wirksam gekündigt hat, weil die behaupteten, kündigungsbegründenden Mängel streitig sind. Trotzdem sei der Gastwirt zur Räumung verpflichtet. Denn es sei ihm verwehrt, sich auf die Unwirksamkeit seiner eigenen Kündigung zu berufen. Dies verstoße gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB).

> *„Eine Rechtsausübung ist unzulässig, wenn der Berechtigte sich widersprüchlich verhält (venire contra factum proprium)." Diese Situation sei nicht nur dann gegeben, wenn ein Vertrauenstatbestand geschaffen ist, sondern auch dann, wenn „das Verhalten des Berechtigten zu einem unlösbaren Selbstwiderspruch führt (vgl. Palandt-Grüneberg, BGB, 71. Aufl., § 242 Rdn. 56, 57)."*

So sei es hier: Der Pächter habe die mangelbedingte Kündigung aus wichtigem Grund ausdrücklich erklärt und diese im nachfolgenden Prozess auch noch mehrfach bekräftigt. Es stehe nicht entgegen, wenn er mit seiner Erklärung nicht die Auflösung des Vertrags, sondern eine andere Wirkung habe erzielen wollen (Prüfung der Mangelsituation) – juris tz 26.

Wenn sich der Pächter außerdem auf die Unwirksamkeit seiner eigenen Pächterkündigung beruft, weil zuvor schon eine wirksame Verpächterkündigung wegen Zahlungsverzugs den Vertrag beendet habe, bestätige er den kündigungsbegründenden Zahlungsverzug und das Nichtvorliegen von Mängelrechten. Damit stehe sein Vorbringen in einem „unauflösbaren Selbstwiderspruch" (juris-tz 27). Der Fall liege nicht anders als bei der Kündigung eines Arbeitnehmers, der mit seiner Kündigung aus wichtigem Grund einen „unbedingten Lösungswillen kundgetan hat und später geltend macht, die Kündigung sei wegen Fehlens eines wichtigen Grundes unwirksam" (Hinweis auf BAG 12.3.2009 – 2 AZR 894/07 NZA 2009, 840 m.w.N. betr. Eigenkündigung nach Betriebsübergang nach § 613 BGB).

© Bauseit Verlag

Kommentar Ergebnis und Begründung: Der Entscheidung ist zuzustimmen. Der Rückgriff auf die arbeitsrechtliche Judikatur ist ungewöhnlich, liegt indessen nahe und überzeugt in jeder Hinsicht.

Praxishinweis unbedachte Kündigung: Wenn der Mieter voreilig kündigt, ohne dass es einen Kündigungsgrund gab, ist es keineswegs aussichtslos, sich auf die Unwirksamkeit der Kündigung zu berufen. Die Treuwidrigkeit greift nämlich erst dann, wenn der Mieter an der missratenen Kündigung unbedingt festhalten will.

Praxishinweis Wohnungsmietrecht: Mit der Eigenkündigung kann der Mieter auch andere Rechte verlieren. So ist es dem Wohnungsmieter verwehrt, sich auf die Sozialklausel des § 574 BGB zu berufen, vgl. Staudinger (Rolfs), Neubearbeitung 2011, § 574 Rdn. 17.

RA FAMuW Christoph Wink
Erhard & Maas, Schwelm
www.anwaltsteam.eu