

# Partner im Gespräch

herausgegeben vom

eid – Evangelischer Immobilienverband Deutschland

Band 114



# Die Kündigung des Mietvertrags

## 43. Mietrechtstage

herausgegeben vom

**eid – Evangelischer Immobilienverband  
Deutschland**

2025



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

**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



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 Vermieter-sicht 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.



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
<i>Prof. Dr. Beate Gsell</i> <b>Grundlagen der Kündigung beim Mietvertrag .....</b>	1
<i>Henrike Butenberg</i> <b>Die Vermieterkündigung wegen Zahlungsverzugs in der Wohn- und Gewerbe- raummiete .....</b>	17
<i>Dr. Beate Flatow</i> <b>Die Vermieterkündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs .....</b>	27
<i>Dr. Ira Hörndler</i> <b>Die Mieterkündigung wegen Mängeln .....</b>	41
<i>Paula Oberndorfer</i> <b>Die Kündigung wegen Nebenpflichtverletzungen .....</b>	53
<i>Dr. Klaus Lützenkirchen</i> <b>Gesetzliche Sonderkündigungsrechte .....</b>	65
<i>Hubert Fleindl</i> <b>Vertragliche Modifikationen des Kündigungsrechts .....</b>	115
<i>Prof. Dr. Matthias Fervers</i> <b>Die Kündigung bei Personenmehrheiten: Eine Neuorientierung .....</b>	135
<i>Prof. Dr. Martin Häublein</i> <b>Die mietrechtliche Rechtsprechung des BGH im vergangenen Jahr .....</b>	153
<i>Elmar Strey</i> <b>Wegfall der Kündigung sowie (Begrenzung) ihrer Folgen .....</b>	167
<i>Prof. Dr. Florian Jacoby</i> <b>Die Kündigung wegen Textformverstößes .....</b>	181

