

Wiss. Mit. Dr. Nathan Krian, Greifswald*

„Misslungene Kündigungen?“

THEMATIK	Mietrecht, Kündigung, Schadensersatz und Gewinne
SCHWIERIGKEITSGRAD	Examen, Mittel
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestexte

■ SACHVERHALT

V ist Eigentümerin eines Hausgrundstücks in G, das mit einem Wohnhaus bebaut ist. Zwischen M und V besteht seit dem 1.3.2020 ein Mietvertrag über das Grundstück, nach dem M eine monatliche Mietzahlung von 2.000 EUR schuldet. Im Sommer 2025 gerät M in Zahlungsschwierigkeiten und zahlt daher im Mai und Juni 2025 jeweils nur 1.000 EUR an V. Wegen der rückständigen Mietzahlungen schickt V dem M am 9.6.2025 einen eigenhändig unterschriebenen Brief, in dem sie auf die Zahlungsrückstände hinweist. Sie weist ebenso darauf hin, dass sie sich für den Fall, dass weitere Zahlungen ausbleiben, die Kündigung vorbehalten werde.

Ende Juni 2025 erhält M von seinem vermögenden Onkel ein großzügiges Geldgeschenk und vergisst vor lauter Freude im Juli 2025 die Mietzahlung gänzlich.

V – der der günstige Mietvertrag sowieso schon lange ein Dorn im Auge war – hat daraufhin genug. Mit eigenhändig unterschriebenem Brief vom 7.7.2025 erklärt sie gegenüber M die außerordentliche Kündigung. Es könne ja wohl nicht sein, dass dieser einfach aufhöre, die vereinbarte Miete zu zahlen und erwarte, er könne dennoch weiter in dem Haus wohnen. Außerdem erklärt V hilfsweise die ordentliche Kündigung mit Frist bis zum 31.10.2025.

Von dem schroffen Brief motiviert und durch den jüngst eingetretenen Geldsegen nun vermögend, zahlt M am 12.7.2025 sämtliche ausstehenden Beträge an V.

Diese rückt allerdings von ihrer Kündigung nicht ab. Das Vertrauen in M sei nun so nachhaltig erschüttert, dass eine weitere Vermietung nicht zumutbar sei. Außerdem habe V sowieso schon einen Nachmieter gefunden.

Frage 1: Ist die Kündigung des Mietverhältnisses wirksam?

Auf einem anderen Grundstück in G steht ein Mehrfamilienhaus, in dem V ebenfalls Eigentümerin einer Eigentumswohnung ist. Die Mieterin S wohnt bereits seit 20 Jahren in der

* Der Verfasser ist Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Internationales und Europäisches Privatrecht sowie Rechtsvergleichung (Prof. Dr. Boris Schinkels) an der Universität Greifswald. Diese Klausur wurde im Rahmen des Examensklausurenkurses im Wintersemester 2025/2026 an der Universität Greifswald gestellt.

Wohnung und zahlt eine monatliche Miete von lediglich 1.000 EUR. Aus diesem Grund plant V auch hier eine Neustrukturierung der Mietverhältnisse. Hierzu hat V einen ausgeklügelten Plan entwickelt: Mit Schreiben vom 15.6.2023 informiert sie die S wahrheitswidrig darüber, dass bedauerlicherweise die Tochter (T) der V die Wohnung für ihr Studium an der Universität G benötige und S deshalb ausziehen müsse. Diese befinde sich allerdings noch in einem Auslandsjahr, sodass S noch bis 30.9.2024 in der Wohnung bleiben könne. Zum 1.10.2024 müsse die Wohnung allerdings geräumt sein.

Die altersmilde S, die einer angehenden Studentin nicht ihren Wohnplatz streitig machen möchte, zieht dennoch unter erheblichem Protest zum 30.9.2024 aus. Anfang November 2025 trifft sie zufällig auf einen ihrer ehemaligen Nachbarn und erfährt – wahrheitsgemäß – dass in die Wohnung nie die Tochter T, sondern unmittelbar nach dem Auszug der S ein neuer männlicher Mieter eingezogen ist. Dieser habe dem Nachbarn erzählt, dass er mit seiner günstigen Miete iHv 2.000 EUR sehr zufrieden sei.

Die S ist entsetzt. Schließlich hatte sie erhebliche Probleme, eine neue Wohnung zu finden, und zahlt nun für eine vergleichbare Wohnung ebenfalls 2.000 EUR.

Im November 2025 erscheint die S in Ihrer Kanzlei und bittet Sie um Hilfe. S möchte wissen, ob sie den Differenzbetrag zwischen ihrer ursprünglichen Miete und der Miete ihrer neuen Wohnung als Schadensersatz geltend machen kann. S hat mittlerweile außerdem in Erfahrung gebracht, dass der neue Mieter zum Auszug nicht bereit ist.

Frage 2: Hat S einen solchen Anspruch? Ansprüche aus unerlaubter Handlung sind nicht zu prüfen.

Frage 3: Wie Frage 2, allerdings zahlt der neue Mieter eine monatliche Miete iHv 3.000 EUR. Unterstellt, die Kündigung gegenüber S wäre unwirksam gewesen: Kann S auch denjenigen Betrag von V herausfordern, den V nun durch die neue Vermietung verdient? Ansprüche aus unerlaubter Handlung sind nicht zu prüfen.