

## Verhandeln und trotzdem kündigen ist kein Rechtsmissbrauch

**Mietrecht.** Gewerbliche Mietverträge sind trotz Gesprächen über Anpassungen ordentlich kündbar. Darin liegt kein Rechtsmissbrauch. Die Verhandlungen gehen nicht vor.

*LG Berlin, Urteil vom 6. Juni 2023,  
Az. 37 O 445/22*

*Rechtsanwältin  
Sabrina Greubel  
von Hogan Lovells*



Quelle: Hogan Lovells

### DER FALL

Der Kläger ist Vermieter einer Gewerbe-einheit. Er kündigte den Mietvertrag vom März 2014 im Juli 2022 ordentlich, nachdem er zuvor mit dem beklagten Mieter in Gesprächen über eine Anpassung der Miete bzw. Nebenkosten war. Die Angabe des Klägers, er habe dem Beklag-

ten bereits im Juni 2022 ein Angebot zur Anpassung der Stromkostenregelung unterbreitet, bestritt der Beklagte. Der Kläger verlangte nun Räumung und Herausgabe der Mieträume.

### DIE FOLGEN

Das Gericht gab ihm Recht. Es verurteilte den Beklagten zur Räumung und Herausgabe der Mieträume. Dieser war der Ansicht, die Kündigung sei wegen Rechtsmissbräuchlichkeit gemäß § 242 BGB unwirksam, weil sich die Parteien in Verhandlungen über eine Anpassung der Mietkonditionen befanden und der Vermieter die Kündigung aus heiterem Himmel erklärt habe. Das Gericht betonte in seiner Entscheidung, dass Gewerbemietverträge mit unbestimmter Laufzeit ohne

Kündigungsgrund ordentlich gekündigt werden können. Dementsprechend habe auch die vom beklagten Mieter vorgetragene Möglichkeit zur Anpassung des Mietvertrags als milderer Mittel keinen Vorrang vor dem Ausspruch einer Kündigung. Somit konnte der Kläger den Mietvertrag trotz der vorangegangenen Verhandlungen kündigen, ohne dass es darauf ankam, ob eine der Parteien ein Angebot auf Vertragsanpassung unterbreitete.

### WAS IST ZU TUN?

Nach der Gesetzessystematik ist zu differenzieren. Mietverträge mit bestimmter Laufzeit können nur bei Vorliegen eines außerordentlichen Kündigungsgrunds – z.B. Mietrückstände in relevanter Höhe – vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit gekündigt werden können. Mietverträge mit unbestimmter Laufzeit können dagegen sowohl außerordentlich mit Kündigungsgrund als auch ordentlich zum Ablauf der jeweils geltenden Kündigungsfrist gekündigt werden. Anders als im Wohnraummietrecht braucht im Gewerbemietrecht eine ordentliche Kündigung keinen Kündigungsgrund. Dies ist bei Abschluss

eines Mietvertrags und Aushandlung der Laufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Den Parteien steht es in gewissen Grenzen frei, ergänzend zu oder abweichend von der Gesetzeslage Kündigungsrechte, -gründe und -fristen zu modifizieren. Ausnahmsweise kann die Ausübung eines gesetzlich oder vertraglich eigentlich bestehenden Kündigungsrechts nach § 242 BGB rechtsmissbräuchlich sein, wenn der Kündigende nicht schutzwürdig ist und die Kündigung zu einem grob unbilligem Ergebnis führt. Die Anforderungen dafür sind aber sehr hoch. (redigiert von Monika Hillemacher)