

Prütting · Wegen · Weinreich

Bürgerliches Gesetzbuch

Kommentar

Herausgegeben von

Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Hanns Prütting

Professor an der Universität zu Köln

Prof. Dr. Gerhard Wegen, LL.M. (Harvard)

Attorney-at-law (New York),

Professor der Universität Tübingen, Rechtsanwalt, Stuttgart

Gerd Weinreich

Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Oldenburg a.D.

15. Auflage

Leseprobe

Luchterhand Verlag 2020

Bearbeiterverzeichnis

Prof. Dr. Martin Ahrens

Professor an der Universität Göttingen

Prof. Dr. Martin Avenarius

Professor an der Universität zu Köln
Direktor des Instituts für Römisches Recht

Prof. Dr. Andreas Bauer

Professor an der Evangelischen Hochschule Bochum

Prof. Dr. Klaus Peter Berger, LL.M. (Virginia)

Professor an der Universität zu Köln

Prof. Dr. Moritz Brinkmann, LL.M. (McGill)

Professor an der Universität Bonn

Prof. Dr. Eckart Brödermann, LL.M. (Harvard)

Maitre en droit (Paris V) Professor an der Universität
Hamburg, Attorney-at-law (New York), Fachanwalt
für Internationales Wirtschaftsrecht (Hamburg)

Prof. Dr. Petra Buck-Heeb

Professorin an der Universität Hannover

**Dr. Gunter Deppenkemper, LL.M., LL.M.
(beide Osnabrück)**

weiterer aufsichtsführender Richter am
AG Mannheim
Privatdozent der Universität Osnabrück

Dr. Jan Ehling, MLE

Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin
Richter am Anwaltsgerichtshof Berlin

Dr. Florian Englert

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,
Fachanwalt für Strafrecht, Schrobenhausen

Prof. Dr. Klaus Englert

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht, Schrobenhausen

Prof. Dr. Oliver Fehrenbacher

Professor an der Universität Konstanz

Dr. Peer Feldhahn

Rechtsanwalt, Hamburg

Brigitte Frensch

Rechtsanwältin, Düsseldorf

Prof. Dr. Markus Gehrlein

Richter am BGH, Honorarprofessor an der
Universität Mannheim

Claus Halfmeier

Richter am BGH, Karlsruhe

Dr. Michael Henjes

Vorsitzender Richter am OLG Oldenburg

Dr. Christoph Huhn

Notar, Troisdorf

Dr. Norbert Kleffmann

Fachanwalt für Familienrecht, Rechtsanwalt und
Notar, Hagen

Hubertus Kramarz

Vorsitzender Richter am LG Oldenburg a.D.

Dr. Malte Kramme

Rechtsanwalt
Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für
Deutsches und Europäisches Verbraucherrecht und
Privatrecht sowie Rechtsvergleichung der Universität
Bayreuth

Dr. Joachim Kummer

Rechtsanwalt beim BGH, Ettlingen

Dr. Reiner Lemke

Richter am BGH a.D., Walzbachtal

Prof. Stefan Leupertz

Richter am BGH a.D.
Schiedsrichter, Schlichter, Adjudikator, Köln

Dr. Stefan Lingemann

Fachanwalt für Arbeitsrecht, Rechtsanwalt und
Notar, Berlin

**Dr. Jan Luckey, LL.M. (Cambridge),
LL.M. (Nürtingen-Geislingen)**

Richter am OLG Köln
Lehrbeauftragter an der Hochschule Nürtingen-
Geislingen

Prof. Dr. Dieter Martiny

Professor (em.) an der Universität Frankfurt (Oder)

Prof. Dr. Juliana Mörsdorf, LL.M. (Berkeley)

Rechtsreferentin am EuGH
Richterin am LG Düsseldorf
Professorin (apl.) der Universität Mannheim

Prof. Dr. Hans-Friedrich Müller, LL.M. (Bristol)

Professor an der Universität Trier
Richter am OLG Koblenz

Tanja Müller-Tegethoff

Fachanwältin für Familienrecht, Mediatorin, Leipzig

Prof. Dr. Dr. h.c. Thomas Pfeiffer

Professor an der Universität Heidelberg
Direktor des Instituts für ausländisches und inter-
nationales Privat- und Wirtschaftsrecht
Richter am OLG Hamm a.D.

**PD Dr. Moritz Pöschke, LL.M. (Harvard), Dipl.-
Kaufmann**

Rechtsanwalt
Privatdozent am Institut für Gesellschaftsrecht an
der Universität zu Köln

Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Hanns Prütting

Professor an der Universität zu Köln
Direktor des Instituts für Verfahrensrecht

Kirsten Reimers

Fachanwältin für Familienrecht, Mediatorin, Hannover

Prof. Dr. Oliver Remien

Professor an der Universität Würzburg

Dr. Olaf Riecke

Richter am AG Hamburg-Blankenese

Bearbeiterverzeichnis

Dr. Franz-Thomas Roßmann

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Familienrecht, Volkach

Prof. Dr. Renate Schaub, LL.M. (Univ. Bristol)

Professorin an der Ruhr-Universität Bochum

Prof. (em.) Dr. Gottfried Schiemann

Professor an der Universität Tübingen

Dr. Angie Schneider

Institut für Deutsches und Europäisches Arbeits- und Sozialrecht, Köln

Prof. Dr. Martin Schöpflin, LL.M. (Northumbria)

Professor und Rektor der Norddeutschen Hochschule für Rechtspflege, Hildesheim

Dr. Jürgen Soyka

Vorsitzender Richter am OLG Düsseldorf

Prof. Dr. Michael Stürner, M. Jur. (Oxford)

Professor an der Universität Konstanz
Richter am OLG Karlsruhe

Dr. Hoimar von Ditfurth

Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Prof. Dr. Barbara Völmann-Stickelbrock

Professorin an der FernUniversität in Hagen

Dr. Eric Wagner

Rechtsanwalt, Stuttgart

Dr. Wolfram Waldner, M.A.

Notar, a.D., Lauf a.d. Pegnitz
Lehrbeauftragter an der Universität Erlangen-Nürnberg

Prof. Dr. Gerhard Wegen, LL.M. (Harvard)

Attorney-at-law (New York)
Professor der Universität Tübingen
Rechtsanwalt, Stuttgart

Gerd Weinreich

Vorsitzender Richter am OLG Oldenburg a.D.
Rechtsanwalt, Streitschlichter

Theo Ziegler

Vizepräsident des LG Landshut

Prof. Dr. Maximilian Zimmer

Notar in Wernigerode
Honorarprofessor an der Hochschule Harz

Prof. Dr. Brigitta Zöchling-Jud

Professorin an der Universität Wien

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-------------------------------------|-----|
| Vorwort | V |
| Bearbeiterverzeichnis | VII |
| Im Einzelnen haben bearbeitet | IX |
| Abkürzungsverzeichnis | XIX |

| | |
|-------------------------|---|
| Einleitung | 1 |
|-------------------------|---|

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Buch 1 Allgemeiner Teil

Abschnitt 1 Personen

| | | | |
|--------------|---|-----------------|----|
| Titel 1 | Natürliche Personen, Verbraucher, Unternehmer | §§ 1–14 | 11 |
| Titel 2 | Juristische Personen | | |
| Untertitel 1 | Vereine | | |
| Kapitel 1 | Allgemeine Vorschriften | §§ 21–54 | 32 |
| Kapitel 2 | Eingetragene Vereine | §§ 55–79a | 62 |
| Untertitel 2 | Stiftungen | §§ 80–88 | 70 |
| Untertitel 3 | Juristische Personen des öffentlichen Rechts | § 89 | 73 |
| | | §§ 90–103 | 74 |

Abschnitt 2 Sachen und Tiere

Abschnitt 3 Rechtsgeschäfte

| | | | |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------|-----|
| Titel 1 | Geschäftsfähigkeit | §§ 104–113 | 87 |
| Titel 2 | Willenserklärung | §§ 116–144 | 102 |
| Titel 3 | Vertrag | §§ 145–157 | 191 |
| Titel 4 | Bedingung und Zeitbestimmung | §§ 158–163 | 217 |
| Titel 5 | Vertretung und Vollmacht | §§ 164–181 | 225 |
| Titel 6 | Einwilligung und Genehmigung | §§ 182–185 | 278 |
| Abschnitt 4 Fristen, Termine | | §§ 186–193 | 286 |

Abschnitt 5 Verjährung

| | | | |
|---------|---|------------------|-----|
| Titel 1 | Gegenstand und Dauer der Verjährung | §§ 194–202 | 291 |
| Titel 2 | Hemmung, Ablaufhemmung und Neubeginn der Verjährung | §§ 203–213 | 311 |
| Titel 3 | Rechtsfolgen der Verjährung | §§ 214–218 | 327 |

| | | | |
|---|--|------------------|-----|
| Abschnitt 6 Ausübung der Rechte, Selbstverteidigung, Selbsthilfe | | §§ 226–231 | 330 |
|---|--|------------------|-----|

| | | | |
|--|--|------------------|-----|
| Abschnitt 7 Sicherheitsleistung | | §§ 232–240 | 336 |
|--|--|------------------|-----|

Buch 2 Recht der Schuldverhältnisse

Abschnitt 1 Inhalt der Schuldverhältnisse

| | | | |
|---------|----------------------------|------------------|-----|
| Titel 1 | Verpflichtung zur Leistung | §§ 241–292 | 339 |
| Titel 2 | Verzug des Gläubigers | §§ 293–304 | 511 |

| | | | |
|---|--|------------------|-----|
| Abschnitt 2 Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen | | §§ 305–310 | 519 |
|---|--|------------------|-----|

Abschnitt 3 Schuldverhältnisse aus Verträgen

| | | | |
|--------------|--|---------------------|-----|
| Titel 1 | Begründung, Inhalt und Beendigung | | |
| Untertitel 1 | Begründung | §§ 311–311c | 563 |
| Untertitel 2 | Grundsätze bei Verbraucherverträgen und besondere Vertriebsformen | | |
| Kapitel 1 | Anwendungsbereich und Grundsätze bei Verbraucherverträgen | §§ 312, 312a | 579 |
| Kapitel 2 | Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge | §§ 312b–312h | 587 |
| Kapitel 3 | Verträge im elektronischen Geschäftsverkehr | §§ 312i, 312j | 602 |
| Kapitel 4 | Abweichende Vereinbarungen und Beweislast | § 312k | 605 |
| Untertitel 3 | Anpassung und Beendigung von Verträgen | §§ 313, 314 | 606 |

Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|--------------------|--|------------------------|------|
| Untertitel 4 | Einseitige Leistungsbestimmungsrechte | §§ 315–319 | 616 |
| Titel 2 | Gegenseitiger Vertrag | §§ 320–326 | 622 |
| Titel 3 | Versprechen der Leistung an einen Dritten | §§ 328–335 | 638 |
| Titel 4 | Draufgabe, Vertragsstrafe | §§ 336–345 | 647 |
| Titel 5 | Rücktritt; Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen | | |
| Untertitel 1 | Rücktritt | §§ 346–354 | 654 |
| Untertitel 2 | Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen | §§ 355–361 | 661 |
| Abschnitt 4 | Erlöschen der Schuldverhältnisse | | |
| Titel 1 | Erfüllung | §§ 362–371 | 687 |
| Titel 2 | Hinterlegung | §§ 372–386 | 704 |
| Titel 3 | Aufrechnung | §§ 387–396 | 713 |
| Titel 4 | Erlass | § 397 | 726 |
| Abschnitt 5 | Übertragung einer Forderung | §§ 398–413 | 729 |
| Abschnitt 6 | Schuldübernahme | §§ 414–418 | 748 |
| Abschnitt 7 | Mehrheit von Schuldern und Gläubigern | §§ 420–432 | 752 |
| Abschnitt 8 | Einzelne Schuldverhältnisse | | |
| Titel 1 | Kauf, Tausch | | |
| Untertitel 1 | Allgemeine Vorschriften | §§ 433–453 | 765 |
| Untertitel 2 | Besondere Arten des Kaufs | | |
| Kapitel 1 | Kauf auf Probe | §§ 454–455 | 833 |
| Kapitel 2 | Wiederkauf | §§ 456–462 | 835 |
| Kapitel 3 | Vorkauf | §§ 463–473 | 838 |
| Untertitel 3 | Verbrauchsgüterkauf | §§ 474–479 | 847 |
| Untertitel 4 | Tausch | § 480 | 855 |
| Titel 2 | Teilzeit-Wohnrechteverträge, Verträge über langfristige Urlaubsprodukte, Vermittlungsverträge und Tauschsystemverträge | §§ 481–487 | 855 |
| Titel 3 | Darlehensvertrag; Finanzierungshilfen und Ratenlieferungsverträge zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher | | |
| Untertitel 1 | Darlehensvertrag | | |
| Kapitel 1 | Allgemeine Vorschriften | §§ 488–490 | 859 |
| Kapitel 2 | Besondere Vorschriften für Verbraucherdarlehensverträge | §§ 491–505e | 872 |
| Untertitel 2 | Finanzierungshilfen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher | §§ 506–508 | 917 |
| Untertitel 3 | Ratenlieferungsverträge zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher | § 510 | 924 |
| Untertitel 4 | Beratungsleistungen bei Immobilien- Verbraucherdarlehensverträgen | § 511 | 926 |
| Untertitel 5 | Unabdingbarkeit, Anwendung auf Existenzgründer | §§ 512, 513 | 929 |
| Untertitel 6 | Unentgeltliche Darlehensverträge und unentgeltliche Finanzierungshilfen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher | §§ 514, 515 | 931 |
| | Anhang zu §§ 488–515 | | 932 |
| Titel 4 | Schenkung | §§ 516–534 | 932 |
| Titel 5 | Mietvertrag, Pachtvertrag | | |
| Untertitel 1 | Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse | §§ 535–548 | 943 |
| Untertitel 2 | Mietverhältnisse über Wohnraum | | |
| Kapitel 1 | Allgemeine Vorschriften | §§ 549–555 | 1028 |
| Kapitel 1a | Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen | §§ 555a–555f | 1044 |
| Kapitel 2 | Die Miete | | |
| Unterkapitel 1 | Vereinbarungen über die Miete | §§ 556–556c | 1058 |
| Unterkapitel 1a | Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten | §§ 556d–556g | 1083 |
| Unterkapitel 2 | Regelungen über die Miethöhe | §§ 557–561 | 1090 |
| Kapitel 3 | Pfandrecht des Vermieters | §§ 562–562d | 1126 |
| Kapitel 4 | Wechsel der Vertragsparteien | §§ 563–567b | 1134 |
| Kapitel 5 | Beendigung des Mietverhältnisses | | |

| | | | |
|----------------|---|------------------------|------|
| Unterkapitel 1 | Allgemeine Vorschriften | §§ 568–572 | 1152 |
| Unterkapitel 2 | Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit | §§ 573–574c | 1161 |
| Unterkapitel 3 | Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit | §§ 575–575a | 1178 |
| Unterkapitel 4 | Werkwohnungen | §§ 576–576b | 1181 |
| Kapitel 6 | Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen | §§ 577–577a | 1184 |
| Untertitel 3 | Mietverhältnisse über andere Sachen | §§ 578–580a | 1190 |
| Untertitel 4 | Pachtvertrag | §§ 581–584b | 1193 |
| Untertitel 5 | Landpachtvertrag | §§ 585–597 | 1198 |
| Titel 6 | Leihe | §§ 598–606 | 1210 |
| Titel 7 | Sachdarlehensvertrag | §§ 607–609 | 1213 |
| Titel 8 | Dienstvertrag und ähnliche Verträge | | |
| Untertitel 1 | Dienstvertrag | §§ 611–630 | 1214 |
| Untertitel 2 | Behandlungsvertrag | §§ 630a–630h | 1265 |
| Titel 9 | Werkvertrag und ähnliche Verträge | | |
| Untertitel 1 | Werkvertrag | | |
| Kapitel 1 | Allgemeine Vorschriften | §§ 631–650 | 1277 |
| Kapitel 2 | Bauvertrag | §§ 650a–650h | 1361 |
| Kapitel 3 | Verbraucherbauvertrag | §§ 650i–650n | 1380 |
| Kapitel 4 | Unabdingbarkeit | § 650o | 1384 |
| Untertitel 2 | Architektenvertrag und Ingenieurvertrag | §§ 650p–650t | 1384 |
| Untertitel 3 | Bauträgervertrag | §§ 650u–650v | 1388 |
| Untertitel 4 | Pauschalreisevertrag, Reisevermittlung und Vermittlung verbundener Reiseleistungen | §§ 651a–651y | 1388 |
| Titel 10 | Mäklervertrag | | |
| Untertitel 1 | Allgemeine Vorschriften | §§ 652–655 | 1421 |
| Untertitel 2 | Vermittlung von Verbraucherdarlehensverträgen und entgeltlichen Finanzierungshilfen | §§ 655a–655e | 1443 |
| Untertitel 3 | Ehevermittlung | § 656 | 1449 |
| Titel 11 | Auslobung | §§ 657–661a | 1451 |
| Titel 12 | Auftrag, Geschäftsbesorgungsvertrag und Zahlungsdienste | | |
| Untertitel 1 | Auftrag | §§ 662–674 | 1457 |
| Untertitel 2 | Geschäftsbesorgungsvertrag | §§ 675–675b | 1467 |
| Untertitel 3 | Zahlungsdienste | | |
| Kapitel 1 | Allgemeine Vorschriften | §§ 675c–675e | 1481 |
| Kapitel 2 | Zahlungsdienstevertrag | §§ 675f–675i | 1487 |
| Kapitel 3 | Erbringung und Nutzung von Zahlungsdiensten | | |
| Unterkapitel 1 | Autorisierung von Zahlungsvorgängen; Zahlungsinstrumente; Verweigerung des Zugangs zum Zahlungskonto | §§ 675j–675m | 1497 |
| Unterkapitel 2 | Ausführung von Zahlungsvorgängen | §§ 675n–675t | 1501 |
| Unterkapitel 3 | Haftung | §§ 675u–676c | 1509 |
| Titel 13 | Geschäftsführung ohne Auftrag | §§ 677–687 | 1524 |
| Titel 14 | Verwahrung | §§ 688–700 | 1535 |
| Titel 15 | Einbringung von Sachen bei Gastwirten | §§ 701–704 | 1540 |
| Titel 16 | Gesellschaft | §§ 705–740 | 1543 |
| Titel 17 | Gemeinschaft | §§ 741–758 | 1585 |
| Titel 18 | Leibrente | §§ 759–761 | 1595 |
| Titel 19 | Unvollkommene Verbindlichkeiten | §§ 762–763 | 1597 |
| Titel 20 | Bürgschaft | §§ 765–778 | 1602 |
| Titel 21 | Vergleich | § 779 | 1649 |
| Titel 22 | Schuldversprechen, Schuldanerkenntnis | §§ 780–782 | 1655 |
| Titel 23 | Anweisung | §§ 783–792 | 1662 |
| Titel 24 | Schuldverschreibung auf den Inhaber | §§ 793–808 | 1670 |
| Titel 25 | Vorlegung von Sachen | §§ 809–811 | 1683 |
| Titel 26 | Ungerechtfertigte Bereicherung | §§ 812–822 | 1689 |
| Titel 27 | Unerlaubte Handlungen | §§ 823–853 | 1746 |

Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|--------------------|--|------------------------|------|
| Buch 3 | Sachenrecht | | |
| Abschnitt 1 | Besitz | §§ 854–872 | 1877 |
| Abschnitt 2 | Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken | §§ 873–902 | 1892 |
| Abschnitt 3 | Eigentum | | |
| Titel 1 | Inhalt des Eigentums | §§ 903–924 | 1926 |
| Titel 2 | Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken | §§ 925–928 | 1963 |
| Titel 3 | Erwerb und Verlust des Eigentums an beweglichen Sachen | | |
| Untertitel 1 | Übertragung | §§ 929–936 | 1969 |
| Untertitel 2 | Ersitzung | §§ 937–945 | 1983 |
| Untertitel 3 | Verbindung, Vermischung, Verarbeitung | §§ 946–952 | 1986 |
| Untertitel 4 | Erwerb von Erzeugnissen und sonstigen Bestandteilen einer Sache | §§ 953–957 | 1993 |
| Untertitel 5 | Aneignung | §§ 958–964 | 1996 |
| Untertitel 6 | Fund | §§ 965–984 | 1998 |
| Titel 4 | Ansprüche aus dem Eigentum | §§ 985–1007 | 2004 |
| Titel 5 | Miteigentum | §§ 1008–1011 | 2026 |
| Abschnitt 4 | Dienstbarkeiten | | |
| Titel 1 | Grunddienstbarkeiten | §§ 1018–1029 | 2028 |
| Titel 2 | Nießbrauch | | |
| Untertitel 1 | Nießbrauch an Sachen | §§ 1030–1067 | 2036 |
| Untertitel 2 | Nießbrauch an Rechten | §§ 1068–1084 | 2048 |
| Untertitel 3 | Nießbrauch an einem Vermögen | §§ 1085–1089 | 2054 |
| Titel 3 | Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten | §§ 1090–1093 | 2056 |
| Abschnitt 5 | Vorkaufsrecht | §§ 1094–1104 | 2060 |
| Abschnitt 6 | Reallasten | §§ 1105–1112 | 2064 |
| Abschnitt 7 | Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld | | |
| Titel 1 | Hypothek | §§ 1113–1190 | 2069 |
| Titel 2 | Grundschuld, Rentenschuld | | |
| Untertitel 1 | Grundschuld | §§ 1191–1198 | 2114 |
| Untertitel 2 | Rentenschuld | §§ 1199–1203 | 2122 |
| Abschnitt 8 | Pfandrecht an beweglichen Sachen und an Rechten | | |
| Titel 1 | Pfandrecht an beweglichen Sachen | §§ 1204–1259 | 2123 |
| Titel 2 | Pfandrecht an Rechten | §§ 1273–1296 | 2154 |
| | | | |
| Buch 4 | Familienrecht | | |
| Abschnitt 1 | Bürgerliche Ehe | | |
| Titel 1 | Verlöbnis | §§ 1297–1302 | 2173 |
| Titel 2 | Eingehung der Ehe | | |
| Untertitel 1 | Ehefähigkeit | §§ 1303–1304 | 2185 |
| Untertitel 2 | Eheverbote | §§ 1306–1308 | 2185 |
| Untertitel 3 | Ehefähigkeitszeugnis | § 1309 | 2187 |
| Untertitel 4 | Eheschließung | §§ 1310–1312 | 2189 |
| Titel 3 | Aufhebung der Ehe | §§ 1313–1318 | 2191 |
| Titel 4 | Wiederverheiratung nach Todeserklärung | §§ 1319–1320 | 2199 |
| Titel 5 | Wirkungen der Ehe im Allgemeinen | §§ 1353–1362 | 2200 |
| Titel 6 | Eheliches Güterrecht | | |
| Untertitel 1 | Gesetzliches Güterrecht | §§ 1363–1390 | 2237 |
| Untertitel 2 | Vertragliches Güterrecht | | |
| Kapitel 1 | Allgemeine Vorschriften | §§ 1408–1413 | 2278 |
| Kapitel 2 | Gütertrennung | § 1414 | 2284 |
| Kapitel 3 | Gütergemeinschaft | | |
| Unterkapitel 1 | Allgemeine Vorschriften | §§ 1415–1421 | 2285 |
| Unterkapitel 2 | Verwaltung des Gesamtgutes durch einen Ehegatten | §§ 1422–1449 | 2290 |
| Unterkapitel 3 | Gemeinschaftliche Verwaltung des Gesamtgutes durch die Ehegatten | §§ 1450–1470 | 2298 |
| Unterkapitel 4 | Auseinandersetzung des Gesamtgutes | §§ 1471–1482 | 2303 |

| | | | |
|--------------------|---|----------------------|------|
| Unterkapitel 5 | Fortgesetzte Gütergemeinschaft | §§ 1483–1518 | 2309 |
| Kapitel 4 | Wahl-Zugewinngemeinschaft | § 1519 | 2317 |
| Untertitel 3 | Güterrechtsregister | §§ 1558–1563 | 2318 |
| Titel 7 | Scheidung der Ehe | | |
| Untertitel 1 | Scheidungsgründe | §§ 1564–1568 | 2320 |
| Untertitel 1a | Behandlung der Ehwohnung und der Haushaltsgegenstände anlässlich der Scheidung | §§ 1568a–1568b . . | 2327 |
| Untertitel 2 | Unterhalt des geschiedenen Ehegatten | | |
| Kapitel 1 | Grundsatz | § 1569 | 2334 |
| Kapitel 2 | Unterhaltsberechtigung | §§ 1570–1580 | 2339 |
| Kapitel 3 | Leistungsfähigkeit und Rangfolge | §§ 1581–1584 | 2418 |
| Kapitel 4 | Gestaltung des Unterhaltsanspruchs | §§ 1585–1585c . . . | 2428 |
| Kapitel 5 | Ende des Unterhaltsanspruchs | §§ 1586–1586b . . . | 2439 |
| Untertitel 3 | Versorgungsausgleich | § 1587 | 2441 |
| Titel 8 | Kirchliche Verpflichtungen | § 1588 | 2442 |
| Abschnitt 2 | Verwandtschaft | | |
| Titel 1 | Allgemeine Vorschriften | §§ 1589–1590 | 2442 |
| Titel 2 | Abstammung | §§ 1591–1600d . . . | 2443 |
| Titel 3 | Unterhaltspflicht | | |
| Untertitel 1 | Allgemeine Vorschriften | §§ 1601–1615 | 2457 |
| Untertitel 2 | Besondere Vorschriften für das Kind und seine nicht miteinander verheirateten Eltern | §§ 1615a–1615n . . | 2478 |
| Titel 4 | Rechtsverhältnis zwischen den Eltern und dem Kind im Allgemeinen | §§ 1616–1625 | 2480 |
| Titel 5 | Elterliche Sorge | §§ 1626–1698b . . . | 2487 |
| Titel 6 | Beistandschaft | §§ 1712–1717 | 2558 |
| Titel 7 | Annahme als Kind | | |
| Untertitel 1 | Annahme Minderjähriger | §§ 1741–1766a . . . | 2561 |
| Untertitel 2 | Annahme Volljähriger | §§ 1767–1772 | 2582 |
| Abschnitt 3 | Vormundschaft, Rechtliche Betreuung, Pflegschaft | | |
| Titel 1 | Vormundschaft | | |
| Untertitel 1 | Begründung der Vormundschaft | §§ 1773–1792 | 2586 |
| Untertitel 2 | Führung der Vormundschaft | §§ 1793–1836e . . . | 2597 |
| | Anhang zu § 1836: VBVG | | 2631 |
| Untertitel 3 | Fürsorge und Aufsicht des Familiengerichts | §§ 1837–1847 | 2642 |
| Untertitel 4 | Mitwirkung des Jugendamts | § 1851 | 2646 |
| Untertitel 5 | Befreite Vormundschaft | §§ 1852–1857a . . . | 2647 |
| Untertitel 6 | Beendigung der Vormundschaft | §§ 1882–1895 | 2649 |
| Titel 2 | Rechtliche Betreuung | §§ 1896–1908i . . . | 2653 |
| Titel 3 | Pflegschaft | §§ 1909–1921 | 2683 |
| Buch 5 | Erbrecht | | |
| Abschnitt 1 | Erbfolge | §§ 1922–1941 | 2689 |
| Abschnitt 2 | Rechtliche Stellung des Erben | | |
| Titel 1 | Annahme und Ausschlagung der Erbschaft, Fürsorge des Nachlassgerichts | §§ 1942–1966 | 2713 |
| Titel 2 | Haftung des Erben für die Nachlassverbindlichkeiten | | |
| Untertitel 1 | Nachlassverbindlichkeiten | §§ 1967–1969 | 2743 |
| Untertitel 2 | Aufgebot der Nachlassgläubiger | §§ 1970–1974 | 2748 |
| Untertitel 3 | Beschränkung der Haftung des Erben | §§ 1975–1992 | 2752 |
| Untertitel 4 | Inventarerrichtung, unbeschränkte Haftung des Erben | §§ 1993–2013 | 2771 |
| Untertitel 5 | Aufschiebende Einreden | §§ 2014–2017 | 2781 |
| Titel 3 | Erbschaftsanspruch | §§ 2018–2031 | 2783 |
| Titel 4 | Mehrheit von Erben | | |
| Untertitel 1 | Rechtsverhältnis der Erben untereinander | §§ 2032–2057a . . . | 2793 |
| Untertitel 2 | Rechtsverhältnis zwischen den Erben und den Nachlassgläubigern | §§ 2058–2063 | 2830 |

Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|--------------------|---|----------------------|------|
| Abschnitt 3 | Testament | | |
| Titel 1 | Allgemeine Vorschriften | §§ 2064–2086 | 2836 |
| Titel 2 | Erbeinsetzung | §§ 2087–2099 | 2852 |
| Titel 3 | Einsetzung eines Nacherben | §§ 2100–2146 | 2857 |
| Titel 4 | Vermächtniss | §§ 2147–2191 | 2890 |
| Titel 5 | Auflage | §§ 2192–2196 | 2906 |
| Titel 6 | Testamentsvollstrecker | §§ 2197–2228 | 2909 |
| Titel 7 | Errichtung und Aufhebung eines Testaments | §§ 2229–2263 | 2928 |
| Titel 8 | Gemeinschaftliches Testament | §§ 2265–2272 | 2946 |
| Abschnitt 4 | Erbvertrag | §§ 2274–2302 | 2954 |
| Abschnitt 5 | Pflichtteil | §§ 2303–2338 | 2980 |
| Abschnitt 6 | Erbunwürdigkeit | §§ 2339–2345 | 3028 |
| Abschnitt 7 | Erbverzicht | §§ 2346–2352 | 3032 |
| Abschnitt 8 | Erbschein | §§ 2353–2370 | 3040 |
| Abschnitt 9 | Erbschafts Kauf | §§ 2371–2385 | 3060 |

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB)

(Auszug)

| | | | |
|------------------------|---|-----------------------|------|
| Einführung | | | 3067 |
| Erster Teil | Allgemeine Vorschriften | | |
| Erstes Kapitel | Inkrafttreten. Vorbehalt für Landesrecht. Gesetzesbegriff | Art 1–2 | 3067 |
| Zweites Kapitel | Internationales Privatrecht | | |
| Erster Abschnitt | Allgemeine Vorschriften | Art 3–6 | 3068 |
| Zweiter Abschnitt | Recht der natürlichen Personen und der Rechtsgeschäfte | Art 7–12 | 3098 |
| Dritter Abschnitt | Familienrecht | Art 13–37 | 3115 |
| Fünfter Abschnitt | Außervertragliche Schuldverhältnisse | Art 38–42 | 3157 |
| Sechster Abschnitt | Sachenrecht | Art 43–46 | 3167 |
| Siebter Abschnitt | Besondere Vorschriften zur Durchführung und Umsetzung international-privatrechtlicher Regelungen der Europäischen Union | | |
| Erster Unterabschnitt | Durchführung der Verordnung (EG) Nr. 864/2007 | Art 46a. | 3172 |
| Zweiter Unterabschnitt | Umsetzung international-privatrechtlicher Regelungen im Verbraucherschutz | Art 46b–46c | 3173 |
| Dritter Unterabschnitt | Durchführung der Verordnung (EG) Nr. 593/2008 | Art 46d | 3178 |
| Vierter Unterabschnitt | Durchführung der Verordnung (EU) Nr. 1259/2010 | Art 46e. | 3178 |
| Drittes Kapitel | Angleichung; Wahl eines in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union erworbenen Namens | Art 47–49 | 3179 |

Anhang Internationales Privatrecht zum EGBGB

| | | | |
|------------------|--|--|------|
| IPR-Anh 1 | Verordnung (EG) Nr. 593~2008 des europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Juni 2008 über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht (ROM I) | | 3183 |
| IPR-Anh 2 | Verordnung (EG) Nr. 864~2007 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Juli 2007 über das auf außervertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht (ROM II). | | 3256 |
| IPR-Anh 3 | Verordnung (EG) Nr. 1259/2010 des Rates vom 20. Dezember 2010 zur Durchführung einer Verstärkten Zusammenarbeit im Bereich des auf die Ehescheidung und Trennung ohne Auflösung des Ehebandes anzuwendenden Rechts (ROM III) | | 3296 |
| IPR-Anh 4 | Darstellung des deutschen Internationalen Gesellschaftsrechts einschließlich tabellarischer Darstellung der Reichweite des Gesellschaftsstatuts (IntGesR) | | 3306 |
| IPR-Anh 5 | Verordnung (EU) 2016/1103 des Rates vom 24. Juni 2016 zur Durchführung einer Verstärkten Zusammenarbeit im Bereich der Zuständigkeit, des anzuwendenden Rechts und der Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Fragen des ehelichen Güterstands (EuGüVO). | | 3323 |

| | | |
|--|---|----------|
| IPR-Anh 6 | Verordnung (EU) 2016/1104 des Rates vom 24. Juni 2016 zur Durchführung der Verstärkten Zusammenarbeit im Bereich der Zuständigkeit, des anzuwendenden Rechts und der Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Fragen güterrechtlicher Wirkungen eingetragener Partnerschaften (EuPartVO) | 3340 |
| IPR-Anh 7 | Verordnung (EG) Nr. 4/2009 des Rates vom 18. Dezember 2008 über die Zuständigkeit, das anwendbare Recht, die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen und die Zusammenarbeit in Unterhaltssachen (EuUntVO) | 3349 |
| IPR-Anh 8 | Haager Protokoll vom 23. November 2007 über das auf Unterhaltspflichten anzuwendende Recht (HaagUntProt) | 3352 |
| IPR-Anh 9 | Haager Übereinkommen vom 19. Oktober 1996 über die Zuständigkeit, das anzuwendende Recht, die Anerkennung, Vollstreckung und Zusammenarbeit auf dem Gebiet der elterlichen Verantwortung und der Maßnahmen zum Schutz von Kindern (KSÜ) | 3363 |
| IPR-Anh 10 | Übereinkommen vom 25. Oktober 1980 über die zivilrechtlichen Aspekte internationaler Kindesentführung (HKÜ) | 3372 |
| IPR-Anh 11 | Verordnung (EU) Nr. 650/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 über die Zuständigkeit, das anzuwendende Recht, die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen und die Annahme und Vollstreckung öffentlicher Urkunden in Erbsachen sowie zur Einführung eines Europäischen Nachlasszeugnisses (EuErbVO) | 3375 |
| IPR-Anh 12 | Übereinkommen vom 5. Oktober 1961 über das auf die Form letztwilliger Verfügungen anzuwendende Recht (Haager Testamentsformübereinkommen) (HTÜ) | 3401 |
| Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) | | 3405 |
| Gewaltschutzgesetz (GewSchG) | | 3443 |
| Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) | | 3451 |
| Produkthaftungsgesetz (ProdHaftG) | | 3457 |
| Versorgungsausgleichsgesetz (VersAusglG) | | 3475 |
| Wohnungseigentumsgesetz (WEG) | | 3529 |
| Stichwortverzeichnis | | 3673 |

669; BGH ZMR 81, 84). Allerdings kann eine wiederholte Räumungsaufforderung ein konkludentes Angebot zum Abschluss eines Aufhebungsvertrages enthalten.

Nur außerhalb des Wohnraummietrechts ist eine Mietvertragsbeendigung auch durch auflösende Bedingungen möglich (vgl §§ 158 II, 572 II, vgl KG NZM 07, 41 = GuT 06, 245; Bremen ZMR 07, 363).

Vertragliche oder gesetzliche Rücktrittsrechte (vgl §§ 346 ff) kommen nur für die Zeit vor Überlassung des Mietobjekts in Betracht. Danach werden diese Regelungen durch die speziellen Auflösungsstatbestände des Mietrechts, insb die Kündigung aus wichtigem Grund gem § 543 verdrängt. Zum Widerrufsrecht gem § 312 IV vgl *Lindner ZMR* 16, 356.

Eine Anfechtung wegen Irrtums (§ 119) ist lediglich bei einem noch nicht vollzogenen Mietverhältnis möglich, während die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung (§ 123) immer zulässig sein soll.

Die bloße Unmöglichkeit der Vertragserfüllung führt nicht zu einer Beendigung des Mietverhältnisses. Bereits die Regelung des § 311a zeigt, dass auch auf unmögliche Leistung gerichtete Verträge wirksam sind – lediglich die Primärleistungspflicht entfällt und stattdessen können Sekundäransprüche (insb Schadensersatz) geltend gemacht werden.

§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund. (1) ¹Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. ²Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) ¹Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
3. der Mieter
 - a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
 - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

²Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird.

³Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

(3) ¹Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. ²Dies gilt nicht, wenn

1. eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
2. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
3. der Mieter mit der Entrichtung der Miete im Sinne des Absatzes 2 Nr. 3 in Verzug ist.

(4) ¹Auf das dem Mieter nach Absatz 2 Nr. 1 zustehende Kündigungsrecht sind die §§ 536b und 536d entsprechend anzuwenden. ²Ist streitig, ob der Vermieter den Gebrauch der Mietsache rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft ihn die Beweislast.

A. Grundsätzliches; Konkurrenzen. § 543 wurde durch das MRRG eingefügt, ist seit 1.9.01 in Kraft. Anknüpfungspunkte sind §§ 542, 544, 553, 554, 554a jeweils aF und § 242. § 543 stellt für das Mietrecht eine **Sonderregelung** zum außerordentlichen Kündigungsrecht bei Dauerschuldverhältnissen nach § 314 dar. Die § 314 III, IV und § 313 (Wegfall der Geschäftsgrundlage) bleiben mangels entspr Regelung in § 543 unberührt (BGH ZMR 00, 508; s.a. *Feldhahn NJW* 05, 3381). **Anwendbar** ist § 543 ab Vertragsschluss, also schon vor der Gebrauchsüberlassung (vgl II Nr 1 Alt 1; KG IMR 14, 19). Die allgemeinen **Unmöglichkeit- und Verzugsregelungen** gelten gleichrangig neben § 543 (für Unvermögen BGH NJW 83, 446). Die besonderen **Mängelrechte** gem §§ 536 ff sind ebenfalls gleichrangig, so dass ein Mangel der Mietsache auch eine fristlose Kündigung begründen kann (BGH NJW-RR 04, 1236). Im Einzelfall kann dieselbe Pflichtverletzung neben § 543 zudem eine **ordentliche Kündigung** nach § 573 II Nr 1 rechtfertigen, welche hilfsweise erklärt werden darf (zB für Zahlung innerhalb der Schonfrist nach Kündigung wegen Zahlungsverzuges: BGH ZMR 05, 356). Bei Wohnraummiete wird § 543 durch § 569 ergänzt; bei Mietverhältnissen über Grundstücke und andere Räume durch § 578. Eine außerordentliche **Teilkündigung** im einheitlichen Mietverhältnis ist unzulässig (BGH NJW 12, 224; s aber den neuen § 648a Abs. 2). Ein **Verschulden** ist im Unterschied zu § 554a aF nicht mehr erforderlich, bleibt aber ein wichtiges Abwägungskriterium in I 2.

Durch das COVID-19-Abmilderungsgesetz (»CORONA-Gesetz«) wurde in Art 240 § 2 EGBGB bestimmt, dass bis zum 30.6.22 Kündigungen wegen Nichtzahlung der Mieten im Zeitraum 1.4.-30.6.20 zwingend ausgeschlossen sind, sofern die Nichtzahlung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht (s Rn 28a). Zum gesamten Wortlaut zu Art 240 EGBGB s § 314 Rn 12.

Artikel 240 EGBGB

§ 2 Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen

- (1) *Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. ²Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. ³Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.*
- (2) *Von Absatz 1 kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.*
- (3) *Die Absätze 1 und 2 sind auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.*
- (4) *Die Absätze 1 bis 3 sind nur bis zum 30. Juni 2022 anzuwenden.*

- 2 **B. Anwendungsbereich; Übergangsregelungen.** Als Teil des allgemeinen Mietrechts ist § 543 auf alle Mietverhältnisse anwendbar, über § 581 II auch auf Pachtverhältnisse (zur Landpacht vgl. § 594e). Für vor dem 1.9.01 zugegangene Kündigungen gilt nach Art 229 § 3 Nr 1 EGBGB noch § 554 II Nr 2 aF. Zur Übergangsregelung anlässlich der Änderung des § 543 IV 1 s Art 229 § 5 2 EGBGB.
- 3 **C. Abweichende Vereinbarungen.** Gem § 569 V ist § 543 nicht zum Nachteil des Wohnraummieters abdingbar (zur Zulässigkeit einer sog »Rechtzeitigkeitsklausel« s Rn 18). Bei **Gewerberaum** ist § 543 I ebenso für beide Seiten zwingend (vgl BGH NJW 92, 2628; ZMR 08, 274). Änderungen der II–IV sind in den Grenzen der §§ 138, 242 und 305 ff zulässig. Allerdings ist auch bei Gewerberaummieta ein Haftungsausschluss für den Betrieb des Mietgegenstandes in AGB unwirksam, sofern nicht das Sonderkündigungsrecht des Mieters bei baubehördlicher Nutzungsuntersagung ausdrücklich ausgenommen wird (vgl. BGH IMR 08, 81; Brandbg IMR 19, 281). Ein vertragliches Kündigungsrecht für den Fall eines Insolvenzverfahrens bezgl des Mieters ist gem § 119 InsO unwirksam (Hamm NZM 02, 343). **Formulärmäßige Erleichterungen** der in § 543 II Nr 3 normierten Voraussetzungen zum Nachteil des Mieters scheitern regelmäßig an § 307 – insb die Herabsetzung des die Kündigung rechtfertigenden Mietrückstandes auf den Teil einer Rate (Ddorf ZMR 96, 436) bzw das Abstellen auf einen bloßen verschuldensunabhängigen Zahlungsrückstand statt auf Verzug (BGH NJW 89, 1673). Eine Kündigungsrecht bei wesentlicher Verschlechterung der Vermögensverhältnisse (§ 321) des Mieters ist in AGB nur iVm einer Gefährdung der Vermieteransprüche als weitere Voraussetzung wirksam (BGH NJW 91, 102). Der Ausschluss des Erfordernisses einer Abhilfefrist gem § 543 III ist in AGB unzulässig (differenzierend KG NZM 07, 41).
- 4 **D. Tatbestand. I. Der Kündigungsgrund nach § 543 I.** Nach der Generalklausel in § 543 I 1 können beide Parteien das Mietverhältnis aus wichtigem Grund kündigen. Wann ein **wichtiger Grund** vorliegt, ist in 2 ausgeführt. Hiernach kommt es darauf an, ob dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Dies ist häufig bei einer gravierenden Pflichtverletzung der anderen Vertragspartei der Fall (*Hirsch* WuM 06, 418 mit Fallgruppen). Ein **Verschulden** ist gem 2 nicht mehr zwingend erforderlich (BGH NJW 16, 2805), bleibt aber ein gewichtiges Indiz. Das Fehlverhalten von Erfüllungsgehilfen ist zurechenbar (BGH NJW 16, 2805; Behörde ist kein Erfüllungsgehilfe; vgl. Frankf IMR 19, 190; Pflichtverletzungen durch Verwandte des Mieters). Aus der gesetzlichen Hervorhebung des Verschuldens in 2 folgt, dass an eine fristlose Kündigung ohne Verschulden strenge Anforderungen zu stellen sind (Palandt/*Weidenkaff* § 543 Rz 33). Insb darf nicht der Kündigende selbst die Zerrüttung des Vertragsverhältnisses verschuldet haben (BGH NJW-RR 07, 884; ZMR 05, 120). Überdies ist iRd Gesamtwürdigung jedes eigene vertragswidrige Verhalten des Kündigenden zu berücksichtigen (KG IMR 18, 103). Die **Beweislast** für das Vorliegen des Kündigungsgrundes trifft den Kündigenden.
- 5 **Bsp:** Mehrfache erhebliche Verstöße gegen die Hausordnung (Palandt/*Weidenkaff* § 543 Rz 39); Beleidigungen (LG Düsseldorf ZMR 81, 116; LG Köln WuM 93, 349) bzw Tätlichkeiten (LG Köln WuM 81, 233 Angehörige); leichtfertige Erstattung einer Strafanzeige (BVerfG NZM 02, 61), anders bei schutzwürdigem Aufklärungsinteresse (LG Mannheim NJW-RR 00, 675).
- 6 **Für den Vermieter:** Fortdauernde **unpünktliche Zahlung** der Miete bzw Betriebskosten (für Wohnraummietae BGH NJW 16, 2805; NJW 11, 2570; Zahlung zur Monatsmitte; für Gewerberaummietae BGH NJW-RR 97, 203) – nach Abmahnung (Rn 25) kann eine einzige weitere unpünktliche Zahlung genügen (BGH ZMR 06, 425), anders aber bei jahre- oder jahrzehntelanger unbeanstandeter Hinnahme der unpünktlichen Zahlung durch den Vermieter (BGH NJW 11, 2201); Erklärung des Insolvenzverwalters, die Miete nicht an den Vermieter weiterzuleiten (BGH ZMR 05, 688); beharrlicher Verstoß des Mieters gg die ihm obliegenden Obhutspflichten (vgl BGH NZM 16, 550; unzureichendes Lüften u Heizen der Mietwohnung); **Nichtzahlung der Kaution durch Gewerberaummieter** (BGH NJW-RR 07, 886); Bauliche Veränderung entgegen rechtskräftigem Urt (BVerfG NJW 96, 1736); Verstoß gegen vertragliche Betriebspflicht (BGH ZMR 93, 57) oder erheblicher Verstoß gegen Mietzweck (Köln NJW 11, 314) bei Gewerberaummieta; Vortäuschen eines erheblichen Mangels durch den Mieter (Ddorf ZMR 12, 183); erfundene »Vorvermieterbescheinigung« über Dauer des Vormietvertrages und Erfüllung der Mietzahlungspflicht (BGH NJW 14, 1954) oder wiederholt unrichtige Umsatzangabe bei Umsatzpacht (Ddorf NZM 01, 1033); Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflicht (Dresd ZMR 12, 941 – Verkauf von »Thor Steinar«-Artikeln), **nicht:** Rauchen in der Wohnung (BGH NJW 15, 1239 – Ausnahme: »exzessives« Rauchen); Entfernung des Vermieters aus Mietwohnung nach unberechtigtem Zutritt ohne konkreten sachlichen Grund (BGH NJW 14, 2566); Bestreiten von Abmahnungszugang (LG Köln ZMR 96, 666); Vielzahl von Prozessen als solche (Hamm NJW-RR 93, 16); Störung von Verkaufsgesprächen durch Meinungsäußerung (VGH Berlin ZMR 08, 605).

Für den Mieter: Leerstandsflächen in Einkaufszentrum (vgl. Köln IMR 19, 189); bewusst unrichtige Angabe der Betriebskostenhöhe (LG Düsseldorf NZM 02, 604; LG Hamburg ZMR 03, 683); Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung (§ 540 I 2); unberechtigte Ausübung des Vermieterpfandrechts/Verhinderung der Entfernung von Gegenständen aus den Mieträumen (Ddorf ZMR 12, 943); unberechtigte fristlose Kündigung des Vermieters (Ddorf NZM 02, 292), **nicht** aber, wenn der Mieter hierzu Anlass gegeben hat (Ddorf ZMR 97, 596); ebenso wenig genügt der Vermögensverfall des Vermieters, selbst wenn die Eröffnung des **Insolvenzverfahrens** mangels Masse abgelehnt wird und die Handelsregisterlöschung der vermietenden Gesellschaft erfolgt ist, solange sich dieser nicht in der Wertschätzung des Mietobjekts niedergeschlagen hat (BGH NJW-RR 02, 946); auch nicht enttäuschte Erwartung bezüglich der Gewinnerzielung in den Mieträumen (BGH NJW 00, 1714) oder schwere Erkrankung des Mieters (Ddorf NZM 01, 669), da beide Umstände in seinen Risikobereich fallen.

II. Die Kündigungsgründe nach § 543 II. Nach der Formulierung der Beispielstatbestände in II Nr 1 bis Nr 3 ist keine Unzumutbarkeitsprüfung erforderlich, vielmehr genügt für die Wirksamkeit der Kündigung gem § 543 das Vorliegen eines der Tatbestände als solcher (BGH NJW 15, 1296; BGH NJW 09, 2297). Sind die Tatbestände des II oder des I Wohnraummiete ergänzend anwendbaren § 569 nicht erfüllt, kann gleichwohl ein Kündigungsgrund nach I vorliegen (zB wiederholte verspätete Mietzahlung).

1. Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gem § 543 II Nr 1. Der Mieter hat ein fristloses Kündigungsrecht, wenn ihm der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz bzw teilweise nicht gewährt oder wieder entzogen wird. Ein vertragswidriger Gebrauch ist nicht geschützt. Die Nichtgewährung kann auf einem Sach- oder Rechtsmangel (BGH NJW 17, 1104), dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft, teilweiser Nichterfüllung oder sonstigen Ursachen beruhen – **bspw** behördliche Nutzungsuntersagungen, die ihre Ursache in der baulichen Beschaffenheit der Mieträume haben und nicht in persönlichen/betrieblichen Umständen des Mieters (BGH IMR 08, 81; Dresd IMR 18, 61); Unterschreitung der im Mietvertrag angegebenen Mietfläche um mehr als 10 % (BGH NJW 05, 2153); bei Vermietung »vom Reißbrett« verspätete Übergabe (Hamb IMR 19, 321); Einbruchserie mit Verlust des Versicherungsschutzes (Naumbg NZM 98, 438; vgl aber KG NZM 98, 437). Es ist **kein Verschulden** des Vermieters erforderlich. Der Mieter kann jedoch nicht kündigen, wenn er die Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs selbst zu vertreten hat (vgl Rn 12).

Staatlich verordnete Ladenschließungen durch die **COVID-19-Pandemie** (»Corona-Virus«) stellen keine kündigungsrelevante Nichtgewährung des Mietgebrauchs dar, weil die Ladenschließungen in Bezug zum Betrieb des Mieters und dessen Verwendungsrisiko stehen (vgl BGH NJW 11, 3151) und Gründe aus der Risikosphäre des Mieters keinen Kündigungstatbestand rechtfertigen (*Sittner* NJW 20, 1169).

Es muss sich um eine **erhebliche Einschränkung des vertragsgemäßen Gebrauchs** handeln, um einen Missbrauch des Kündigungsrechts zu vermeiden (BGH NJW 05, 2152 – § 242 BGB) und einen Wertungswiderspruch zu § 536 I 3 zu vermeiden. Bei unerheblicher Einschränkung kommt eine Kündigung daher nicht in Betracht (zB schwerere Erreichbarkeit durch Änderung der öffentlichen Nahverkehrsanbindung (LG Ddorf NJW-RR 03, 1594), vorübergehende Zugangerschwerung durch Bauarbeiten (Ddorf IMR 12, 285). Anders bei dauerhafter Gerüstaufstellung vor Ladenlokal (KG IMR 14, 423).

Zur **Abhilfefrist** und deren Entbehrlichkeit s Rn 24 f. Der bloße Beginn der Mangelbeseitigung am Tag des Fristablaufs schließt das Kündigungsrecht nicht aus (Ddorf ZMR 95, 351). Zur **Beweislast** bei erheblichen Mängeln der Mietsache s § 536 Rn 16. Der Mieter trägt iÜ die Beweislast für die sonstige Nichtgewährung des Gebrauchs, die Fristsetzung bzw deren Entbehrlichkeit, das besondere Interesse an der Vertragsbeendigung bei nur unerheblicher Gebrauchseinschränkung, bei Zerstörung der Mietsache während des Mietgebrauchs für sein fehlendes Verschulden (BGH NJW 98, 594). Der **Vermieter** muss beweisen die rechtzeitige Gebrauchsgewährung, die Abhilfe iRd eingeräumten Frist (IV 2) oder die Unerheblichkeit der Vorenthaltung (BGH NJW 76, 796).

Die Kündigung muss binnen angemessener Frist nach Kenntnis vom Kündigungsgrund (§ 314) erfolgen. Dies gilt nicht, wenn die Vorenthaltung im Kündigungszeitpunkt noch fortbesteht – vgl Rn 29. Eine Kündigung ist wegen **unzulässiger Rechtsausübung** gem § 242 ausgeschlossen, wenn der Mieter die rechtzeitige Fertigstellung der Mietsache verzögert (Ddorf ZMR 93, 522); ebenso, wenn der Mieter die fehlende Gebrauchsmöglichkeit verschuldet hat (BGH ZMR 05, 120; NJW 98, 594 gebrauchsbedingter Brand) oder die Mietsache nicht gebrauchen will (Celle ZMR 02, 187).

2. Vertragsverletzungen durch den Mieter gem § 543 II Nr 2. Entgegen der Gesetzesbegründung (BTDRs 14/4553, 44) wird in II im Unterschied zu § 553 aF nicht mehr jede Vertragsverletzung durch den Mieter erfasst. Der Vermieter hat nur noch in den genannten (früher lediglich beispielhaften) Fällen ein fristloses Kündigungsrecht, wenn der Mieter die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder diese unbefugt einem Dritten überlässt. Sonstige Vertragsverletzungen fallen unter I. Die beiden Konstellationen in II Nr 2 müssen zudem eine **erhebliche Verletzung der Vermieterrechte** begründen. Die frühere Rspr, wonach die Fälle in II Nr 2 gesetzliche Beispiele erheblicher Vertragsverletzungen seien (BGH NJW 85, 2527), ist obsolet, da es sich nicht mehr um Beispiele eines Grundtatbestandes, sondern um eigenständige Tatbestände handelt. Bei Vorliegen der Tatbestände des § 543 II ist deshalb eine Kündigung aus wichtigem Grund möglich, ohne dass die in § 543 I genannten Voraussetzungen, wie etwa die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, zusätzlich erfüllt sein müssen (BGH NJW 15, 1296; NJW 09, 2297).

a) Erhebliche Gefährdung der Mietsache. Während der Gebrauchsüberlassung ist der Mieter zur sorgfältigen Behandlung der Mietsache verpflichtet. Gefährdende Pflichtverletzungen können sein zB unzureichende Lüftung bzw. Heizung der Mieträume (vgl BGH NZM 16, 550); Nichterfüllung der entgegen § 535 I 2 vertraglich

übernommenen Instandhaltungspflicht; Herbeiführung einer Brandgefahr; im Ausnahmefall Überbelegung (vgl. BGH NJW 93, 2528; BVerfG ZMR 94, 10) oder übermäßige Tierhaltung (LG Karlsruh NZM 01, 891); unterlassene Heizung durch den Mieter oder Dritte (§ 278) trotz Frostgefahr. Bei **Mietermehrheit** ist die Gefährdung durch einen Mieter ausreichend (Ddorf NJW-RR 87, 1370). Nach dem Gesetzeswortlaut muss noch kein Schaden eingetreten sein, die Gefährdung genügt. Eine lediglich abstrakte Gefahr reicht jedoch nicht. Die Gefährdung muss erheblich sein. Eine Vermüllung der Wohnung (»Messi«) soll nicht ausreichen (LG Karlsruhe IMR 20, 8).

- 15 **b) Unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte.** Zur Gebrauchsüberlassung an Dritte s § 540 Rn 2–7. Eine Gebrauchsüberlassung liegt auch vor, wenn der Mieter nicht verhindert, dass der Untermieter seinerseits unbefugt weitervermietet (Hamm NJW-RR 92, 783). Familienangehörige sind nicht Dritte (BGH NJW 93, 2528).
- 16 Hat der Mieter einen vertraglichen oder gesetzlichen (§ 553) Anspruch auf Erlaubnis der Untervermietung, diese aber nicht eingeholt, so ist der Tatbestand des II Nr 2 erfüllt, der Kündigung steht jedoch der Einwand der **unzulässigen Rechtsausübung** nach § 242 entgegen (BayObLG NJW-RR 91, 461; Ddorf ZMR 03, 177). Eine fristlose Kündigung ist ferner gem § 242 ausgeschlossen, wenn der Vermieter die Untervermietung über einen längeren Zeitraum stillschweigend geduldet hat (Frankf IMR 2018, 193).
- 17 Zur **Abhilfefrist** und deren Entbehrlichkeit s Rn 25. Die **Beweislast** für sämtliche Tatbestandsvoraussetzungen trägt der Vermieter.
- 18 **3. Zahlungsverzug des Mieters gem § 543 II Nr 3.** Nach dem Wortlaut ist § 543 II Nr 3 auch bei in längeren (BGH NJW-RR 09, 21) oder kürzeren als einem Monat bemessenen Zeitabschnitten für die Mietzahlungen anwendbar. Zur Miete gehören alle laufenden Nebenkosten (BGH NJW 12, 3089), zB Heiz- und Wasserkosten-vorauszahlungen; nicht jedoch Einmalleistungen wie die Mietkaution (Schmidt-Futterer/Blank § 543 Rz 88; MüKo/Häublein § 543 Rz 46) oder die Betriebskostennachzahlung (Palandt/Weidenkaff § 543 Rz 23). Bei einseitiger Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen gem § 560 IV ist trotz § 569 III Nr 3 keine Zahlungsklage des Mieters vor einer Kündigung gem § 543 II Nr 3 erforderlich (BGH NJW 12, 3089). Die Mietrückstände dürfen nicht bereits verjährt sein (LG Berlin MDR 83, 843) bzw aus einer rückwirkend erhöhten Miete resultieren (LG Köln WuM 93, 191). Bei Gewerberaummiete ist eine »Rechtzeitigkeitsklausel« zulässig, wonach entgegen § 270 der Mieteingang auf dem Vermieterkonto maßgeblich ist. Bei Wohnraummiete ist die Zulässigkeit einer solchen Klausel str (dafür LG Berlin NJW-RR 93, 144; vgl aber LG Hamburg NZM 99, 1041), aber nach dem vom EuGH bejahten Verstoß des § 270 gegen die Zahlungsverzugsrichtlinie (NJW 08, 1935) wohl anzunehmen. Die **Zahlung unter Vorbehalt** führt zur Erfüllung, so dass kein Mietrückstand besteht (LG Frankfurt WuM 87, 318). Zum Kündigungsausschluss durch das **COVID-19-Abmilderungsgesetz** (»CORONA-Gesetz«) wegen Nichtzahlung der Mieten im Zeitraum 1.4.–30.6.20 s Rn 28a.
- 19 **a) Für zwei aufeinander folgende Termine.** Wegen des eindeutigen Gesetzeswortlauts genügt ein einmaliger Mietrückstand auch dann nicht, wenn der Mieter erklärt, er könne künftig nicht mehr zahlen (aA Ddorf NJW-RR 91, 1353). Bei Wohnraummiete ist nach § 569 III Nr 1 ein Rückstand von **mehr als einer Monatsmiete** erheblich, bei Mietverhältnissen über andere Räume gilt dies erst Recht (BGH NJW 15, 2417: im Ausnahmefall genügt auch eine Monatsmiete oder weniger). Maßgeblich ist die vertragliche Gesamtmiete und nicht die (berechtigterweise) geminderte Miete (BGH IMR 17, 476). Nach dem Gesetzeswortlaut in II Nr 3a müssen die Termine im Unterschied zu II Nr 3b aufeinander folgen, ohne dass zB ein Monat mit geringerem Mietrückstand dazwischen liegt (BGH ZMR 09, 19).
- 20 Erforderlich ist **Verzug** (§ 286). Die Einrede des nichterfüllten Vertrages (§ 320) beseitigt den Verzug ohne weiteres (BGH NJW-RR 07, 1021). Zurückbehaltungsrechte (§ 273) müssen geltend gemacht werden (BGH WM 71, 1020), ebenso die Aufrechnung. Hinsichtlich des **Verschuldens** kann sich der Mieter entlasten (§ 286 IV) – zB bei Unklarheit über den Zahlungsempfänger (BGH ZMR 06, 26). Zahlungsunfähigkeit ist stets unbeachtlich (Garantiehftung für Geldschulden gem § 276) – daher entlastet eine verspätete Zahlung durch Jobcenter den Mieter nicht (BGH NJW 16, 2805; NJW 15, 1296); ebenso der fahrlässige Irrtum, zur Minderung berechtigt zu sein (BGH NJW 15, 2417; NJW 12, 2882). Auch andere Rechtsirrtümer beseitigen die Fahrlässigkeit nicht (vgl. BGH ZMR 87, 289, 291). Für das Verschulden von Erfüllungsgehilfen gilt § 278; Erfüllungsgehilfe ist auch der Rechtsanwalt des Mieters (Köln ZMR 98, 763) oder der Mieterschutzverein (BGH NJW 07, 428). Eine Mahnung ist entbehrlich, da die Fälligkeit der Miete kalendermäßig iSd § 286 II Nr 1 bestimmt ist.
- 21 Bei **Insolvenz** des Mieters ist ab dem Insolvenzantrag die Kündigung wegen voriger Mietrückstände gem § 112 InsO ausgeschlossen. Die Kündigung bleibt aber möglich wegen eines Rückstandes, der erst nach dem Insolvenzantrag entsteht.
- 22 **b) In einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt.** Dieser Kündigungsgrund ist gegeben, sobald der Gesamtmietrückstand zwei volle Mieten erreicht. Die Dauer des Rückstandes ist unbeachtlich, dieser muss also nicht etwa mehr als zwei Termine in Höhe von zwei Mieten bestehen. Der anderslautende Wortlaut (»über mehr als zwei Termine«) hat keine Bedeutung, da II Nr 3b die Umgehung von II Nr 3a (durch Zahlung jeder zweiten Miete) verhindern soll (Schmidt-Futterer/Blank § 543 Rz 112). II Nr 3b ist daher auch erfüllt, wenn der Mieter die Miete monatlich nur um einen geringen Teilbetrag kürzt, der Zahlungsrückstand sich in der Folgezeit aber zu einem Betrag von zwei Monatsmieten summiert (vgl. BGH NJW 05, 2775). Gleiches gilt bei entsprechend hohem Verzug mit Betriebskostenvorauszahlungen (BGH NJW 07, 428).
- 23 **c) Heilung nach § 543 II 2 und 3.** Gem II 2 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vor Zugang der Kündigungserklärung vollständig befriedigt wird. Teilzahlungen genügen auch bei geringem Restbetrag

nicht (BGH NJW 16, 3437; BGH IMR 17, 476). Die Kündigung wird gem II 3 unwirksam, wenn zum Zeitpunkt des Kündigungszugangs eine Aufrechnungslage (§ 387) bestanden hat und der Mieter unverzüglich (§ 121) die Aufrechnung erklärt (Köln ZMR 98, 763: zwei Wochen). Nach dem Wortlaut gilt die Unwirksamkeit entgegen § 389 nicht rückwirkend, sondern nur ex nunc. Bei erneutem Verzug lebt die Kündigung nicht wieder auf, sondern muss erneut ausgesprochen werden. Für Wohnraummiete gilt ergänzend die Heilung gem § 569 III Nr 2. Bei Zahlung innerhalb der Schonfrist kann aber eine ordentliche Kündigung nach § 573 II Nr 1 gerechtfertigt sein (BGH ZMR 05, 536).

Eine **Abmahnung** ist nach § 543 III 2 Nr 3 entbehrlich – anders gem § 242, wenn der Vermieter einen zur Kündigung berechtigenden Zahlungsrückstand über längere Zeit hingenommen hat (BGH ZMR 72, 306; Hamm ZMR 94, 560). Der Mieter muss sich in Bezug auf sein fehlendes Verschulden entlasten (§ 286 IV), der Vermieter trägt die **Beweislast** für sämtliche übrigen Tatbestandsvoraussetzungen des II Nr 3 einschl des Zugangszeitpunkts der Kündigung. Die Heilungsumstände nach II 2 u 3 muss der Mieter beweisen.

III. Abhilffrist und Abmahnung nach § 543 III. Mit Ausnahme der Kündigung wegen Zahlungsverzugs gem II Nr 3 (zu dem im Einzelfall auch dort bestehenden Abmahnungserfordernis s Rn 24) ist die fristlose Kündigung erst nach Ablauf einer Abhilffrist oder nach Abmahnung zulässig (auch bei erheblicher Gesundheitsgefährdung gem § 569 I; BGH NJW 07, 2177, vgl aber Rn 26). Eine Abhilffrist ist zu setzen, wenn die Pflichtverletzung bzw deren Folgen noch andauern. Andernfalls ist abzumahnen (Erman/Jendrek § 543 Rz 28). Eine Kündigungsandrohung ist nach dem Gesetzeswortlaut entbehrlich (zu möglichen Ausnahmen BGH NJW 07, 2474). Die (formlose) empfangsbedürftige Erklärung muss ggü dem Vertragspartner erfolgen, also bei vertragswidriger Untervermietung iSd II Nr 2 Alt 2 ggü dem Hauptmieter. Bei **Mietermehrheit** s Rn 29. Das beanstandete Verhalten ist jeweils genau anzugeben. Eine zu kurze Abhilffrist setzt eine angemessene Frist in Gang (Ddorf ZMR 06, 518 (521)), die Kündigungserklärung darf aber nicht vor deren Ablauf erfolgen. Eine **unwirksame Kündigung** kann gem § 140 in eine Abmahnung umgedeutet werden (vgl Hamm NJW-RR 93, 1163, wohl ZMR 96, 487). Die **Beweislast** für die gesetzte Abhilffrist bzw die Abmahnung trägt der Kündigende.

Gem 2 sind Abhilffrist bzw Abmahnung **entbehrlich**, wenn (Nr 1) diese offensichtlich keinen Erfolg versprechen – zB bei ernsthafter und endgültiger Abhilfferverweigerung (BGH NJW 76, 796; Ddorf ZMR 01, 346); bei Unmöglichkeit; bei unzumutbaren Belastungen für den Mieter (idR bei erheblicher Gesundheitsgefährdung gem § 569 I BGH NJW 07, 2177); bei Ungeeignetheit der Abmahnung zur Bewirkung eines vertragsgemäßen Verhaltens (vgl BGH NZM 04, 430) – oder (Nr 2) die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist – zB bei behördlicher Nutzungsuntersagung (BGH NJW 17, 1104) oder einer besonders schweren Pflichtverletzung s Kommentierung zu § 281. Die Beweislast trägt jeweils der Kündigende (Ddorf ZMR 05, 187, 188), s aber IV 2.

Folgen einer unberechtigten Abmahnung sind weder eine Schadensersatzpflicht (Hamm NJW-RR 96, 1294) noch ein Beseitigungs- oder Unterlassungsanspruch (BGH ZMR 08, 446).

IV. Ausschluss des Kündigungsrechts nach § 543 IV 1. Aufgrund der in IV 1 angeordneten entspr Anwendung der §§ 536b und 536d auf das Kündigungsrecht wegen Vorenthaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs (II Nr 1) ist dieses bei Kenntnis des Mangels der Mietsache bei Vertragsschluss gem § 536b oder bei zulässiger Vereinbarung eines Haftungsausschlusses und fehlender Arglis des Vermieters (§ 536d) unter denselben Voraussetzungen wie die Mängelrechte ausgeschlossen. S Kommentierung zu § 536b, § 536d. Bei **Mietermehrheit** genügt schon die Kenntnis eines Mieters vom Mangel, weil nur alle zusammen kündigen können (BGH NJW 72, 249). Hat der Mieter die gebotene Mängelanzeige unterlassen, muss er gem § 536c II Nr 3 zunächst eine angemessene Abhilffrist setzen, bevor er wegen des betreffenden Mangels kündigen kann. § 543 IV 1 gilt nicht für die außerordentliche Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung nach § 569 I, gem 578 II auch nicht bei Gewerberaum. Ein weiterer Kündigungsausschluss folgt aus dem **COVID-19-Abmilderungsgesetz** (»CORONA-Gesetz«): **28a** Gem Art 240 § 2 EGBGB sind bis zum 30.6.22 Kündigungen wegen Nichtzahlung der Mieten im Zeitraum 1.4.-30.6.20 ausgeschlossen, sofern die Nichtzahlung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Die Regelung ist für Wohn- und Gewerberaummietverträge zwingend (Art 240 § 2 II EGBGB). Der Zusammenhang zwischen Nichtzahlung der Miete und den Pandemie-Auswirkungen ist vom Mieter glaubhaft zu machen (zB durch Nachweis der Antragstellung/Gewährung staatlicher Leistungen, Arbeitgeberbescheinigung, Nachweis über Verdienstaussfall).

E. Rechtsfolge: Kündigungserklärung. Für die Kündigungserklärung gilt bei Wohnraummiete die Schriftform (§ 568 I), der Kündigungsgrund ist genau zu bezeichnen (§ 569 IV). Bei Gewerberaummiete ist die Erklärung formlos und kann daher auch schlüssig erfolgen, zB durch Räumung und Zahlungseinstellung (Frank ZMR 05, 617). Eine **Teilkündigung** ist bei einheitlichem Mietverhältnis unzulässig (BGH NJW 12, 224: separater Tiefgaragenmietvertrag kann gesondert gekündigt werden). Die Kündigung erlangt erst ab Zugang Rechtswirkung. Bei Mietermehrheit muss die Zustellung an alle Mieter erfolgen (BGH NJW 15, 473; anders BGH MDR 12, 79 für GbR). Fristsetzung bzw Abmahnung und Kündigung, für den Fall, dass Abhilfe unterbleibt, können gleichzeitig erklärt werden (Hambg NJW-RR 01, 153). Die Kündigung muss nicht innerhalb einer angemessenen Frist erklärt werden. § 314 III **findet keine Anwendung** (BGH NJW 16, 3720). Dauert die Vertragspflichtverletzung im Kündigungszeitpunkt noch an, stellt sich die Frage ohnehin nicht (BGH NJW-RR 09, 735 für Zahlungsverzug)

Ob die Voraussetzungen der Kündigung als empfangsbedürftige Willenserklärung bei Zugang (so Staud/Rolfs § 542 Rz 67; LG Berlin ZMR 92, 24) oder schon bei Abgabe vorliegen müssen (so LG Köln WuM 01, 195; LG

Duisburg ZMR 06, 532) ist strittig. Als Gestaltungsrecht kann die Kündigung nicht unter eine Bedingung iSd § 158 gestellt werden (aA bei Potestativbedingung Hambg ZMR 01, 25). Eine **unwirksame fristlose Kündigung** kann gem § 140 in eine Abmahnung (Rn 25) oder eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden (BGH NJW 03, 3053). In eine ordentliche Kündigung aber nur dann, wenn nach dem erkennbaren Willen des Kündigenden das Vertragsverhältnis in jedem Fall zum nächstmöglichen Termin beendet werden soll (BGH NJW 07, 1269). Eine **Umdeutung** in ein Angebot zur einvernehmlichen Aufhebung des Mietvertrages ist nicht möglich (BGH NJW 84, 1028; LG Hamburg ZMR 02, 669). Eine freiwillige Rückgabe der Mietsache führt idR nicht zu einer stillschweigenden Vertragsaufhebung (Ddorf ZMR 09, 600).

- 30 F. Weitere Ansprüche.** Veranlasst ein Vertragspartner den anderen zur fristlosen Kündigung und kann er sich bezüglich seines Verschuldens nicht entlasten, ist er gem § 280 zum **Schadensersatz** des durch die Kündigung bis zum Ende der vertraglichen Bindungsdauer (Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist; bei Zeitmietvertrag: Ende der Laufzeit) entstandenen Schadens verpflichtet (vgl. KG IMR 19, 66). Bei mangelbedingter Kündigung folgt die SE-Pflicht aus § 536a (BGH NJW 17, 1104). Die Schadensersatzpflicht gilt auch bei formell unwirksamer Kündigung (BGH NJW 13, 2660). Zu ersetzen sind zB nach § 284 nutzlose Aufwendungen; Mietausfall (KG IMR 19, 66); Mietdifferenz; Renovierungskosten; Kosten für die notwendige Beauftragung eines Rechtsanwalts und die Nachmetersuche. Der Vermieter hat sich gem § 254 nachhaltig um die Weitervermietung zu bemühen (Ddorf ZMR 96, 324; Schlesw WuM 00, 354). Die Beweislast für einen Verstoß gegen § 254 trägt der Mieter (BGH ZMR 05, 433), die sekundäre Darlegungslast kann bei Vermieter liegen (KG ZMR 07, 615, 617).
- 31 G. Prozessuales.** Nach abgewiesener Klage steht einer erneuten Kündigung der Einwand der Rechtskraft aus § 322 ZPO wegen solcher Gründe entgegen, die bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung entstanden waren (aA BGH NJW 98, 374 bei unbekanntem Kündigungsgrund). Eine im Vorprozess festgestellte Mietzahlungspflicht ist für den Kündigungsprozess bindend (Kobl NJW-RR 05, 1174). Gegen den Wohnraummieter kann auch vor Ablauf der Schonfrist des § 569 III Nr 2 ein Versäumnisurteil ergehen (LG Hamburg NJW-RR 03, 1231; LG Köln NJW-RR 04, 87). Eine einstweilige Verfügung auf Räumung kommt nicht in Betracht (Ddorf ZMR 09, 444). Räumung nach Kündigung setzt Titel voraus (Celle IMR 17, 405). Zur Einstellung der Räumungsvollstreckung gem § 765a ZPO bei Suizidgefahr s BGH ZMR 06, 203. Untervermietung zur Abwendung der Räumungsvollstreckung kann Schadensersatzpflicht gem § 826 verursachen (München IMR 19, 376).

§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre. ¹Wird ein Mietvertrag für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen, so kann jede Vertragspartei nach Ablauf von 30 Jahren nach Überlassung der Mietsache das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. ²Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen worden ist.

- 1 A. Grundsätzliches; Anwendungsbereich.** § 544 wurde durch das MRRG eingefügt, ist seit 1.9.01 in Kraft und entspricht inhaltlich § 567 aF; daher existiert keine Übergangsregelung (aA Hamm ZMR 02, 196). Die Vorschrift dient dem Ausschluss von Erbiete bzw ähnlichen Vertragsverhältnissen, mit der außerhalb des numerus clausus der Sachenrechte und des Buchungszwangs der Grundstücksrechte die Verkehrsfähigkeit des Grundeigentums gefährdet würde (BGH NJW 04, 1523). § 544 gilt für alle Mietverhältnisse sowie über § 581 II für Pacht, ferner für miet- und pachtähnliche Verträge (Bub/Treier IV Rz 441). Wegen des vorstehenden Normzwecks ist § 544 **zwingendes Recht** (BGH NJW 04, 1523). § 544 gilt auch für Vorverträge (aA MüKo/Bieber § 544 Rz 2).
- 2 B. Tatbestand: Mietvertrag über mehr als 30 Jahre iSv § 544 S 1.** Unter 1 fällt auch ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit, wenn für eine bzw beide Parteien ein Kündigungsausschluss für längere Zeit als 30 Jahre vereinbart ist (Frankf NZM 99, 419; Hamm NZM 99, 753) sowie ein befristeter Vertrag, wenn das Ereignis möglicherweise erst nach Ablauf von 30 Jahren eintritt (Ddorf ZMR 02, 189; Hambg ZMR 98, 28; Hamm NZM 99, 753). § 544 gilt jedoch nicht, wenn die Kündigung zwar durch wirtschaftliche Nachteile (zB Entschädigungspflicht) erschwert ist, rechtlich aber möglich bleibt (Erman/Jendrek § 544 Rz 3; aA MüKo/Bieber § 544 Rz 5). Ausnahmsweise kann hier allerdings eine Umgehung vorliegen. Ein Mietvertrag über mehr als 30 Jahre ist auch ein für einen kürzeren Zeitraum geschlossener Vertrag, der eine Option zur Verlängerung auf insgesamt mehr als 30 Jahre enthält (vgl BGH NJW 04, 1523). Wird die 30-Jahres-Frist infolge einer Vertragsverlängerung überschritten, so beginnt die Frist erst dann und nicht schon ab dem ursprünglichen Vertragsschluss zu laufen (BGH NJW 04, 1523).
- 3 C. Rechtsfolge: Kündigung.** Das Kündigungsrecht für beide Parteien besteht erstmals nach 30 Jahren. Nach dem Wortlaut ist Fristbeginn nicht schon der Vertragsschluss, sondern erst die Überlassung der Mietsache (Erman/Jendrek § 544 Rz 2; MüKo/Bieber § 544 Rz 7). Bei nachträglichem Abschluss eines neuen Vertrages oder eines Vertrages mit längerer Bindungsdauer beginnt die Frist mit Wirksamwerden des späteren Vertrages zu laufen (BGH NJW 96, 2028; Hamm ZMR 02, 196). Geht die Kündigung vor Ablauf der 30 Jahresfrist zu, ist sie unwirksam (Hamm ZMR 97, 182, 184). Andererseits muss die Kündigung nicht zum erstzulässigen Zeitpunkt erfolgen (BGH NJW-RR 92, 780). Bei **Wohnraummiете** muss bei Kündigung des Vermieters gem §§ 573d I, 575a I kein berechtigtes Interesse vorliegen (MüKo/Bieber § 544 Rz 8; aA Palandt/Weidenkaff § 544 Rz 6).
- 4 D. Unzulässigkeit der Kündigung bei Vertrag für die Lebenszeit gem § 544 S 2.** Bei einem Vertrag für die Lebenszeit einer Vertragspartei ist gem 2 die Kündigung nach 1 unzulässig. Grund für diese Ausnahme ist, dass