



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 105/17

Verkündet am:  
31. Januar 2018  
Vorusso,  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

BGB § 563 Abs. 4

- a) Eine objektiv feststehende finanzielle Leistungsunfähigkeit eines nach dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis Eintretenden kann einen wichtigen Grund zur Kündigung des Mietverhältnisses nach § 563 Abs. 4 BGB darstellen. Voraussetzung hierfür ist regelmäßig, dass dem Vermieter ein Zuwarten, bis die Voraussetzungen einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB erfüllt sind, nicht zuzumuten ist.
- b) Eine auf eine nur drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit oder eine "gefährdet erscheinende" Leistungsfähigkeit des Eintretenden gestützte Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses stellt nur dann einen Kündigungsgrund nach § 563 Abs. 4 BGB dar, wenn sie auf konkreten Anhaltspunkten und objektiven Umständen beruht, die nicht bloß die Erwartung rechtfertigen, sondern vielmehr den zuverlässigen Schluss zulassen, dass fällige Mietzahlungen alsbald ausbleiben werden. Solche Anhaltspunkte fehlen dann, wenn Geldquellen vorhanden sind, die die Erbringung der Mietzahlungen sicherstellen, wie dies etwa bei staatlichen Hilfen, sonstigen Einkünften oder vorhandenem Vermögen der Fall ist.

BGB § 553 Abs. 1

- a) Bereits der Wunsch, nach dem Auszug eines bisherigen Wohngenossen, nicht allein zu leben, kann ein nach Abschluss des Mietvertrags entstandenes berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums an einer Untervermietung begründen (im Anschluss an Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 3. Oktober 1984 - VIII ARZ 2/84, BGHZ 92, 213, 219). Entsprechendes gilt bei einer aufgrund einer nachträglichen Entwicklung entstandenen Absicht, Mietaufwendungen teilweise durch eine Untervermietung zu decken (Fortführung der Senatsurteile vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200 Rn. 8, und vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 14).
- b) Für die Beurteilung der Frage, ob das berechtigte Interesse nach Abschluss des Mietvertrags entstanden ist, kommt es auch bei einem nach § 563 Abs. 1, 2 BGB erfolgten Eintritt eines Mieters auf den Zeitpunkt des Abschlusses des ursprünglichen Mietvertrags an.

BGH, Urteil vom 31. Januar 2018 - VIII ZR 105/17 - LG Stuttgart  
AG Nürtingen

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 31. Januar 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, den Richter Prof. Dr. Achilles, die Richterin Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Büniger und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Stuttgart vom 30. März 2017 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die im Mai 2015 verstorbene Lebensgefährtin des Klägers war Mieterin einer Dreizimmerwohnung des Beklagten in W.           nebst Garage. Sie bewohnte die Wohnung mit dem Kläger und ihrer inzwischen volljährigen Tochter. Die monatliche Nettomiete belief sich auf 545 €; hinzu kamen Nebenkostenvorauszahlungen von etwa 170 € monatlich.
  
- 2 Die Tochter der bisherigen Mieterin zog nach dem Tod ihrer Mutter aus der Wohnung aus. Als Reaktion auf ein Räumungsverlangen des Beklagten teilte der sich in einem Ausbildungsverhältnis als Elektroniker für Energie- und Gebäudetechnik befindliche Kläger mit Schreiben vom 23. Juni 2015 mit, er sei

in seiner Eigenschaft als Lebensgefährte in das Mietverhältnis eingetreten, während die inzwischen volljährige Tochter der verstorbenen Mieterin "von ihrem Eintrittsrecht keinen Gebrauch mache".

3           Daraufhin kündigte der Beklagte mit Schreiben vom 26. Juni 2015 das Mietverhältnis gemäß § 563 Abs. 4 BGB unter Berufung auf einen in der Person des Klägers liegenden wichtigen Grund zum 30. September 2015. Zur Begründung führte er aus, durch das vom Kläger bezogene Ausbildungsgehalt, zu dessen Höhe sich das Kündigungsschreiben allerdings nicht verhält, seien die monatlich zu entrichtende Miete nebst Nebenkostenvorauszahlung auf Dauer nicht zu leisten. Außerdem habe der Kläger in der Vergangenheit den Hausfrieden nachhaltig gestört; so habe er etwa am 14. Juni 2015 die Tür zum Schlafzimmer vorsätzlich eingetreten und beschädigt. Darüber hinaus bestehe auch der Verdacht, dass in der Wohnung Drogen konsumiert würden.

4           Der Kläger widersprach der Kündigung mit Anwaltsschreiben vom 3. Juli 2015, wobei er angab, ohne weiteres in der Lage zu sein, die Miete und Nebenkostenvorauszahlungen entrichten zu können. Mit weiterem Schreiben vom 6. Oktober 2015 verlangte er die Zustimmung des Beklagten zu einer Untervermietung des bisherigen Kinderzimmers beginnend ab 1. November 2015. Dabei teilte er unter Angabe des Namens und der Adresse eines bei demselben Unternehmen wie der Kläger tätigen Arbeitskollegen mit, er wolle diesem einen Teil der Wohnung nach dem Auszug der Tochter seiner verstorbenen Lebensgefährtin überlassen. Der Arbeitskollege befinde sich - wie der Kläger - im zweiten Ausbildungsjahr und beziehe ein Gehalt in gleicher Höhe. Die geplante Untervermietung dieses Zimmers hätte zugleich den Vorteil, dass sich der Arbeitskollege an der Miete und den Nebenkosten sowie an den Fahrtkosten zur Ar-

beitsstelle beteiligen würde. Der Beklagte verweigerte die begehrte Zustimmung und widersprach der Fortsetzung des Mietverhältnisses.

5            Der Kläger, der seit August 2015 arbeitsunfähig erkrankt war, nahm im Dezember 2016 seine Ausbildung wieder auf. Seit dem von ihm erklärten Eintritt in das Mietverhältnis hat er die geschuldete Miete nebst Nebenkostenvorauszahlungen stets pünktlich bezahlt.

6            Mit Anwaltsschriftsatz vom 18. März 2016 kündigte der Beklagte das Mietverhältnis erneut außerordentlich, hilfsweise ordentlich. Zur Begründung führte er an, der Kläger verweigere ihm zu Unrecht den - zum Zwecke der Nachprüfung einer Reparatur der vom Kläger beschädigten Tür erforderlichen - Zutritt zur Wohnung. Außerdem habe dieser fälschlicherweise behauptet, der Beklagte habe sich bereits unberechtigt Zutritt verschafft. Ferner habe der Kläger eine Nebenkostennachforderung in Höhe von 285,58 € nicht bezahlt.

7            Das Amtsgericht hat die Klage auf Zustimmung zur Untervermietung abgewiesen und der auf Räumung und Herausgabe der Wohnung sowie auf Erteilung einer Zutrittserlaubnis gerichteten Widerklage mit der Begründung stattgegeben, der Beklagte sei wegen der unzureichenden Einkommensverhältnisse des Klägers gemäß § 563 Abs. 4 BGB zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt gewesen, so dass der Kläger keine Zustimmung zur Untervermietung (mehr) verlangen könne. Das Landgericht hat die gegen die Abweisung der Klage und gegen die Verurteilung zur Räumung und Herausgabe gerichtete Berufung des Klägers zurückgewiesen. Soweit sich der Kläger mit seiner Berufung auch gegen die Verurteilung zur Zutrittsgewährung gewendet hat, haben die Parteien die Hauptsache insoweit übereinstimmend für erledigt erklärt. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren

weiter und begehrt daneben die Abweisung der auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichteten Widerklage.

Entscheidungsgründe:

8 Die Revision hat Erfolg.

I.

9 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

10 Dem Kläger stehe ein Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung gemäß § 553 BGB nicht zu. Dagegen sei das mit der Widerklage geltend gemachte Räumungs- und Herausgabebegehren des Beklagten begründet. Denn der Kläger sei nicht Mieter der streitgegenständlichen Wohnung geworden. Nach dem Tod seiner Lebensgefährtin habe zwar grundsätzlich für den Kläger die Möglichkeit bestanden, nach § 563 Abs. 2 BGB in das bestehende Mietverhältnis einzutreten. Der Beklagte habe aber als Vermieter wirksam von seinem Kündigungsrecht nach § 563 Abs. 4 BGB Gebrauch gemacht, weil in der Person des Klägers ein wichtiger Grund im Sinne dieser Vorschrift vorgelegen habe.

11 Ein wichtiger Grund liege vor, wenn dem Vermieter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses gerade mit dem Eingetretenen nicht zugemutet werden könne und die Umstände hierfür in dessen Person lägen. Die Unzumutbarkeit müsse auf konkreten Anhaltspunkten und objektiven Umständen beruhen, die die Erwartung rechtfertigten, das Mietverhältnis werde sich für den Vermieter als nicht tragbar erweisen; bloße subjektive Befürchtungen des Vermieters reichten nicht aus. Auch berechnete Zweifel an der finanziellen Leistungsfähig-

keit und damit eine bloß drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit stellen einen wichtigen Grund im Sinne von § 563 Abs. 4 BGB dar. Denn diese Vorschrift wolle verhindern, dass sich der Vermieter in Zukunft Vertragsstörungen aussetzen müsse. Dabei komme es auf eine Prognose der zukünftigen Entwicklung des Mietverhältnisses an und nicht darauf, ob sich diese im Nachhinein als zutreffend erwiesen habe.

12 Gemessen daran habe bei Ausspruch der Kündigung ein in der Person des Klägers liegender wichtiger Grund zur Beendigung des Mietverhältnisses vorgelegen. Dem Kläger habe zu diesem Zeitpunkt nur seine Ausbildungsvergütung zur Verfügung gestanden. Soweit er in der mündlichen Berufungsverhandlung angeführt habe, bei seinem Einzug auch über Vermögen verfügt zu haben, das zwar vorwiegend in die Wohnung investiert, beim Tod seiner Lebensgefährtin aber noch nicht vollständig verbraucht gewesen sei, ändere dies an einer drohenden Zahlungsunfähigkeit des Klägers nichts. Denn er habe selbst eingeräumt, dass sich dieses Restvermögen durch die Zahlung der Miet- und Lebenshaltungskosten nach und nach so weit reduziert habe, dass er schließlich zum Bezug von Arbeitslosengeld II berechtigt gewesen sei. Dies belege, dass der Kläger aus dem zum Zeitpunkt der Kündigung vorhandenen Arbeitseinkommen und seinem Vermögen nicht in der Lage gewesen sei, dauerhaft ohne die nicht absehbare Hilfe Dritter die Mietzahlungen in dem unbefristeten Mietverhältnis zu erbringen.

13 Darauf, dass sich die Befürchtung etwaiger Zahlungsrückstände nach der erfolgten Kündigung tatsächlich nicht realisiert habe, komme es bei der zutreffenden Prognoseentscheidung ebenso wenig an wie auf die spätere Entwicklung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse. Zudem sei eine Ausbildungsvergütung abgesehen von ihrer Höhe auch bereits strukturell nicht mit einem unbefristeten Arbeitsverhältnis vergleichbar. Weder sei sichergestellt,

dass die Ausbildung erfolgreich abgeschlossen werde noch dass im Anschluss daran eine Festanstellung erfolge.

14            Soweit der Kläger nach Schluss der mündlichen Verhandlung in einem insoweit nicht nachgelassenen Schriftsatz ergänzend vorgetragen habe, dass er zum Zeitpunkt der Kündigung zusätzlich Bafög-Zahlungen in Höhe von 380 € monatlich erhalten und über ein Restvermögen von 8.002,10 € verfügt habe, sei dieses Vorbringen nach § 296a Satz 1, § 525 ZPO als verspätet zurückzuweisen gewesen.

15            Da somit die im Juni 2015 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses bereits wegen einer drohenden Zahlungsunfähigkeit des Klägers gemäß § 563 Abs. 4 BGB berechtigt gewesen sei, komme es auf die weiter vorgebrachten möglichen Gründe in der Person des Klägers nicht mehr an.

## II.

16            Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung können weder ein Anspruch des Klägers auf Gestattung der geplanten Untervermietung (§ 553 Abs. 1 BGB) verneint noch ein Anspruch des Beklagten auf Räumung und Herausgabe der Wohnung (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB) bejaht werden. Das Berufungsgericht hat bei seiner Beurteilung, ob auch eine nur drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit des eintretenden Mieters eine Kündigung des Vermieters nach § 563 Abs. 4 BGB rechtfertigt, zu geringe Anforderungen an das Vorliegen eines wichtigen Grundes gestellt und hat zudem die von ihm getroffene Prognoseentscheidung nicht auf belastbare Tatsachen, sondern auf bloße Mutmaßungen gestützt. Ferner hat es wesentlichen Umständen, die gegen eine drohende finanzielle Leis-



tungsunfähigkeit des Klägers zum Zeitpunkt der Kündigung sprechen, bei seiner tatrichterlichen Würdigung rechtsfehlerhaft keine Relevanz beigemessen.

17           1. Der Kläger ist ausweislich der vom Berufungsgericht getroffenen tatsächlichen Feststellungen als Lebensgefährte der verstorbenen Mieterin nach der zum Zeitpunkt der Kündigung maßgeblichen Fassung des § 563 Abs. 2 Satz 4 BGB aF (heute: § 563 Abs. 2 Satz 3 BGB) mit deren Tod in das bestehende Mietverhältnis als Mieter eingetreten. Mit dieser hat er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt. Er hat die Fortsetzung des Mietverhältnisses auch nicht innerhalb der Monatsfrist des § 563 Abs. 3 Satz 1 BGB abgelehnt, sondern im Gegenteil seinen Eintritt später sogar ausdrücklich erklärt. Von einem wirksamen Eintritt des Klägers in den Mietvertrag geht wohl auch das Berufungsgericht trotz seiner an sich unzutreffenden Formulierung aus, dass der zwar nach § 563 Abs. 2 BGB zum Eintritt in das Mietverhältnis berechnete Kläger "nicht Mieter der streitgegenständlichen Wohnung geworden" sei, weil der Beklagte das Mietverhältnis wirksam nach § 563 Abs. 4 BGB gekündigt habe. Denn das Berufungsgericht hat dabei zustimmend Bezug auf die Ausführungen des Amtsgerichts genommen, das letztlich - wenn auch nicht durchgängig - darauf abgestellt hat, dass der Kläger zum Zeitpunkt des Zustimmungsverlangens zu einer Untervermietung infolge der vorangegangenen Kündigung nicht mehr Mieter der Wohnung gewesen sei.

18           2. Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht aber angenommen, die Kündigungserklärung des Beklagten vom 26. Juni 2015 habe das mit dem Kläger bestehende Mietverhältnis gemäß § 563 Abs. 4 BGB wegen eines in dessen Person liegenden wichtigen Grundes beendet, so dass diesem bereits deswegen kein Anspruch auf Gestattung der Untervermietung (§ 553 Abs. 1 BGB) zustehe.

- 19           a) Sollte - was derzeit offen ist - das Mietverhältnis mangels rechtzeitig erfolgter Ablehnungserklärung auch mit der Tochter der verstorbenen Mieterin fortgesetzt worden und diese vor dem Ausspruch der Kündigung - was ebenfalls ungeklärt ist - nicht mit Zustimmung aller Parteien einvernehmlich aus dem Mietverhältnis ausgeschieden sein, würde die Wirksamkeit der vom Beklagten ausgesprochenen Kündigung bereits daran scheitern, dass sie nur gegenüber dem Kläger als einem der beiden Mieter erklärt worden wäre. Etwas anderes wäre nur dann anzunehmen, wenn es dem Kläger gemäß § 242 BGB verwehrt wäre, sich darauf zu berufen, dass die Kündigung gegenüber allen Eintretenden auszusprechen gewesen wäre (vgl. etwa Senatsurteil vom 16. März 2005 - VIII ZR 14/04, NJW 2005, 1715 unter II 1, 2; Senatsbeschluss vom 14. September 2010 - VIII ZR 83/10, WuM 2010, 680 Rn. 5).
- 20           aa) Das Berufungsgericht hat nicht bedacht, dass mit dem Tod der ursprünglichen Mieterin zunächst sowohl deren Tochter (§ 563 Abs. 2 Satz 1 BGB) als auch der Kläger (§ 563 Abs. 2 Satz 4 BGB aF) als gleichrangig Berechtigte (vgl. Palandt/Weidenkaff, BGB, 77. Aufl., § 563 Rn. 18; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2018, § 563 Rn. 37; Erman/Lützenkirchen, BGB, 15. Aufl., § 563 Rn. 12-14; Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 13. Aufl., § 563 BGB Rn. 26) in das Mietverhältnis eingetreten sind. Der Eintritt der Tochter gilt nur dann als nicht erfolgt, wenn sie rechtzeitig vor Ablauf der Monatsfrist des § 563 Abs. 3 Satz 1 BGB oder - falls sie bei Fristbeginn, also bei Kenntniserlangung von dem Ableben ihrer Mutter, noch minderjährig gewesen sein sollte - innerhalb eines Monats nach dem Eintritt ihrer Volljährigkeit (§ 563 Abs. 3 Satz 2 BGB, § 210 Abs. 1 Satz 2 BGB analog) beziehungsweise von dem Zeitpunkt an, an dem ihr etwa vorhandener gesetzlicher Vertreter von dem Tod der Mieterin Kenntnis erlangt hat (vgl. hierzu Schmidt-Futterer/Streyll, aaO Rn. 58, 60; MünchKommBGB/Häublein, 7. Aufl., § 563 Rn. 24), dem Vermieter gegen-

über erklärt haben sollte, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wolle. In diesem Fall wäre der Kläger Alleinmieter geworden (§ 563 Abs. 3 Satz 3 BGB).

21           bb) Das Berufungsgericht hat aber weder dazu Feststellungen getroffen, ob und wann die Tochter der ursprünglichen Mieterin dem Beklagten gegenüber eine entsprechende Erklärung abgegeben hat, noch dazu, ob sie bei Fristbeginn bereits volljährig war. Solche Feststellungen wären aber nach Lage der Dinge nur dann entbehrlich gewesen, wenn die Tochter der verstorbenen Mieterin vor dem Ausspruch der Kündigung schon durch eine - auch konkludent mögliche - Aufhebungsvereinbarung aller Beteiligten aus dem Mietverhältnis ausgeschieden wäre oder wenn die Berufung des Klägers auf die Unzulässigkeit einer Teilkündigung rechtsmissbräuchlich wäre. Zu diesen Gesichtspunkten fehlen aber ebenfalls tatsächliche Feststellungen.

22           cc) Ein Mietverhältnis, an dem auf Mieterseite mehrere Personen beteiligt sind, kann wegen seiner Einheitlichkeit wirksam nur gegenüber allen Vertragspartnern gekündigt werden (Senatsurteil vom 16. März 2005 - VIII ZR 14/04, aaO mwN). Hiervon ist auch im Fall des Kündigungsrechts nach § 563 Abs. 4 BGB keine Ausnahme zu machen (Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 53; MünchKommBGB/Häublein, aaO Rn. 28 mwN; Erman/Lützenkirchen, aaO Rn. 21; Schmidt-Futterer/Streyll, aaO Rn. 70; NK-BGB/Hinz, 3. Aufl., § 563 Rn. 47; Blank in Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., § 563 Rn. 63, 67; aA Sternel, ZMR 2004, 713, 718; Lammel, Wohnraummietrecht, 3. Aufl., § 563 Rn. 53; Kandelhard/Schneider in Herrlein/Kandelhard, Mietrecht, 4. Aufl., § 563 BGB Rn. 19). Der Gesetzgeber hat zwar jedem Eintretenden ein gesondertes Ablehnungsrecht zugebilligt (§ 563 Abs. 3 BGB), jedoch davon abgesehen, dem Vermieter ebenfalls ein solches - gegenüber einzelnen Mietern auszuübendes - Ablehnungsrecht zuzugestehen oder ihm die Möglichkeit einzuräumen, bei ei-

ner eintretenden Mietermehrheit nur bestimmten Personen gegenüber eine Kündigung des Mietverhältnisses zu erklären.

23           Vielmehr hat er das Kündigungsrecht in § 563 Abs. 4 BGB als bloßen Unterfall einer außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist ausgestaltet (BT-Drucks. 14/4553, S. 61 f.) und dabei - abgesehen vom Fristbeginn - weitere Sonderregelungen nicht getroffen, insbesondere keine Teilkündigung zugelassen, sondern auch hier nur die einheitliche Kündigung "des Mietverhältnisses" vorgesehen. Bei der Schaffung des § 563 Abs. 4 BGB hat sich der Gesetzgeber an die Vorgängerregelung des § 569a Abs. 5 BGB aF angelehnt (BT-Drucks. 14/4553, S. 61). Bereits diese unterschied nicht zwischen dem Eintritt einer oder mehrerer Personen in den Mietvertrag und gewährte dem Vermieter ein Kündigungsrecht nur unter der Voraussetzung, dass ihm "die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden" konnte (BT-Drucks. IV/806, S. 12). Ein durchgreifendes Bedürfnis, den Grundsatz der Einheitlichkeit eines Mietverhältnisses im Rahmen des § 563 Abs. 4 BGB zu durchbrechen, war aus Sicht des Gesetzgebers nicht gegeben. Denn einem möglichen Interesse des Vermieters, gegebenenfalls nur mit denjenigen eintretenden Mietern, in deren Person kein wichtiger Grund zur Kündigung gegeben ist, ein (neues) Mietverhältnis zu begründen, hat er durch die ausdrücklich von ihm in den Blick genommene Aufnahme von Vertragsverhandlungen innerhalb der von ihm bewusst verlängerten Kündigungsfrist § 563 Abs. 4 BGB (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 61) Rechnung getragen (vgl. zu dieser Möglichkeit auch Staudinger/Rolfs, aaO mwN).

24           dd) Auch für eine Entlassung der Tochter der verstorbenen Mieterin aus dem Mietverhältnis durch einen (formlos möglichen) Aufhebungsvertrag wäre die Zustimmung aller am Mietverhältnis beteiligten Personen (und damit auch des in der Wohnung verbliebenen Mieters) erforderlich, weil damit eine Ände-

zung des bisherigen Vertragsverhältnisses verbunden wäre (vgl. etwa BayObLG, WuM 1983, 107, 108; Palandt/Grüneberg, aaO, § 311 Rn. 7; MünchKommBGB/Häublein, aaO, § 535 Rn. 61; Staudinger/V. Emmerich, aaO, Vorb. zu § 535 Rn. 79a; offengelassen in Senatsurteilen vom 3. März 2004 - VIII ZR 124/03, NJW 2004, 1797 unter II 2 b; vom 16. März 2005 - VIII ZR 14/04, aaO unter II 1).

25            b) Die Annahme des Berufungsgerichts, die von dem Beklagten mit Anwaltsschreiben vom 26. Juni 2015 ausgesprochene Kündigung, habe das Mietverhältnis wirksam beendet, ist aber vor allem auch deswegen rechtsfehlerhaft, weil die von ihm bejahte "gefährdet erscheinende Zahlungsfähigkeit" des Klägers zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung die Anforderungen an einen wichtigen Grund in der Person des Klägers im Sinne des § 563 Abs. 4 BGB nicht erfüllte. Dies gilt unabhängig davon, ob das Mietverhältnis mit dem Kläger und der Tochter der verstorbenen Mieterin fortgesetzt wurde oder nur mit dem Kläger allein.

26            aa) Gemäß § 563 Abs. 4 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund gegeben ist. Dieser Grund muss so beschaffen sein, dass er dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund von Umständen unzumutbar macht, die in der Person des Mieters liegen (Senatsurteil vom 10. April 2013 - VIII ZR 213/12, NJW 2013, 1806 Rn. 13; Senatsbeschluss vom 20. April 2010 - VIII ZR 254/09, WuM 2010, 431 Rn. 6). Dabei genügt es grundsätzlich, dass der Kündigungsgrund nur in der Person eines Mitmieters verwirklicht wird (Staudinger/Rolfs, aaO; Blank in Blank/Börstinghaus, aaO mwN; Palandt/Weidenkaff, aaO, § 563 Rn. 23; MünchKommBGB/Häublein, aaO, § 563 Rn. 28; NK-BGB/Hinz, aaO).

Bei einer Mehrheit von Mietern kann die Kündigung aber nicht auf eine in Frage gestellte finanzielle Leistungsfähigkeit nur eines Mieters gestützt werden, weil alle Mieter gesamtschuldnerisch für die Mietverbindlichkeiten haften (so auch Blank in Blank/Börstinghaus, aaO Rn. 67; Schmidt-Futterer/Streyll, aaO Rn. 69; Kandelhard/Schneider in Herrlein/Kandelhard, aaO Rn. 18; vgl. auch Senatsurteil vom 26. November 1957 - VIII ZR 92/57, BGHZ 26, 102, 108 ff. [zum Konkurs eines Mitmieters]).

27           bb) Das Berufungsgericht hat im Hinblick darauf, dass der Kläger bei Zugang der Kündigungserklärung nur eine Ausbildungsvergütung als Einkommen bezog, dessen finanzielle Leistungsfähigkeit als gefährdet angesehen und darin einen wichtigen Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses nach § 563 Abs. 4 BGB erblickt. Diese trichterliche Würdigung kann zwar in der Revisionsinstanz nur beschränkt darauf überprüft werden, ob das Berufungsgericht den Begriff des wichtigen Grundes verkennt, wesentliche Umstände übersehen oder nicht vollständig gewürdigt, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt oder Verfahrensfehler begangen hat (st. Rspr.; vgl. Senatsbeschluss vom 20. April 2010 - VIII ZR 254/09, aaO Rn. 5 mwN). Einer an diesem Maßstab ausgerichteten Prüfung hält die Würdigung des Berufungsgerichts indes nicht stand.

28           (1) Zwar kann eine objektiv feststehende finanzielle Leistungsunfähigkeit des Mieters oder mehrerer Mieter (etwa wegen bereits eingetretener Zahlungsrückstände), einen wichtigen Grund in der Person des oder der Eintretenden im Sinne von § 563 Abs. 4 BGB darstellen (so auch AG Charlottenburg, Urteil vom 15. August 2014 - 238 C 63/14, juris Rn. 25; Schmidt-Futterer/Streyll, aaO Rn. 69; Blank in Blank/Börstinghaus, aaO Rn. 65; MünchKommBGB/Häublein, aaO Rn. 26; Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 49; BeckOK-MietR/Theesfeld, BGB, Stand: 1. Dezember 2017, § 563 Rn. 50; jurisPK-BGB/Schur, Stand: 1. Dezem-

ber 2016, § 563 Rn. 25; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 11. Aufl., § 563 BGB Rn. 22; NK-BGB/Hinz, aaO Rn. 44; BeckOK-BGB/Herrmann, BGB, Stand: 1. November 2016, § 563 Rn. 21; Soergel/Heintzmann, BGB, 13. Aufl., § 563 Rn. 14; Kossmann/Meyer-Abich, Handbuch der Wohnraummiete, 7. Aufl., § 16 Rn. 35; Lützenkirchen, WuM 1990, 413). Anders als bei der ursprünglichen Begründung des Mietverhältnisses überlässt das Gesetz nicht dem Vermieter die Auswahl des Mieters. Auch ist - anders als bei der Untermiete (§ 553 BGB) - in den Fällen des § 563 Abs. 1 und 2 BGB neben dem oder den Eintretenden keine Mietpartei vorhanden, die bereits für die Miete haftet (vgl. hierzu Münch-Komm/BGB, Häublein, aaO Rn. 26; BeckOK-BGB/Herrmann, aaO; Schmidt-Futterer/Streyll, aaO; NK-BGB/Hinz, aaO); vielmehr kommt es zu einer Auswechslung der Mietpartei. Vor diesem Hintergrund hat der Gesetzgeber das Interesse des Vermieters, sich von einem finanziell nicht hinreichend leistungsfähigen Eintretenden zu lösen, grundsätzlich als schutzwürdig anerkannt (BT-Drucks. 14/4553, S. 60).

- 29 (a) Eine bereits zum Zeitpunkt der Kündigung (unstreitig oder nachweislich) gegebene unzureichende finanzielle Leistungsfähigkeit des Mieters führt für den Vermieter jedoch im Hinblick darauf, dass der Zahlungsverzug des Mieters eine gesetzliche Regelung in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a und b BGB erfahren hat und der Vermieter das Mietverhältnis sogar fristlos kündigen kann, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder einem nicht unerheblichen Teil (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a, § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB) beziehungsweise in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b BGB), für sich genommen regelmäßig noch nicht zur Unzumutbarkeit einer Fortsetzung des Mietverhältnisses.

30           Denn das außerordentliche Kündigungsrecht nach § 563 Abs. 4 BGB ergänzt nach dem gesetzlichen Regelungsplan die sonstigen, ebenfalls an die fehlende Leistungsfähigkeit des Mieters anknüpfenden Kündigungsrechte des Vermieters (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Abs. 1 Satz 2 BGB; § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB). Daraus folgt, dass es hinsichtlich der finanziellen Leistungsfähigkeit des Mieters nur solche Sachverhalte abdecken soll, bei denen nicht bereits aufgrund anderer Kündigungstatbestände, vor allem aufgrund des typisierten Regeltatbestands des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB, von einer Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses auszugehen ist. Denn soweit die allgemeinen Kündigungsgründe greifen, fehlt es an einer durch das außerordentliche Kündigungsrecht des § 563 Abs. 4 BGB zu schließenden Schutzlücke des Vermieters (vgl. auch Stornel, aaO).

31           (b) Gegenteiliges ergibt sich entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung nicht aus den Gesetzesmaterialien zu § 563 BGB. Zwar heißt es dort: "Dem Vermieter kommt es hingegen darauf an, wer die Person ist, mit der der Mietvertrag zukünftig weitergeführt wird. Dies ist für ihn deshalb wichtig, damit die Zahlung der Miete auch künftig gesichert ist und die Wohnung nicht übermäßig abgenutzt wird" (BT-Drucks. 14/4553, S. 60). Aus der Wendung "Zahlung der Miete auch zukünftig gesichert" folgt aber nicht, dass das Kündigungsrecht nach § 563 Abs. 4 BGB dem Vermieter schon für sich allein aufgrund einer finanziellen Leistungsunfähigkeit des Mieters zusteht, ohne dass eine hiermit für den Vermieter verbundene Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses vorliegen müsste.

32           Vielmehr hat der Gesetzgeber mit der angeführten Formulierung lediglich anerkannt, dass auch eine mangelnde finanzielle Leistungsfähigkeit des Mieters einen wichtigen Grund für eine Beendigung des Mietverhältnisses darstellen kann. Dass er - wie in § 543 Abs. 2 BGB normativ geschehen - in diesen Fällen



auf eine Prüfung der Unzumutbarkeit der Weiterführung des Mietverhältnisses für den Vermieter von vornherein verzichten wollte, ist den Gesetzesmaterialien dagegen nicht zu entnehmen. Im Gegenteil hat der Gesetzgeber in der weiteren Gesetzesbegründung ausgeführt, dass er an dem schon für die Vorgängerregelung des § 569a Abs. 5 BGB aF geltenden Kriterium der Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses festhalten wolle. Er hat bezüglich der Kündigungsmöglichkeit des § 563 Abs. 4 BGB ausdrücklich ausgeführt, dass sich diese Bestimmung an § 569a Abs. 5 BGB aF anlehne (BT-Drucks. 14/4553, S. 61). Der Zweck der letztgenannten Regelung besteht aber ausweislich der Gesetzesmaterialien darin, dem Vermieter ein Recht zur vorzeitigen Kündigung zuzuerkennen, "wenn ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann" (BT-Drucks. IV/806, S. 12).

- 33 (c) Um das Vorliegen des damit ausschlaggebenden Kriteriums der (Un-) Zumutbarkeit prüfen zu können, müssen daher nicht nur das Vorliegen einer fehlenden finanziellen Leistungsfähigkeit des Mieters, sondern zusätzlich tatsächliche Umstände dargetan und im Bestreitensfall nachgewiesen werden, aus denen sich ergibt, dass es dem Vermieter nicht zuzumuten ist, die Verwirklichung eines Kündigungsgrunds nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a und b BGB abzuwarten. Solche Umstände können beispielsweise darin liegen, dass die Mietwohnung fremdfinanziert und der Vermieter aus diesem Grund oder zur Bestreitung seines Lebensunterhalts auf die pünktliche und vollständige Erbringung der Mietzahlungen angewiesen ist. Sie können aber auch darin bestehen, dass schon in dem ursprünglichen Mietverhältnis Zahlungsrückstände aufgelaufen sind, weil die finanziellen Mittel des Mieters und des nunmehr Eingetretenen für die Begleichung der (Brutto-)Miete nicht ausgereicht haben. Für die Beurteilung der Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses sind letztlich die konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalls maßgebend.

- 34 (2) Nach einer im Schrifttum verbreiteten und vereinzelt auch in der Instanzrechtsprechung vertretenden Auffassung soll sogar bei einer bloß gefährdet erscheinenden finanziellen Leistungsfähigkeit ein wichtiger Grund im Sinne von § 563 Abs. 4 BGB in Betracht kommen (Schmidt-Futterer/Streyll, aaO; Erman/Lützenkirchen, aaO Rn. 20; Bub/Treier/Landwehr, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., Kap II Rn. 2618 [berechtigte Zweifel an der Zahlungsfähigkeit]; Kossmann, aaO [Einkommensdefizit]; AG München, WuM 2017, 282; AG Charlottenburg, Urteil vom 15. August 2014 - 238 C 63/14, aaO [sehr weitgehend unter Einbeziehung künftig möglicher Mieterhöhungen]). Dem ist zumindest in dieser Allgemeinheit nicht zuzustimmen.
- 35 (a) Eine zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung lediglich drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit beziehungsweise eine "gefährdet erscheinende" finanzielle Leistungsfähigkeit des/der Mieter(s) kann nur in besonderen Ausnahmefällen eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter begründen. Denn - anders als bei einer feststehenden wirtschaftlichen Leistungsunfähigkeit - wird hierbei eine Prognose anzustellen sein, die naturgemäß mit Unwägbarkeiten behaftet ist. Der in das Mietverhältnis eingetretene (neue) Mieter würde daher bei Fehleinschätzungen Gefahr laufen, sein von Art. 14 Abs. 1 GG geschütztes Besitzrecht (vgl. BVerfGE 89, 1, 6 ff.; BVerfG, NJW-RR 1999, 1097, 1098; NJW 2000, 2658, 2659; WuM 2001, 330; NJW-RR 2004, 440, 441; NJW 2006, 2033; NZM 2011, 479 Rn. 29; Senatsurteil vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16, NJW 2017, 2018 Rn. 34, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen) selbst dann zu verlieren, wenn sich nachträglich herausstellen sollte, dass die Bedenken gegen seine Zahlungsfähigkeit unberechtigt gewesen sind.
- 36 Die auf einer drohenden finanziellen Leistungsunfähigkeit oder gefährdet erscheinenden finanziellen Leistungsfähigkeit des/der eingetretenen Mieter(s)

gestützte Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter muss daher auf konkreten Anhaltspunkten und objektiven Umständen beruhen (vgl. hierzu Schmidt-Futterer/Streyll, aaO; NK-BGB/Hinz, aaO Rn. 44; Sternel, aaO), die nicht bloß die Erwartung rechtfertigen (so aber etwa Schmidt-Futterer/Streyll, aaO mwN), sondern vielmehr den zuverlässigen Schluss zulassen, dass fällige Mietzahlungen alsbald ausbleiben werden. Solche Anhaltspunkte fehlen dann, wenn Geldquellen vorhanden sind, die die Erbringung der Mietzahlungen sicherstellen, wie dies etwa bei staatlichen Hilfen (vgl. Schmidt-Futterer/Streyll, aaO Rn. 69; Blank in Blank/Börstinghaus, aaO; BeckOGK-BGB/Wendtland, Stand 1. Januar 2018, § 563 Rn. 47; Kossmann, aaO; Sternel, aaO), sonstigen Einkünften (z. B. Untermietzahlungen; Unterstützung Verwandter; Nebentätigkeitsvergütungen) oder vorhandenem Vermögen der Fall ist.

37 (aa) Anders als dies offenbar die Revisionserwiderung meint, ergibt sich aus dem Regelungszweck des § 563 Abs. 4 BGB nicht, dass solche Mittel bei der Beurteilung, ob dem Vermieter die Weiterführung des Mietverhältnisses mit dem Eintretenden unzumutbar ist, außer Betracht zu bleiben hätten. Der Sinn und Zweck des § 563 Abs. 4 BGB besteht - wie bereits ausgeführt - lediglich darin, dem Vermieter im Falle der Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Eingetretenen ein außerordentliches Kündigungsrecht einzuräumen. Die Gesetzesmaterialien verhalten sich aber nicht dazu, welche Kriterien bei der Beurteilung der Unzumutbarkeit anzuwenden sind. Dies ist eine allein von der Rechtsprechung anhand der jeweiligen Umstände des Einzelfalls zu klärende Frage.

38 (bb) Soweit die Revisionserwiderung darauf verweist, hinsichtlich zum Kündigungszeitpunkt noch nicht gewährter Drittmittel müsse eine - dem Vermieter nicht zumutbare - Prognose angestellt werden, ob ein entsprechender Leistungsanspruch des Mieters bestehe, blendet sie aus, dass bereits die Frage

einer drohenden finanziellen Leistungsunfähigkeit an sich, also die Frage, ob dem Mieter künftig genügend Geldmittel zur Begleichung der (Brutto-)Miete zur Verfügung stehen, einer Prognosebeurteilung unterliegt.

39 Dies gilt auch, soweit sie aus dem Umstand, dass die Kündigung nur binnen der Monatsfrist des § 563 Abs. 4 BGB ausgesprochen werden kann, ableiten will, dass der Gesetzgeber Gesichtspunkte, die für den Vermieter mit einem höheren Ermittlungsaufwand verbunden wären, in die Beurteilung, ob eine (feststehende oder drohende) finanzielle Leistungsunfähigkeit und daraus resultierend eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses gegeben sei, nicht habe einbezogen wissen wollen. Hierbei verkennt die Revisionserwiderung, dass der Gesetzgeber durch die erfolgte zeitliche Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit keine Aussagen dazu getroffen hat, welche Anforderungen an die Kündigungsvoraussetzungen zu stellen sind. Die - spiegelbildlich zu der ebenfalls einen Monat betragenden Frist des Mieters für die Erklärung, das Mietverhältnis nicht fortsetzen zu wollen, ausgestaltete - Monatsfrist des § 563 Abs. 4 BGB dient vielmehr allein dazu, dem Vermieter ausreichende Möglichkeiten zu eröffnen, mit dem Eingetretenen in Vertragsverhandlungen über den Abschluss eines neuen Mietvertrags (mit geänderten Bedingungen) zu treten (BT-Drucks. 14/4553, S. 61). Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber dem Vermieter anstatt der zuvor nur zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach dem Tod des Mieters eröffneten Kündigung nunmehr einen Zeitraum von einem Monat für den Ausspruch der Kündigung zugebilligt (vgl. BT-Drucks., aaO).

40 Bei der anzustellenden Prognose, ob aufgrund objektiver und konkreter Anhaltspunkte davon ausgegangen werden kann, dass Mietzahlungen künftig ausbleiben, kommt es wiederum auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalls an. Dabei wird unter anderem darauf abzustellen sein, ob aller Voraussicht nach ein Anspruch auf staatliche Transferleistungen - etwa in Form des Min-

destsatzes bei der Grundsicherung - besteht oder ob solche Leistungen völlig ungewiss sind.

41 Hierdurch setzt sich der Senat auch nicht in Widerspruch zu den hohen Anforderungen, die er an ein fehlendes Vertretenmüssen des Zahlungsverzugs im Sinne von § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB bei der Inanspruchnahme von Sozialleistungen stellt (vgl. etwa Senatsurteil vom 4. Februar 2015 - VIII ZR 175/14, BGHZ 204, 134 Rn. 17 f. mwN). Anders als die Revisionserwiderung meint, lässt diese Rechtsprechung keine Rückschlüsse darauf zu, wann ein wichtiger Grund zur Kündigung im Sinne von § 563 Abs. 4 BGB vorliegt. Denn die vorgenannte Senatsrechtsprechung betrifft allein die Frage des Vertretenmüssens eines bereits eingetretenen Zahlungsrückstands, während es bei der prognostischen Beurteilung einer nur drohenden finanziellen Leistungsunfähigkeit und der darauf gestützten Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses um die Frage geht, ob Mietzahlungen künftig ausbleiben werden. Zudem finden im Rahmen der typisierten Regeltatbestände des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB - anders als bei § 563 Abs. 4 BGB - am Einzelfall orientierte Zumutbarkeitserwägungen gerade nicht statt (st. Rspr.; vgl. etwa Senatsurteil vom 4. Februar 2015 - VIII ZR 175/14, aaO Rn. 21 mwN).

42 (cc) Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung folgt auch daraus, dass der Wortlaut des § 563 Abs. 4 BGB und die diese Vorschrift betreffende Rechtsprechung des Senats allein auf Umstände abstellen, "die in der Person des Mieters liegen", nicht, dass der Vermieter nicht gehalten wäre, die soeben beschriebenen Drittmittel im Rahmen der Prognose, ob eine finanzielle Leistungsunfähigkeit des Mieters droht und dem Vermieter aufgrund dessen eine Weiterführung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten ist, zu berücksichtigen. Denn es geht hierbei nicht um außerhalb der Person des Eintretenden begründete Umstände, sondern um Gesichtspunkte, die an dessen Person (Le-

bensumstände, Bedürftigkeit) anknüpfen und bereits bei lebensnaher Betrachtung in die Beurteilung einzufließen haben, ob der Mieter droht, leistungsunfähig zu werden.

43 (b) Zusätzlich zu den beschriebenen Anforderungen müssen - ebenso wie bei einer feststehenden finanziellen Leistungsunfähigkeit des Mieters - Umstände gegeben sein, die es für den Vermieter als untragbar erscheinen lassen, wegen der rein drohenden finanziellen Leistungsunfähigkeit des Mieters mit einer Kündigung zuzuwarten, bis die Voraussetzungen der allgemeinen Kündigungsvorschriften erfüllt sind, vor allem ein Zahlungsverzug im Sinne von § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a oder b BGB aufgelaufen ist.

44 (3) Gemessen an den dargestellten Grundsätzen hat das Berufungsgericht bereits den Prüfungsmaßstab für das Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne von § 563 Abs. 4 BGB grundlegend verkannt. Außerdem hat es seine tatrichterliche Würdigung, im Hinblick auf die vom Kläger bezogene Ausbildungsvergütung erscheine dessen finanzielle Leistungsfähigkeit gefährdet und es liege in seiner Person ein wichtiger Grund für eine Kündigung nach § 563 Abs. 4 BGB vor, auf eine unzureichende Tatsachengrundlage gestützt. Ferner hat es wesentliche vom Kläger zu seiner Einkommens- und Vermögenssituation vorgetragene Umstände rechtsfehlerhaft für unerheblich gehalten.

45 (a) Das Berufungsgericht hat den Umstand, dass der Kläger zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung lediglich eine - von ihm der Höhe nach nicht einmal festgestellte - Ausbildungsvergütung bezog, für eine gefährdet erscheinende finanzielle Leistungsfähigkeit ausreichen lassen und hat daraus abgeleitet, dass dieser dauerhaft ohne die nicht absehbare Hilfe Dritter nicht in der Lage gewesen sei, die Mietzahlungen in dem unbefristeten Mietverhältnis zu erbringen. Hierbei hat es in seine Überlegungen einbezogen, dass

ein Ausbildungsverhältnis auch in struktureller Hinsicht nicht mit einem unbefristeten Arbeitsverhältnis vergleichbar sei, weil weder dessen erfolgreicher Abschluss noch die Aufnahme einer Festanstellung gesichert seien. Damit hat es bei seiner Prognoseentscheidung nicht nur die Frage der finanziellen Leistungsfähigkeit des Klägers zum Zeitpunkt der Kündigung in den Blick genommen, sondern hat letztlich verlangt, dass dessen Leistungsfähigkeit für die Dauer des unbefristeten Mietverhältnisses sichergestellt ist (ähnlich auch AG Charlottenburg, Urteil vom 15. August 2014 - 238 C 63/14, aaO, das verlangt hat, dass auch die Zahlung künftiger Mieterhöhungen gesichert ist).

46 (aa) Mit dieser Sichtweise überspannt es bei weitem die Anforderungen an die finanzielle Leistungsfähigkeit eines nach § 563 Abs. 1, 2 BGB in ein unbefristetes Mietverhältnis eingetretenen Mieters. Auch ein Vermieter, der mit einem solventen Mieter ein unbefristetes Mietverhältnis eingeht, kann bei Vertragsschluss regelmäßig nicht ausschließen, dass dessen finanzielle Leistungsfähigkeit durch zukünftige Entwicklungen, etwa durch Verlust des Arbeitsplatzes, durch Krankheit, durch Trennung oder durch den Tod eines Mitmieters herabgesetzt wird.

47 (bb) Auch hat das Berufungsgericht - wie die Revision zu Recht rügt - sich allein mit der Frage einer gefährdet erscheinenden finanziellen Leistungsfähigkeit befasst und nicht das letztlich für das Vorliegen eines Kündigungsgrunds nach § 563 Abs. 4 BGB allein maßgebliche Merkmal der Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Beklagten im Einzelnen geprüft. Es hat diesen Gesichtspunkt zwar in seinen Obersätzen angesprochen, dann aber im Rahmen der Subsumtion des gegebenen Sachverhalts unter diese Obersätze eine solche Zumutbarkeitsbetrachtung für unerheblich gehalten. Denn es hat die aus seiner Sicht anzuzweifelnde Fähigkeit des Klägers, die Mieten künftig vollständig und pünktlich zu bezahlen, rechtsfehlerhaft für eine

Kündigung nach § 563 Abs. 4 BGB genügen lassen und hat damit die von ihm bejahte drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit mit einer Untragbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses gleichgesetzt.

48 (b) Weiter beruht die Würdigung des Berufungsgerichts, die finanzielle Leistungsfähigkeit des Klägers hinsichtlich der Mietzahlungen sei nicht gesichert, allein auf Mutmaßungen und nicht auf objektiven und belastbaren Anhaltspunkten. Das Berufungsgericht hat nicht einmal Feststellungen zur Höhe der Ausbildungsvergütung des Klägers (zum Zeitpunkt der Kündigung war er noch nicht arbeitsunfähig erkrankt), geschweige denn zu seinen sonstigen Einkünften getroffen. Außerdem hat es den unstreitigen Umstand, dass der Kläger während seiner zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht knapp zwei Jahre andauernden Nutzung der Wohnung die Kaltmiete und die Nebenkostenvorauszahlungen stets vollständig und pünktlich entrichtet hat, als "nachträgliche Entwicklungen" unberücksichtigt gelassen. Dabei hat es verkannt, dass dieser Umstand ein aussagekräftiges Indiz dafür darstellt, dass die finanzielle Leistungsfähigkeit des Klägers zum Zeitpunkt der Kündigung nicht in Frage gestellt war. Dies gilt umso mehr, als sich die Einkommenssituation des Klägers aufgrund seiner nach der Kündigung eingetretenen krankheitsbedingten Arbeitsunfähigkeit vorübergehend sogar verschlechtert hat und er gleichwohl - auch ohne die begehrte Untervermietung - in der Lage war, die geschuldeten Mietzahlungen zu erbringen.

49 (c) Ferner hat das Berufungsgericht, wie die Revision zu Recht rügt, wesentlichen Vortrag des Klägers zu seinen finanziellen Verhältnissen unberücksichtigt gelassen. So hat es rechtsfehlerhaft dessen Angaben über zum Zeitpunkt der Kündigung vorhandenes und zur Bestreitung der Miete und der Lebenshaltungskosten eingesetztes Restvermögen sowie dessen Vortrag, dass er nach Verbrauch dieses Vermögens gemäß § 22 SGB II zum Bezug von Arbeits-



losengeld II neben dem erhaltenen Krankgeld berechtigt gewesen sei, als unbeachtlich angesehen. Dabei hat es außer Acht gelassen, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Mieters regelmäßig nicht ernsthaft in Frage gestellt ist, wenn die vorhandenen Eigenmittel für sich genommen zwar unzureichend sind, daneben aber Ansprüche gegen staatliche Stellen auf finanzielle Unterstützung bestehen (vgl. Schmidt-Futterer/Streyll, aaO Rn. 69; Blank in Blank/Börstinghaus, aaO; BeckOGK-BGB/Wendtland, aaO; Kossmann/Meyer-Abich, aaO).

50           Schließlich hat das Berufungsgericht auch nicht in Betracht gezogen, dass der Kläger nach dem Auszug der Tochter seiner verstorbenen Lebensgefährtin einen Teil der Mietwohnung einem Untermieter überlassen und hierdurch weitere Einkünfte beziehen könnte (zur Berechtigung einer Untervermietung nachfolgend unter III 1). Bei Zugang der Kündigungserklärung vom 26. Juni 2015 hatte der Kläger zwar noch nicht das Verlangen zur Zustimmung zu einer Untervermietung gestellt gehabt; dieses erfolgte erst mit Schreiben vom 6. Oktober 2015. Gleichwohl kann die Frage einer finanziellen Leistungsfähigkeit des Mieters vom Gericht nicht ohne Einbeziehung aller nach Lage der Dinge ernsthaft in Betracht kommenden Geldquellen beurteilt werden.

### III.

51           Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich weder hinsichtlich der Abweisung der Klage noch bezüglich der Stattgabe der auf Räumung und Herausgabe gerichteten Widerklage aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO) dar.

52           1. Das Berufungsgericht hat sich - von seinem Standpunkt aus konsequent - nicht mit der Frage befasst, ob die Voraussetzungen für eine Gestattung der Untervermietung an den vom Kläger benannten Arbeitskollegen gemäß § 553 Abs. 1 BGB vorliegen. Da es hierzu keine Feststellungen getroffen hat, ist im Revisionsverfahren der Vortrag des Klägers zugrunde zu legen. Danach kann ein Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung nach § 553 Abs. 1 BGB nicht verneint werden.

53           a) Der Kläger hat sein Zustimmungsverlangen vom 6. Oktober 2015 darauf gestützt, dass die Tochter seiner verstorbenen Lebensgefährtin entgegen der ursprünglichen Planung ausgezogen sei und er nun gerne einen Teil der Wohnung an einen Arbeitskollegen überlassen wolle, der sich im gleichen Ausbildungsverhältnis wie der Kläger befinde. Dies hätte gleichzeitig den Vorteil, dass sich der Arbeitskollege an den Mietkosten und an den Fahrtkosten zur Arbeitsstätte beteiligen würde. Die vom Kläger angeführten Gründe für das Untervermietungsbegehren sind als berechtigtes Interesse im Sinne von § 553 Abs. 1 BGB anzuerkennen. Die Voraussetzungen des § 553 Abs. 1 BGB sind unter Berücksichtigung des mieterschützenden Zwecks dieser Regelung auszu-legen (Senatsurteil vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200 Rn. 11). Dabei ist als berechtigt jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzuerkennen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht (Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 3. Oktober 1984 - VIII AZR 2/84, BGHZ 92, 213, 219 f. [zu § 549 Abs. 2 Satz 1 BGB aF]; Senatsurteile vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, aaO Rn. 8; vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 14).

54           Bereits der Wunsch, nach dem Auszug eines bisherigen Wohngenossen nicht allein zu leben, kann ein solches Interesse begründen (vgl. Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 3. Oktober 1984 - VIII AZR 2/84, aaO, S. 219;

OLG Hamm, NJW 1982, 2876, 2879 [jeweils zu § 549 BGB aF]; LG Berlin, GE 1983, 1111 [zu § 549 Abs. 2 Satz 1 BGB aF]; LG Hamburg, ZMR 2001, 973 f.; LG Freiburg, WuM 2002, 371; Blank in Blank/Börstinghaus, aaO, § 553 Rn. 8; Schmidt-Futterer/Blank, aaO, § 553 BGB Rn. 4; jurisPK-BGB/Schur, Stand 1. Dezember 2016, § 553 Rn. 14; vgl. auch Senatsurteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14, BGHZ 204, 216 Rn. 28 [zum Eigenbedarf]).

55 Auch die vom Kläger angestrebte Verringerung der nach dem Ableben seiner Lebensgefährtin und dem Auszug ihrer Tochter von ihm allein getragenen Mietaufwendungen und seiner Fahrtkosten zur Arbeitsstelle sind ohne Weiteres als berechtigtes Interesse an der Untervermietung eines Teils der Wohnung anzuerkennen (vgl. Senatsurteile vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, aaO; vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, aaO; OLG Hamm, aaO; Münch-KommBGB/Bieber, aaO, § 553 Rn. 7; Staudinger/V. Emmerich, aaO, § 553 Rn. 9 mwN; Schmidt-Futterer/Blank, aaO mwN; jurisPK-BGB/Schur, aaO Rn. 12 mwN). Dabei macht es keinen Unterschied, ob dieses Interesse auf berufsbedingten Gründen beruht (so die Fallgestaltungen in den Senatsurteilen vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, aaO Rn. 8; vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, aaO) oder aus Anlass des Wegfalls des ursprünglichen Mieters (und dessen Finanzkraft) entstanden ist. Denn § 553 BGB entspricht im Wesentlichen der Vorgängerregelung des § 549 Abs. 2 BGB aF, mit dessen Schaffung der Gesetzgeber erkennbar unter anderem die Absicht verfolgte, dem Mieter die Verbesserung seiner Einnahmen durch Untervermietung zu ermöglichen (OLG Hamm, aaO mwN).

56 b) Das vom Kläger geltend gemachte berechtigte Interesse ist - wie von § 553 Abs. 1 BGB vorausgesetzt - auch nach Abschluss des Mietvertrags entstanden. Mit dieser zeitlichen Einschränkung soll verhindert werden, dass der Mieter, der einen - zumindest latent - vorhandenen Wunsch zur Überlassung

eines Teils des Wohnraums mit Dritten bei Vertragsabschluss verschweigt, die durch den Vertrag gesetzten Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs unter Berufung auf eine zu gestattende Untervermietung unterläuft (Staudinger/V. Emmerich, aaO, § 553 Rn. 5; Schmidt-Futterer/Blank, aaO Rn. 11; jurisPK-BGB/Schur, aaO Rn. 9; vgl. auch Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 3. Oktober 1984 - VIII AZR 2/84, aaO, S. 221 f. [zu § 549 Abs. 2 BGB aF]).

57            Gemessen an diesem Regelungszweck kommt es auch bei einer gesetzlich angeordneten Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 563 Abs. 1, 2 BGB auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags und nicht auf den Zeitpunkt des Eintritts des neuen Mieters an. Der nach § 563 Abs. 1, 2 BGB Eintretende tritt ohne sein Zutun in vollem Umfang in die Rechtsstellung des ursprünglichen Mieters ein; die sich daraus ergebenden Rechte (auch ein Anspruch aus § 553 Abs. 1 BGB) und Pflichten gehen ohne Änderung auf den Eintretenden über (vgl. Schmidt-Futterer/Streyll, aaO, § 563 BGB Rn. 54; Blank in Blank/Börstinghaus, aaO, § 563 Rn. 22).

58            c) Ein möglicher Anspruch des Klägers auf Gestattung der Untervermietung scheidet auch nicht daran, dass nach derzeitigem Stand der Dinge offen ist, ob neben ihm auch die Tochter seiner verstorbenen Lebensgefährtin mangels rechtzeitig ausgeübten Ablehnungsrechts noch Mieterin ist. Dabei kann dahinstehen, ob es in einem solchen Fall stets genügt, dass nur einer von mehreren Mietern ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 553 Abs. 1 BGB vorweisen kann (so Blank in Blank/Börstinghaus, aaO, § 553 Rn. 3; Schmidt-Futterer/Blank, aaO, § 553 BGB Rn. 3). Denn dies hat jedenfalls dann zu gelten, wenn der Mitmieter aus der Wohnung ausgezogen ist und der in der Wohnung verbliebene Mieter - wie hier der Kläger - aufgrund dieser Sachlage (sei es aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen) einen Dritten in die Wohnung aufnehmen will (LG Berlin, NJW-RR 1990, 457; Blank in

Blank/Börstinghaus, aaO; Schmidt-Futterer/Blank, aaO; Palandt/Weidenkaff, aaO, § 553 Rn. 4).

59           d) Dass der Arbeitskollege des Klägers inzwischen nicht mehr einzugswillig ist, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Ebenso wenig hat das Berufungsgericht Feststellungen dazu getroffen, ob in der Person des Arbeitskollegen ein wichtiger Grund im Sinne von § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB vorliegt oder die Überlassung dem Vermieter aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden könnte.

60           2. Ob der im Wege der Widerklage geltend gemachte Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB) deswegen begründet ist, weil der Kläger am 14. Juni 2015 aus zwischen den Parteien streitigen Gründen die Tür zum Schlafzimmer der Tochter seiner verstorbenen Lebensgefährtin eingetreten hat und dies den Beklagten zu einer Kündigung nach § 563 Abs. 4 BGB berechnete, ist mangels hierzu getroffener tatsächlichen Feststellungen offen. Gleiches gilt für den vom Beklagten geäußerten Verdacht des Drogenkonsums in der Wohnung. Hierbei kommt es auf eine Würdigung aller unstrittigen beziehungsweise nachgewiesenen Umstände durch den Tatrichter an. Maßgebend ist letztlich, ob hierdurch bei Abwägung aller Gesichtspunkte dem Beklagten eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar war.

61           3. Die Wirksamkeit der im Verlauf des Prozesses - nach Ablauf der in § 563 Abs. 4 BGB vorgesehenen Frist - ausgesprochenen weiteren Kündigung vom 18. März 2016 ist nicht an § 563 Abs. 4 BGB, sondern allein an § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 2, § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB zu messen. Auch hierzu hat das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen getroffen.

IV.

62 Nach alledem hat das Berufungsurteil keinen Bestand; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da der Rechtsstreit aus den angeführten Gründen nicht zur Endentscheidung reif ist, ist er zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Dabei macht der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch.

Dr. Milger

Dr. Achilles

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Vorinstanzen:

AG Nürtingen, Entscheidung vom 31.05.2016 - 44 C 2148/15 -

LG Stuttgart, Entscheidung vom 30.03.2017 - 5 S 195/16 -