BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 14/04

Verkündet am:
16. März 2005
P o t s c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: nein

BGB §§ 242 Cd, 542

Zur Wirksamkeit der Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses, die nach dem Auszug eines Mitmieters allein gegenüber dem die Wohnung weiter nutzenden Mieter ausgesprochen worden ist (im Anschluß an BGH, Urteil vom 3. März 2004 - VIII ZR 124/03, NJW 2004, 1797).

BGH, Urteil vom 16. März 2005 - VIII ZR 14/04 - LG Düsseldorf
AG Langenfeld

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 25. Februar 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert, die Richter Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Frellesen sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 24. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 25. November 2003 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte mietete gemeinsam mit seiner damaligen Lebensgefährtin vom Rechtsvorgänger der Klägerin ab dem 1. November 1990 eine Wohnung in L. . Die frühere Lebensgefährtin des Beklagten zog im September 1994 aus der Wohnung aus und teilte dies dem Rechtsvorgänger der Klägerin mit. Dieser sprach mit Schreiben vom 6. Mai 1997 die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen bestehender Mietrückstände gegenüber dem Beklagten und dessen früherer Lebensgefährtin aus. Diese wandte sich daraufhin mit Schreiben vom 11. Mai 1997 erneut an den Rechtsvorgänger der Klägerin und

bat ihn unter Hinweis darauf, daß sie sich bereits im September 1994 in seinem Büro gemeldet und den gemeinsamen Mietvertrag mit dem Beklagten gekündigt habe, um baldige Klärung der Angelegenheit. In der Folgezeit nahm der Rechtsvorgänger der Klägerin allein den Beklagten gerichtlich auf Zahlung von Mietrückständen in Anspruch. Die Klägerin, die im Jahr 1999 in das Mietverhältnis eintrat, kündigte dieses gegenüber dem Beklagten mit Schreiben vom 26. Juni 2001 zum 31. Juni 2002 sowie nochmals fristlos mit der Klageschrift vom 22. Juni 2002 im vorliegenden Rechtsstreit. Sie begehrt vom Beklagten die Räumung der Wohnung.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat auf die Berufung des Beklagten die Räumungsklage abgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Kündigungen der Klägerin seien unwirksam, da sie nur an den Beklagten, nicht jedoch auch an die Mitmieterin gerichtet gewesen seien. Die von der Klägerin behauptete Vereinbarung aus dem Jahre 1994 bzw. eine entsprechende konkludente Vereinbarung aus dem Jahr 1997 zwischen dem Rechtsvorgänger der Klägerin und der Mitmieterin reiche für ein Ausscheiden der letzteren aus dem Mietverhältnis nicht aus. Die Klägerin habe nicht substantiiert vorgetragen, daß der Beklagte an der behaupteten Vereinbarung mitgewirkt oder ihr später zugestimmt habe. Es sei auch nichts dafür ersichtlich, daß die

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Berufung des Beklagten auf seine fehlende Zustimmung zu der Entlassung der Mitmieterin aus dem Mietverhältnis treuwidrig sei.

II.

Die Revision der Klägerin ist begründet und führt zur Aufhebung und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht angenommen, die von der Klägerin ausgesprochenen Kündigungen vom 26. Juni 2001 und 22. Juli 2002 seien deshalb unwirksam, weil sie nur an den Beklagten und nicht auch an die frühere Lebensgefährtin des Beklagten gerichtet gewesen seien.

1. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß ein Mietverhältnis, an dem auf Vermieter- oder Mieterseite mehrere Personen beteiligt sind, wirksam nur gegenüber allen Vertragspartnern gekündigt werden kann (BGHZ 26, 102). Danach bedurfte es einer Kündigung gegenüber der früheren Lebensgefährtin des Beklagten dann nicht, wenn diese im Zeitpunkt der Kündigungen bereits aus dem Mietvertrag ausgeschieden war. Dies verneint das Berufungsgericht mit der Begründung, für eine Entlassung der Mitmieterin aus dem Mietverhältnis sei die nach der Behauptung der Klägerin zwischen der Mitmieterin und dem Rechtsvorgänger der Klägerin bereits in den Jahren 1994 bzw. 1997 getroffene Vereinbarung nicht ausreichend, weil der Beklagte ihr nicht zugestimmt habe. Dem kann nicht gefolgt werden.

Es kann dahingestellt bleiben, ob sich bereits der Rechtsvorgänger der Klägerin mit dem von der Mitmieterin damals gewünschten Ausscheiden aus dem Mietverhältnis - ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten - einverstanden erklärt hatte. Jedenfalls hat die Klägerin, die im Jahr 1999 in den Mietvertrag auf der Vermieterseite eintrat und auf deren Einverständnis es seitdem ankommt, im vorliegenden Rechtsstreit ihr Einverständnis damit zum Ausdruck

gebracht, daß die Mitmieterin seit deren Auszug aus der Wohnung auch aus dem Mietvertrag ausgeschieden ist. Einer entsprechenden Erklärung gegenüber der Mitmieterin, deren Wunsch, aus dem Mietverhältnis entlassen worden zu sein, unstreitig fortbesteht, bedurfte es nicht (§ 151 BGB). Für die Wirksamkeit der von der Klägerin nur gegenüber dem Beklagten ausgesprochenen Kündigungen ist danach im vorliegenden Zusammenhang allein fraglich, ob die von der Mitmieterin begehrte und jedenfalls von der Klägerin akzeptierte Entlassung aus dem Mietverhältnis daran scheitert, daß der Beklagte seine Zustimmung dazu verweigert. Dies ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts zu verneinen.

Ob ein zwischen dem Vermieter und einem Mitmieter geschlossener Aufhebungsvertrag zu seiner Wirksamkeit auch der Zustimmung des in der Wohnung verbleibenden Mieters bedarf, ist umstritten (BGH, Urteil vom 3. März 2004 - VIII ZR 124/03, NJW 2004, 1797 unter II 2 a m.Nachw.), kann aber im vorliegenden Fall ebenso wie in dem genannten Senatsurteil offen bleiben. Denn dem Beklagten ist jedenfalls nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) die Berufung darauf verwehrt, daß er der Entlassung seiner früheren Lebensgefährtin aus dem Mietverhältnis nicht zugestimmt habe und weiterhin nicht zustimme (ebenso BGH, aaO unter II 2 b zu einem ähnlich gelagerten Sachverhalt). Der Beklagte muß sich deshalb gegenüber der Klägerin so behandeln lassen, als habe er die Zustimmung zu einer Entlassung seiner früheren Lebensgefährtin aus dem Mietverhältnis, soweit eine solche Zustimmung erforderlich ist, erteilt.

2. Haben mehrere Mieter als Partner einer Lebens- oder Wohngemeinschaft gemeinsam eine Wohnung gemietet und zieht einer der Mieter aus, so wird diesem in der obergerichtlichen Rechtsprechung mit Recht ein Anspruch gegen den anderen Mieter eingeräumt, an der - für eine Beendigung des Mitverhältnisses grundsätzlich erforderlichen - gemeinsamen Kündigung mitzuwir-

ken, sofern nicht berechtigte Interessen des anderen Mieters dem entgegenstehen (OLG Köln, WuM 1999, 521; KG, WuM 1992, 323; Emmerich/ Sonnenschein/Rolfs, Miete, 8. Aufl., § 542 BGB Rdnr. 4 m.w.Nachw.); dem Mieter, der die Wohnung nicht kündigen, sondern allein weiter nutzen will, bleibt es aber unbenommen, dieses mit dem Vermieter zu vereinbaren (OLG Köln, aaO). Daraus folgt, daß der Mieter, der die Wohnung mit Einverständnis des Vermieters allein weiter nutzt und deshalb an einer Kündigung nicht mitwirkt, gegenüber seinen beiden Vertragspartnern - dem ausziehenden Mieter und dem Vermieter - nach Treu und Glauben verpflichtet ist, an einer der tatsächlichen Nutzung entsprechenden Vertragsänderung - der Fortsetzung des Mietverhältnisses mit ihm allein - mitzuwirken und dadurch der Entlassung des ausziehenden Mieters aus dem Mietverhältnis zuzustimmen. Gegen Treu und Glauben (venire contra factum proprium) verstößt der Mieter, der einerseits das Mietverhältnis nicht gemeinsam mit dem ausziehenden Mieter kündigt, sondern die Wohnung weiter nutzt, und der andererseits seine Zustimmung zur Entlassung des Mitmieters verweigert, ohne daß dies durch schutzwürdige Interessen gerechtfertigt wäre. Der in dieser Weise widersprüchlich handelnde Mieter muß sich gegenüber seinen Vertragspartnern so behandeln lassen, als habe er seine Zustimmung zur Entlassung des Mitmieters und zur Fortsetzung des Mietverhältnisses mit ihm allein erteilt.

So verhält es sich im vorliegenden Fall. Der Beklagte hat von der Möglichkeit, das Mietverhältnis gemeinsam mit seiner früheren Lebensgefährtin zu kündigen, keinen Gebrauch gemacht, sondern nutzt die Wohnung seit nunmehr zehn Jahren allein weiter. Er war und ist deshalb aufgrund des im Jahr 1990 geschlossenen Mietvertrages seiner Mitmieterin gegenüber und ebenso gegenüber dem Vermieter - dem Rechtsvorgänger der Klägerin und dieser selbst - verpflichtet, einer der tatsächlichen Nutzung der Wohnung durch ihn allein entsprechenden Vertragsänderung zuzustimmen und damit seine frühere Lebens-

gefährtin aus dem ursprünglich gemeinsamen Mietverhältnis zu entlassen. Da der Beklagte diese Zustimmung verweigert, ohne daß dafür ein berechtigtes Interesse dargetan oder ersichtlich wäre, muß er sich nach Treu und Glauben so behandeln lassen, als sei seine frühere Lebensgefährtin mit seiner Zustimmung aus dem Mietverhältnis entlassen worden und er damit Alleinmieter geworden. Die Kündigungen der Klägerin konnten deshalb wirksam dem Beklagten allein gegenüber ausgesprochen werden.

III.

Da das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob die Kündigungen der Klägerin durch einen Kündigungsgrund gerechtfertigt waren, ist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Deppert Dr. Leimert Wiechers

Dr. Frellesen Hermanns