Die Kündigung des Mietvertrags

2025
ISBN 978-3-406-83439-4
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.
beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Partner im Gespräch

herausgegeben vom

eid – Evangelischer Immobilienverband Deutschland

Band 114

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Kündigung des Mietvertrags

43. Mietrechtstage

herausgegeben vom

eid – Evangelischer Immobilienverband Deutschland

2025

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

C.H.BECK

Zitiervorschlag: PiG 114 (2025)/Bearbeiter S. [1]

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck.de

ISBN 978 3 406 83439 4

© 2025 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de
Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen
Umschlag: fernlicht kommunikationsdesign, Gauting

myclimate
shape our future

chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort

Dieser Tagungsband gibt die Inhalte der Referate der 43. Berchtesgadener Mietrechtstage des eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland wieder, in deren Mittelpunkt „Die Kündigung des Mietvertrags“ stand.

Der Mietvertrag ist ein Dauerschuldverhältnis, für dessen Beendigung besondere Vorschriften gelten. Das gilt, vor allem zum Schutze der Mieter, insbesondere von Wohnraum. Aber auch bei der Miete von Geschäftsräumen ist die freie Kündbarkeit in der Praxis durch Vereinbarung einer festen Vertragslaufzeit sehr häufig ausgeschlossen. Daher kommt den (wenigen) vom Gesetz zugelassenen Kündigungsmöglichkeiten große praktische Bedeutung zu. Fehler können teuer werden, auch weil eine unberechtigte Kündigung eine Vertragspflichtverletzung bedeutet und zu Schadensersatzansprüchen des vermeintlich Gekündigten führen kann.

Die 43. Mietrechtstage widmeten sich vor diesem Hintergrund daher einem mietrechtlichen Evergreen. Neben den Grundlagen der Kündigung wurden die aus der Vermietersicht sehr wichtigen Kündigungsgründe des Zahlungsverzuges und des vertragswidrigen Gebrauchs ebenso ausführlich behandelt, wie die auf Mängel der Mietsache gestützte Mieterkündigung. Außerdem ging es um die Verletzung von Nebenpflichten, die gesetzlichen Sonderkündigungsrechte und vertragliche Modifikationsmöglichkeiten. Auch die Kündigung bei Personenmehrheiten, bei der die Gefahr formaler Fehler besonders hoch ist, wurde eingehend thematisiert. Abgerundet wurde das Generalthema – nach dem jährlichen Überblick zur mietrechtlichen Judikatur des Bundesgerichtshofs – durch Überlegungen zum Wegfall der Kündigung und ihrer Folgen sowie zum neugestalteten § 578 BGB. Zum Ende des Jahres 2024 hat der Gesetzgeber die Schrift- durch die Textform ersetzt, was neue Rechtsfragen im Kontext langfristiger Geschäftsraummietverhältnisse aufwirft.

Abseits des Hauptthemas ging es in vier Workshops um brandaktuelle Themen, die vielen Verwalterinnen und Verwaltern auf den Nägeln brennen, wie die „Energieeffizienz im Wohngebäude“, „KI in der Wohnungswirtschaft/-verwaltung“, „EnSimiMav, GEG und kommunale Wärmeplanung“ sowie „Aktuelle Entwicklungen im Mietrecht“. In den Workshops traten die Referierenden in den unmittelbaren Austausch mit den Teilnehmenden. Aufgrund dieser besonderen Konzeption haben wir von einer Verschriftlichung der Impulsreferate abgesehen.

Referiert und Beiträge verfasst haben die Professoren Dres. Matthias Fervers, Beate Gsell, Martin Häublein und Florian Jacoby, die Vizepräsidentin des AG a. D. Dr. Beate Flatow, die Vorsitzenden Richter Hubert Fleindl (OLG) und Elmar Streyl (LG), die Richterin am AG Paula Oberndorfer, die Rechtsanwältinnen Henrike Butenberg und Dr. Ira Hörndler sowie Rechtsanwalt Klaus Lützenkirchen.

Der eid dankt allen Beteiligten herzlich – insbesondere der Moderatorin, Rechtsanwältin Ruth Breiholdt – für eine inhaltlich anspruchsvolle Tagung und den anregenden Austausch mit den Gästen der Veranstaltung.

Berlin, im Frühjahr 2025

Ihr Prof. Dr. Martin Häublein
Stellvertretender Präsident des eid und Professor an der Universität Innsbruck,
als Herausgeber für den eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland e. V.

buch simple
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort V

Prof. Dr. Beate Gsell
Grundlagen der Kündigung beim Mietvertrag 1

Henrike Butenberg
Die Vermieterkündigung wegen Zahlungsverzugs in der Wohn- und Gewerberaummiete 17

Dr. Beate Flatow
Die Vermieterkündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs 27

Dr. Ira Hörndler
Die Mieterkündigung wegen Mängeln 41

Paula Oberndorfer
Die Kündigung wegen Nebenpflichtverletzungen 53

Dr. Klaus Lützenkirchen
Gesetzliche Sonderkündigungsrechte 65

Hubert Fleindl
Vertragliche Modifikationen des Kündigungsrechts 115

Prof. Dr. Matthias Fervers
Die Kündigung bei Personenmehrheiten: Eine Neuorientierung 135

Prof. Dr. Martin Häublein
Die mietrechtliche Rechtsprechung des BGH im vergangenen Jahr 153

Elmar Streyl
Wegfall der Kündigung sowie (Begrenzung) ihrer Folgen 167

Prof. Dr. Florian Jacoby
Die Kündigung wegen Textformverstoßes 181

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG