



BWE Kreisverband Cham



Kündigung im Mietrecht

aus Vermietersicht

Wohn-/Geschäftsraummietverhältnis

mit Übersichten, Beispielen und Tipps

Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl



Vorwort

Dieses Kurzschrift soll, allein aus der Perspektive des Vermieters gesehen, das Mietrecht kompakt erläutern. Dabei wurden Wohnraum- und Geschäftsraummietrecht in einem Skript vereint.

Als Vermieter, gleich ob für Wohnraum oder Geschäftsraum, kann man ohne mietrechtliches Basiswissen eine Reihe von unangenehmen Überraschungen erleben. Gerade als Vermieter gilt: Kleine Fehler können teuer zu stehen kommen. Aufgabe dieses Skriptes ist es, dem Vermieter praxisnah zu helfen, Probleme zu vermeiden, diesen entgegenzuwirken oder diese zu minimieren. Mietrechtsreform und Schuldrechtsreform haben zu erheblichen Veränderungen geführt.

In der Beratungspraxis ist häufig festzustellen, dass viele Vermieter nicht rechtzeitig bzw. verspätet reagieren. Häufig besteht auch Unkenntnis über die Rechte des Mieters, die zu Konfliktsituationen führen.

Nachfolgend kann, im Rahmen eines Vortrags, nur schwerpunktmäßig auf die Kündigungstatbestände eingegangen werden. Der in der Praxis häufigste und relevanteste Fall der Vermieterkündigung, nämlich die Kündigung wegen Eigenbedarf und Kündigung wegen Zahlungsverzug, stehen im Mittelpunkt.

Sinn und Zweck ist es, in Form einer Art Wegweiser, dem Vermieter bei seiner täglichen Aufgabe zu helfen.

Soweit notwendig wird zwischen Wohnraummietrecht und Geschäftsraummiete getrennt. Zahlreiche Checklisten und Tipps ergänzen den Text und sollen dem Leser als Vermieter praxisnah helfen. Am Ende des Werks befinden sich eine Reihe von Mustern als Arbeitshilfe. Derartige Muster können nur eine Orientierungshilfe sein und sollten in eigenverantwortlicher Abwägung daraufhin überprüft werden, ob diese uneingeschränkt auf den konkreten Sachverhalt anwendbar sind. Das Werk kann und soll keine anwaltliche Beratung im Einzelfall ersetzen.

Für Vermieter bietet sich eine kostengünstige Alternative an. Sofern der Vermieter Mitglied beim Bayerischen Wohnungs- und Grundstückseigentümergebiet (BWE) ist, steht eine kostenlose Beratung zur Verfügung. Neben dieser Beratung rund um die Immobilie gibt der BWE Musterformulare heraus, die dem Vermieter in der Praxis die Arbeit erheblich erleichtern. Aktuelle und vermietetfreundliche Formulare unterstützen die tägliche Arbeit.

Informieren Sie sich bei Ihrem BWE Kreisverband Cham. Am Ende des Vorwortes kann nur noch ein letzter Ratschlag gegeben werden. Der Abschluss einer Rechtsschutzversicherung mag für den Vermieter auf den ersten Blick teuer erscheinen. Die Kosten eines Rechtsstreits übersteigen diese Prämien jedoch bei weitem, zumal viele Rechtsfragen auch von Sachfragen abhängen, beispielsweise, ob ein Minderungsrecht besteht oder nicht. Derartige Fragen können meist nur kostenintensiv über einen Sachverständigen geklärt werden. Der Abschluss einer Rechtsschutzversicherung, die speziell für derartige Streitigkeiten abgeschlossen werden kann, ist bei Auftreten von Konfliktsituationen zu spät. Rechtsschutzversicherer lehnen meistens eine Kostenübernahme wegen Vorvertraglichkeit bzw. wegen Auftreten des Streits innerhalb der Wartefrist ab. Der rechtzeitige Abschluss einer Rechtsschutzversicherung kann daher nur angeraten werden.

Cham, den 11. Oktober 2004, Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl

Freizeichnung:

Das vorliegende Skript ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Wegen der Dynamik des Rechtsgebiets, der zahlreichen Änderungen im Rahmen der Gesetzgebung und wegen der Vielzahl letztinstanzlich nicht entschiedener Einzelfragen und wegen des Fehlens bzw. der Unvollständigkeit bundeseinheitlicher Verwaltungsanweisungen, kann der Verfasser dieses Skriptes keinerlei Haftung übernehmen.



1. Beendigung des Mietvertrages

Die Kündigung ist der Hauptgrund für die Beendigung eines Mietvertrages, neben dem Zeitablauf beim Zeitmietvertrag und beim Aufhebungsvertrag. Vermieter sollten über Grundkenntnisse über das Kündigungsrecht verfügen, einerseits deshalb, um selbst bei vermierterseitigen Kündigungen richtig vorzugehen, andererseits, um auf mieterseitige Kündigungen richtig zu reagieren. Aber auch nach der Mietrechtsreform gilt, dass es rechtlich oft leichter ist, sich von seinem Ehepartner zu trennen, als von seinem Mieter. Dies mag übertrieben klingen, wer aber als Vermieter bei Wohnraummietverträgen versucht hat, einen unliebsamen Mieter zum Auszug zu bewegen, wird schnell merken, was mit dieser Formulierung gemeint ist. Einleitend ist auf die allgemeinen Voraussetzungen für eine Kündigung einzugehen. Diese Punkte sind bei jeder Kündigung, sei es ordentlich oder außerordentliche Kündigung, sei es vermierterseitige oder mieterseitige Kündigung, gleichgültig ob bei Wohnraummietverträgen oder Geschäftsraummietverträgen grundsätzlich zu beachten. Danach wird auf die Kündigungsvoraussetzungen einer ordentlichen Kündigung bzw. einer außerordentlichen Kündigung anhand der Eigenbedarfskündigung und Kündigung wegen Zahlungsverzug eingegangen. Abschließend erfolgt eine Checkliste der typischen Fehler bei Kündigungen im Mietverhältnis.

Nachfolgende Übersicht zeigt die verschiedenen Alternativen der Beendigung eines Mietverhältnisses auf.

BEENDIGUNGSGRÜNDE			
Befristung und Bedingung	Kündigung	Anfechtung	Aufhebungsvertrag
- § 542 II BGB; § 575 I BGB - § 158 II BGB § 575 II BGB	- § 542 ff. BGB - § 568 ff. BGB - besondere Kündigungsrechte	§§ 119 ff. i.V.m. § 142 BGB	§ 311 I BGB
Automatismus	Einseitiges Gestaltungsrecht	Einseitiges Gestaltungsrecht	Vertrag

1.1. Kündigung

Die Kündigung ist in der Praxis der Hauptfall einer Beendigung des Mietverhältnisses uns streitträchtig. Entsprechend ausführlich soll diese nachfolgend dargestellt werden.

1.1.1. Kündigung allgemein

Die *Kündigung* ist eine *einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung*. Um ihre Wirksamkeit entfalten zu können, *muss sie vom richtigen Absender dem richtigen Adressaten in der richtigen Form mit dem richtigen Inhalt zugehen*¹.

1.1.1.1. Kündigungsabsender

Sofern der Vermieter die Kündigung eines Mietverhältnisses beabsichtigt, kann die Kündigung als Absender immer nur vom Vermieter erfolgen. Wenn mehrere Personen Vermieter sind, muss die Kündigung auch von allen Vermietern erfolgen.

Die *Person des Vermieters*, ergibt sich grundsätzlich *aus dem Mietvertrag*. Bei Einzelpersonen ist dies verhältnismäßig einfach feststellbar. Es ist darauf zu achten, dass bei einer Vertretung des Vermieters bei Vertragsabschluss der *Vertreter nicht Vertragspartner* des Mieters wird. Erforderlich für eine wirksame Vertretung bei Abschluss des Mietvertrages ist gemäß §

¹ BGH NZM 1998, 33; OLG Düsseldorf WuM 1996, 706, *Börstinghaus*, ZAP 2002, 397, 388. Der Aufsatz ist äußerst lesenswert und handelt sämtliche Probleme im Zusammenhang mit Formalien der Kündigung ausführlich ab.



164 BGB neben der Vertretungsmacht vor allem dass der Vertreter „im Namen des Vertretenen“ handelt.²

Bei Personenmehrheiten sind Vertragsparteien alle die Personen, die im Kopf des Vertrages als Mieter oder Vermieter aufgeführt sind und die den Mietvertrag unterzeichnet haben. Bei Eheleuten ist es ausreichend, wenn diese im Kopf des Vertrages als „Eheleute“ oder „Herr und Frau“ bezeichnet sind.

Nicht unproblematisch ist auch die BGB-Gesellschaft als Vermieter. Seit einem Urteil des BGH³ ist klargestellt, dass die BGB-Gesellschaft, die nach außen im Rechtsverkehr aufgetreten ist, so genannte Außengesellschaft⁴, selbst das eigene Rechtspersönlichkeit die Kündigungserklärung abgeben kann. Sind im Mietvertrag aber die einzelnen Gesellschaften als Mietvertragspartei aufgeführt und fehlt ein Hinweis auf die gesellschaftsrechtliche Beziehung, so muss die Kündigung von allen Personen, die im Mietvertrag als Vermieter genannt werden, erklärt werden.

Absenderprobleme gibt es auch bei der Rechtsnachfolge, sei es durch den Tod des Vermieters oder bei Veräußerung des Gebäudes. Für den Fall des Todes des Vermieters gilt die allgemeine erbrechtliche Bestimmung über die Universalrechtsnachfolge gemäß § 1922 BGB. Der oder die Erben treten als Vermieter in den Mietvertrag ein und haben entsprechend auch die Kündigungserklärung abzugeben.

Bei Veräußerung des Gebäudes tritt nach § 566 BGB der Erwerber anstelle des bisherigen Vermieters in das bestehende Mietverhältnis und alle sich daraus ergebenden Pflichten ein. Voraussetzung hierfür ist die Veräußerung des Grundstücks nach Überlassung der Wohnung und Identität zwischen Veräußerer und Vermieter. Sollte der Vermieter nicht identisch sein mit dem Veräußerer, tritt keine Rechtsnachfolge ein.

Die Wirkung der Rechtsnachfolge tritt mit Vollzug der Eigentumsänderung, also in der Regel mit der Eintragung im Grundbuch, bei der Zwangsversteigerung mit Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses ein.

Strikt zu trennen von der Absenderproblematik ist die Frage, ob der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages wirksam vertreten wurde und überhaupt Vermieter geworden ist. Bei der *Kündigungserklärung* ist natürlich auch eine *Vertretung zulässig*.

Allerdings birgt dies auch wieder zusätzliche Gefahren in sich. Es stellt sich nämlich die Frage, ob der Vermieter auch bei Abgabe der Kündigungserklärung wirksam vertreten wurde. Dies ist gestattet, muss aber offengelegt werden. Der Vertreter gibt eine *eigene* Willenserklärung ab, er muss die Kündigungserklärung auch eigenhändig unterschreiben. Der Vertreter muss auch angeben, in *wessen Namen* die Kündigung abgegeben wurde.

Da es sich bei der Kündigung um eine einseitige Willenserklärung handelt, gelten hier noch besondere Regelungen, die sich vor allem aus der Vorschrift des § 174 BGB ergeben.

Danach kann der Empfänger einer Kündigung eines Vertreters unverzüglich zurückweisen, wenn der Kündigung keine *originale* Vollmacht beigefügt war. Original heißt nicht nur so, sondern bedeutet es auch.

² Der Umstand, dass im Kopf eines Mietvertrages eine „XYZ-Verwaltung“ als Vermieter genannt ist, zwingt nicht zur Annahme, dass diese Verwaltung den Mietvertrag als Vertreter für Grundstückseigentümer für diese abgeschlossen hat. Die Mietvertragsparteien werden nur durch den zwischen ihnen geschlossenen Mietvertrag bestimmt. Die Beziehung zur Mietsache, sei es Eigentum oder Besitz oder sonstige Nutzungsrechte sind unerheblich, vgl. KG MDR 1998, 529; LG Berlin GE 1987, 91.

³ BGH NJW 2001, 1056

⁴ weil sie als solche nie im Vertrag als Mietvertragspartei aufgeführt ist



Eine dem Mieter per Telefax übermittelte Vollmachtsurkunde zur Vornahme einer Kündigungserklärung ist nicht die Vorlage einer Vollmachtsurkunde gleichzustellen.⁵ Auch die Beifügung einer Fotokopie ist ungenügend, selbst wenn sie beglaubigt wurde.⁶ Der Mieter muss allerdings die Kündigung auch unverzüglich zurückweisen. Unverzüglich bedeutet ohne schuldhaftes Zögern. Die Obergrenze dürfte bei maximal 2 Wochen liegen.⁷

Erfolgt die Zurückweisung wiederum durch einen Vertreter des Kündigungsempfängers, so muss auch der Zurückweisung eine Originalvollmacht beigelegt werden, andernfalls kann der Vertreter des Vermieters die Zurückweisung wiederum gemäß § 174 BGB zurückweisen. Dies hat zur Folge dass die Zurückweisung unwirksam ist und regelmäßig eine wiederholte Zurückweisung unter Beifügung der Vollmachtsurkunde nicht mehr unverzüglich ist, so dass die Kündigung ohne Beifügung der Vollmacht wirksam ist.

Dies mag wie taktische Spielchen klingen, da die Kündigung meist formal ordnungsgemäß wiederholt wird, ist aber in der Praxis durchaus relevant. Kommt es auf Zeitpunkte an, wie z.B. bei der Berechnung von Kündigungsfristen oder kurzen „Zeitfenstern“ in denen nur eine Kündigung möglich ist (z.B. 6 Monate Kündigungsfrist zum 31.12. eines Jahres), kann sich durch Unachtsamkeiten das Mietverhältnis erheblich verlängern!

TIPP:

1. Im *Zweifelsfalle* ist es sinnvoller, auf der *Kündigungserklärung mehrere Personen unterschreiben* zu lassen, da ein mehr an Form zumindest nicht schädlich ist. Fehlt eine Unterschrift nur eines Vermieters, kann dies die gesamte Kündigungserklärung unwirksam machen.
2. In Vertretungsfällen immer eine *Originalvollmacht* beifügen, um keine Rückweisung der Vollmacht zu riskieren.

1.1.1.2. Kündigungsadressat

Ähnlich ist die Problematik auf der Adressatenseite, also auf der Mieterseite. Die Kündigung ist an *alle* Mieter zu richten. Dies gilt auch für die Fälle der Ehe. Die Auflösung eines mit Eheleuten abgeschlossenen Mietvertrages durch Kündigung setzt voraus, dass die Kündigung beiden Eheleuten gegenüber erklärt worden und beiden zugegangen ist. Selbst die Bezeichnung „Familie“ mit dem nachfolgenden Namen eines von 2 Mietern, die miteinander verheiratet sind und die Wohnung gemeinsam gemietet haben, macht nicht hinreichend deutlich, dass in dem Kündigungsschreiben mehrere selbständige Willenserklärungen zusammengefasst sind, die gleichzeitig an beide Mieter gerichtet werden sollen⁸. Derartige Kündigungen sollen unwirksam sein.⁹

In den neuen Bundesländern ist zudem § 100 Abs. 3 ZGB zu beachten. Danach wurde der Ehepartner des Mieters ebenfalls Mietvertragspartei, auch wenn er den Mietvertrag nicht unterschrieben hat oder wenn der Partner auch erst später eingezogen ist.¹⁰ Diese Vorschrift ist für alle Mietverhältnisse in den neuen Bundesländern zu beachten, die vor dem 03.10.1990 begründet wurden. Diese Vorschrift gilt weiterhin.¹¹

⁵ OLG Hamm, NJW 1991, 1185

⁶ LG Berlin MM 1993, 184, AG Wetting MM 1989, 30

⁷ AG Charlottenburg, MM 1992, 393

⁸ *Börstinghaus* ZAP 2002, 387, 394

⁹ AG Greifswald, WuM 1994, 268, AG Neuköln, MM 1993, 219

¹⁰ LG Cottbus, NJW-RR 1995, 524

¹¹ AG Lichtenberg, MM 1998, 441, LG Görlitz, WuM 1995, 649



Die Trennung der Ehepartner ändert an der Mieterstellung des ausziehenden Mieters nichts. Selbst eine diesbezügliche Einigung des ausgezogenen Mieters mit dem Vermieter genügt nicht. Hierzu bedarf es auch der Zustimmung des in der Wohnung verbleibenden Mieters.¹² Vorsicht auch, wenn der Mitmieter die Wohnung endgültig verlassen hat und der Vermieter eine neue Anschrift mitgeteilt bekommen hat. In derartigen Fällen ist eine Kündigung des Vermieters unter der alten Wohnanschrift unwirksam.¹³

Hilfreich ist in derartigen Fällen eine entsprechende *Bevollmächtigungsklausel* bereits im Mietvertrag zu vereinbaren, so dass eine Empfangsvollmacht besteht. Eine solche Vollmacht bedeutet aber nur, dass den Zugang der Kündigungserklärung bei einem Mieter ausreicht, die Erklärung selbst muss nach wie vor an alle Mieter adressiert werden!

Vorsicht ist auch geboten, wenn der ausziehende Mitmieter eine Mitteilung an den Vermieter unter Angabe der neuen Anschrift übermittelt. Hierin kann ein konkludenter Widerruf der ursprünglichen Empfangsvollmacht in der Bevollmächtigungsklausel gesehen werden, mit der Konsequenz, dass dann natürlich diesem ausziehendem Mieter unter der neuen Adresse zu kündigen ist!

Wird die Kündigung an mehrere Personen in mehreren Schreiben ausgesprochen, müssen die Kündigungen in einem „*engen zeitlichen Zusammenhang*“ zugehen¹⁴.

Bei *juristischen Personen* und *Minderjährigen* (vgl. § 131 BGB) ist die Kündigung regelmäßig gegenüber deren gesetzlichem Vertreter zu erklären. Bei Kündigungen gegenüber einem Verein genügt das Erklären gegenüber einem Mitglied des Vorstands, vgl. § 28 Abs. 2 BGB. Ähnliche Regelungen für OHG, KG, AG, GmbH finden sich in den § 125 Abs. 2 Satz 3 HGB, §§ 125 Abs. 2 Satz 3, 161 Abs. 2 HGB, § 68 Abs. 2 Satz 2 AktG und § 35 Abs. 2 Satz 3 GmbHG. Falls für den Mieter ein Betreuer im Sinne der §§ 1896 ff. BGB bestellt ist, muss die Kündigung *gegenüber dem Betreuer* erklärt werden, wenn dieser zur Regelung der Rechtsverhältnisse an der Wohnung bestellt ist. Dass der Betreuer von der an den Mieter gerichteten Kündigung Kenntnis nimmt, ist nicht genügend für eine wirksame Kündigung.

Bei *Insolvenz* der zu kündigenden Partei ist die Kündigungserklärung gegenüber dem Schuldner, vorläufigen Insolvenzverwalter oder Insolvenzverwalter zu erklären, je nach Stadium des Insolvenzverfahrens¹⁵. Eine Kündigung gegenüber dem falschen Kündigungsadressaten wird nicht wirksam, selbst wenn der Empfangsberechtigte Kenntnis von ihr erlangt. Im Zweifelsfall ist auch hier gegenüber allen möglichen Erklärungsgegnern die Kündigung auszusprechen, wenn der Sachverhalt (Stadium des Insolvenzverfahrens, insbesondere Stellung des vorläufigen Insolvenzverwalters als starker oder schwacher Insolvenzverwalter) nicht mehr rechtzeitig aufgeklärt werden kann.

Bei *Zwangsverwaltung* ist die Kündigung regelmäßig gegenüber dem Zwangsverwalter zu erklären, auf den die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis weitgehend gem. §§ 148 Abs. 2, 152 Abs. 2 ZVG übergehen.

¹² LG Berlin MM 1997, 280

¹³ LG Berlin GE 1997, 1531

¹⁴ ein Monat bereits zuviel, OLG Düsseldorf, NJW-RR 87, 1369, 1370; LG München I WuM 1999, 218

¹⁵ Ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens ist allein der Insolvenzverwalter Ansprechpartner und Erklärungsempfänger.

**TIPP:**

1. Im Zweifelsfall bei *unklaren Vertragsverhältnissen* auf Mieterseite, lieber gegenüber einer Person zuviel kündigen, als einer Person zu wenig. Vorsorglich allen kündigen, die als Vertragsparteien in Frage kommen.
2. Bei Mietvertragsgestaltung Bevollmächtigungsklausel nicht vergessen. Darauf achten, dass kein Widerruf der Empfangsvollmacht, selbst schlüssig, erfolgt ist.

1.1.1.3. Kündigungsform

Vermieter sollten wissen, dass grundsätzlich jede Kündigung, gleich ob durch Vermieter oder Mieter eines *Wohnraummietvertrages*¹⁶ gemäß § 568 BGB der *Schriftform* bedarf, was gemäß § 126 BGB bedeutet, dass die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift unterzeichnet sein muss. Unterschrift bedeutet, dass sich der Namenszug am Ende befinden muss. Sie muss also den gesamten vorstehenden Inhalt der Urkunde abdecken¹⁷. Achtung: Soweit für bestimmte Erklärungen im Mietverhältnis die Textform zugelassen wurde, so gilt das nicht für Kündigungserklärungen! Niemals die Kündigung deshalb per Telegramm, Telefax oder E-Mail erklären¹⁸.

Für Mietverhältnisse über Geschäftsräume gilt § 568 BGB nicht, im Mietvertrag ist aber meist Schriftform der Kündigung vereinbart.

TIPP:

Kündigung *schriftlich* erklären und seitens aller Kündigungsabsender *ordentlich unterschreiben*. Genügt die Unterschrift den gesetzlichen Anforderungen nicht, so liegt keine wirksame Kündigungserklärung vor. Es kommt dabei nicht darauf an, ob Vermieter oder Mieter übereinstimmend meinen, die Unterschrift sei wirksam. Entscheidend ist die Beurteilung durch das Gericht.¹⁹

1.1.1.4. Kündigungszugang

Die Kündigungserklärung erfordert für die Wirksamkeit den Zugang²⁰. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern gemäß § 130 BGB auf den *Zugang* beim Empfänger an. *Zugang bedeutet*, dass die Erklärung so in den Machtbereich des Empfängers gelangt sein muss, dass unter normalem Lauf der Dinge mit der Kenntnisnahme gerechnet werden kann. Wird das Kündigungsschreiben persönlich übergeben, so gilt der Zeitpunkt der Übergabe. Die Beweislast trifft denjenigen, der die Erklärung abgibt.

Mehrfach wurde bereits angesprochen, dass wichtige Erklärungen *beweisbar* zugehen müssen. Der Vermieter muss damit rechnen, dass der Mieter wahrheitswidrig behauptet, kein derartiges Schreiben erhalten zu haben. Besonders brisant sind die Fälle der Kündigung, in dem es dem Mieter meist darum geht, Zeit zu gewinnen. Es ist nicht selten, dass im Prozess plötzlich behauptet wird, dass ein Kündigungsschreiben beim Mieter nicht eingegangen sei. Das Problem ist, dass der Vermieter, wenn er nicht vorgesorgt hat, hier schlecht das Gegenteil beweisen kann. Viele Vermieter glauben, dass sie mit einem Einwurfeinschreiben, Übergabeeinschreiben oder gar einem Einschreiben mit Rückschein genug vorgesorgt haben. Dies kann genügen, muss es aber nicht. Der Mieter braucht das Einschreiben einfach nicht anzunehmen oder erst gar nicht abzuholen. In diesem Fall fehlt es am Zugang!

¹⁶ Auch für Wohnraummietverhältnisse mit eingeschränktem Kündigungsschutz, §§ 549 Abs. 2,3 BGB

¹⁷ BGH NJW 1991, 487

¹⁸ *Börstinghaus* ZAP 2002, 387, 397

¹⁹ BGH NJW 1973, 1255

²⁰ ausführlich zu den Problemen *Börstinghaus* ZAP 2002, 387, 397



Selbst wenn man als Vermieter einen Rückschein vorweisen kann, so bedeutet dies noch lange nicht, dass der Zugang bewiesen ist. Nicht selten verlagert sich das Bestreiten des Mieters darauf, dass er behauptet, lediglich einen leeren Umschlag erhalten zu haben. Nun muss der Vermieter beweisen, dass in dem Umschlag auch das entsprechende Kündigungsschreiben enthalten war. Auch dies gelingt oft nicht, weil der Vermieter selbst das Schreiben in den Umschlag gesteckt hat und vor Gericht nicht als Zeuge fungieren kann.

Eine Alternative bestünde darin, einem Boten die Kündigung zustellen zu lassen. Hierbei ist zu beachten, dass dieser spätere potentielle Zeuge das Kündigungsschreiben vorher liest und in seiner Gegenwart das Schreiben in den Umschlag gesteckt wird. Der Bote sollte den Brief nicht mehr aus der Hand geben bis zur Übergabe an den Mieter, damit lückenlos der Zugang dokumentiert ist. Diese Methode versagt aber, wenn größere Entfernungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter vorliegen und findige Mieter keinen Postkasten haben oder diesen in Erwartung ihrer Kündigung entfernt haben bzw. untertauchen.

Vermietern ist besonders in Problemfällen zu empfehlen, eine Kündigung vom *Gerichtsvollzieher* zustellen zu lassen, § 132 BGB i.V.m. §§ 166 ff., 170 ff. ZPO Dies ist der „sicherste Weg“, um den Zugang nachweisen zu können. Informieren Sie sich bereits zuvor beim Gerichtsvollzieher, bis zu welchem Zeitpunkt er zustellen kann und welche Kosten in etwa entstehen werden.

Diese Ausführungen zeigen, dass es im Einzelfall äußerst schwierig sein kann, eine Erklärung beweisbar dem Mieter zuzustellen. Es ist aber gefährlich, hier leichtsinnig zu verfahren.

1.1.1.5. Kündigungszusatz, Mehrfachkündigung

Der Vermieter sollte nicht vergessen, jedem Kündigungsschreiben, gleichgültig ob es sich um eine ordentliche oder außerordentliche Kündigung handelt, um folgenden Zusatz zu ergänzen:

Beispiel:

„Einer Fortsetzung des Mietverhältnisses über den Kündigungszeitraum hinaus wird nach § 545 BGB bereits heute ausdrücklich widersprochen.“

Der Vermieter läuft ansonsten in Gefahr, dass der Mietvertrag wieder „auflebt“ und sich auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Mieter im Objekt wohnen bleibt und der Vermieter es versäumt, nicht innerhalb von 2 Wochen zu erklären, dass er damit nicht einverstanden ist. Dieser Zusatz ist äußerst wichtig, da in vielen Mietverträgen dieser § 545 BGB (bzw. § 568 a.F.) entweder gar nicht ausgeschlossen wurde oder unwirksam ausgeschlossen wurde. Die genannte 2 Wochen-Frist kann leicht versäumt werden, weshalb es empfehlenswert ist, diesen Widerspruch gem. § 545 BGB zugleich mit der Kündigung auszusprechen. Weiterer Vorteil ist, dass dadurch die Zugangsprobleme nicht noch mehr potenziert werden. Auch hier besteht die Gefahr, dass der Mieter den Zugang auch dieses Schreibens bestreiten würde.

Dem Vermieter ist zu empfehlen, in einer Kündigung weitere hilfsweise Kündigungen auszusprechen, wenn deren Voraussetzungen vorliegen. Es ist nicht selten der Fall, dass eine Kündigung, unwirksam ist. Deshalb sollte, wenn möglich, z.B. bei einer außerordentlichen Kündigung, auch an eine zusätzliche ordentliche Kündigung gedacht werden. Beispielsweise stellt der Zahlungsverzug nicht nur einen außerordentlichen Kündigungsgrund dar, sondern kann auch einen ordentlichen Kündigungsgrund nach § 573 Abs. 2 Satz 1 BGB erfüllen.

Bei Ausspruch mehrerer gleichzeitiger Kündigungen muss der Vermieter die *Rangfolge* klarstellen, beispielsweise, dass die ordentliche Kündigung „hilfsweise“ erklärt wird. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die Kündigung unwirksam ist, wenn beispielsweise unklar ist, zu welchem Zeitpunkt das Mietverhältnis beendet wird.



TIPP:

1. Kündigung immer *beweisbar* zugehen lassen.
2. Kündigung mit *Zusatz gemäß § 545 BGB* versehen.
3. Vermieter sollte *vorsorglich hilfsweise weitere Kündigungen* aussprechen, nach dem Grundsatz „doppelt hält besser“. Dabei Rangfolge der Kündigungen klären.

1.1.1.6. Kündigungsinhalt

Die Kündigungserklärung muss auch einen bestimmten Inhalt haben. Es muss sich aus der Kündigungserklärung zumindest ergeben, dass der Vermieter eine Beendigung des Mietverhältnisses will. Das Wort „*Kündigung*“ muss zwar nicht unbedingt gebraucht werden, im Interesse der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit ist aber an dem Grundsatz festzuhalten, dass sich aus der Kündigungserklärung der übereinstimmende Kündigungswille aller Kündigenden ergibt und dieser Kündigungswille allen Kündigungsempfängern zuverlässig zur Kenntnis gebracht wird. *Wer kündigen will, sollte auch Kündigung schreiben.*

Keine Kündigung liegt vor, wenn die Vertragsbeendigung lediglich in Aussicht gestellt, angedroht oder vorgeschlagen wird. Aus der Kündigungserklärung muss sich auch ergeben, wer die Kündigung ausgesprochen hat, welcher Mietgegenstand gekündigt wird und gegen wen sich die Kündigung richtet²¹.

Zur Frage der Notwendigkeit einer Begründung kraft Gesetz nachfolgende Tabelle:

Miettyp	Kündigung	Mieterkündigung	Vermieterkündigung
Wohnraum	ordentlich	ohne Gründe	- Angabe der Gründe (berechtigtes Interesse) gem. § 573 Abs. 3 BGB
	außerordentlich mit gesetzlicher Frist	Angabe von Gründen nicht erforderlich	- Angabe der Gründe gem. §§ 573d Abs. 1, 573 Abs. 3 BGB - Ausnahme: Kündigung ggü. Erben, der nicht in der Wohnung wohnte, § 564 S.2 BGB
	außerordentlich fristlos	Begründung gem. § 569 Abs. 4 BGB (wichtiger Grund)	- Begründung gem. § 569 Abs. 4 BGB (wichtiger Grund)
sonstige Mietverhältnisse, insbesondere Geschäftsraum	ordentlich	Angabe von Gründen nicht erforderlich; § 578 BGB e.c. und Schweigen der §§ 542 Abs. 1, 543 BGB	
	außerordentlich mit gesetzlicher Frist		
	außerordentlich fristlos		

²¹ *Börstinghaus*, ZAP 2002, 387, 401



1.1.1.7. Kündigungstatbestände

Ein Mietverhältnis, das auf unbestimmte Zeit eingegangen ist, endet gem. § 542 Abs. 1 BGB durch Kündigung. Bei den Kündigungen sind verschiedene Kündigungstatbestände zu unterscheiden.

Die *ordentliche fristgerechte* Kündigung führt zu einer ordnungsgemäßen Beendigung eines Mietverhältnisses innerhalb einer meist gesetzlich bestimmten Kündigungsfrist. Zwischen Zugang der Kündigung und Beendigung des Mietverhältnisses liegt also ein Zeitraum. Grundsätzlich bedarf die ordentliche Kündigung keiner Begründung. Lediglich bei der Vermieterkündigung in Wohnraummietverhältnissen bedarf es eines berechtigten Interesses, das angegeben werden muss.

Die *außerordentliche* Kündigung unterscheidet der Gesetzgeber seit der Mietrechtsreform noch stärker als früher in zwei verschiedene Gruppen, die *außerordentliche fristlose* Kündigung und die *außerordentliche befristete* Kündigung.

Die außerordentliche *fristlose* Kündigung erlaubt insbesondere bei einem erheblichen vertraglichen Fehlverhalten einer Vertragspartei die sofortige Beendigung des Mietverhältnisses. Zwischen Zugang der Kündigung und Beendigung des Mietverhältnisses liegt kein Zeitraum (Zugang = Beendigung).

Die außerordentliche *befristete* Kündigung ermöglicht in besonderen Situationen, die in der Regel in einer Veränderung der tatsächlichen Gegebenheiten und zwar sowohl in Bezug auf das Mietobjekt als auch in Bezug auf die beteiligten Personen liegen, eine Beendigung des Mietverhältnisses unter Einhaltung einer Frist. Zwischen Zugang der Kündigung und Beendigung liegt ein Zeitraum.

Die nachfolgende Übersicht vermittelt einen Überblick über die wichtigsten Kündigungstatbestände im Mietverhältnis und deren „Fundstelle“ im Gesetz.

Ordentliche Kündigung	Außerordentliche Kündigung	
	außerordentlich befristet	außerordentlich fristlos
§§ 573, § 573c Satz 1,2 BGB Berechtigtes Interesse Vermieterkündigung	§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB	§ 543 BGB Kündigung aus wichtigem Grund Vermieterkündigung + Mieterkündigung
§ 573a BGB Erleichterte Kündigung Vermieterkündigung	§ 544 BGB	§ 569 BGB Ergänzungsvorschrift zu § 543 BGB nur für Wohnraummietverhältnisse Vermieterkündigung + Mieterkündigung
§ 573b BGB Teilkündigung Vermieterkündigung	§ 563 Abs. 4 BGB Tod des Mieters Vermieterkündigung	
§§ 542 Abs. 1, 573c Satz 1 BGB Mieterkündigung	§ 563a Abs. 2 BGB überlebende Mieter Mieterkündigung	
§§ 542 Abs. 1, 580a Abs. 1 BGB Grundstücke, Räume ohne Geschäftsraum Vermieterkündigung + Mieterkündigung	§ 564 Satz 2 BGB Fortsetzung mit Erben Vermieterkündigung + Erbenkündigung	
§§ 542 Abs. 1, 580a Abs. 2 BGB Geschäftsräume Vermieterkündigung + Mieterkündigung	§ 554 Abs. 3 Satz 2 BGB Modernisierungsankündigung Mieterkündigung	
	§ 561 Abs. 1 BGB Mieterhöhung §§ 558, 559 BGB Mieterkündigung	
	§ 11 WoBindG Mieterhöhung § 10 WoBindG Mieterkündigung	



	§ 57 a ZVG Erwerb in Zwangsversteigerung Erwerberkündigung	
	§ 37 Abs. 3 WEG Erwerb in Zwangsversteigerung Erwerberkündigung	
	§ 111 InsO Veräußerung Insolvenzverwalter Erwerberkündigung	
	§ 30 Abs. 2 ErbBRVO Erlöschen Erbbaurecht Kündigung des Eigentümers	
	§ 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB Erlöschen Nießbrauch Kündigung des Eigentümers	
	§ 2135 BGB Eintritt nach Erbfall Kündigung des Eigentümers	

1.1.1.8. Kündigungsfolgen

Rechtsfolge einer wirksamen Kündigung ist es, dass das Mietverhältnis durch die Kündigungserklärung des Vermieters immer gegebenenfalls zum Zeitpunkt der Kündigungsfrist, beendet wird.

Ein *Widerruf* oder eine *Rücknahme* einer Kündigung ist *nach* ihrem *Zugang nicht* mehr *möglich*. Vor und bis zum Zugang kann sie noch gemäß § 130 Abs. 1 Satz 2 BGB widerrufen werden.

Nach Ausspruch der Kündigung und Ablauf der Kündigungsfrist entsteht ein *Abwicklungsverhältnis*. Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume gemäß § 546 Abs. 1 BGB und, wenn der Vermieter auch Eigentümer des Grundstücks ist, gemäß § 985 BGB an den Vermieter herauszugeben.

Der Anspruch auf Herausgabe besteht gemäß § 546 Abs. 1 BGB nach Beendigung des Mietverhältnisses. Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für die vergleichbare Sache ortsüblich ist; § 546a BGB. Daneben können noch weitere Schadensersatzansprüche im Falle einer unpünktlichen oder unterbliebenen Rückgabe bestehen, § 546a Abs. 2 BGB. Einschränkend ist bei Wohnraummietverhältnissen Voraussetzung, dass die Rückgabe infolge von Umständen unterblieben ist, die der Mieter zu vertreten hat. Der Schaden ist in diesen Fällen auch nur insoweit zu ersetzen, wie die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert. Sollte aber der Mieter gekündigt haben, so gilt die vorstehend genannte Einschränkung nicht; § 571 Abs. 1 BGB.

Die unterschiedlichen Kündigungsarten sollten durch nachfolgende Tabelle verdeutlicht werden:

Kündigungsarten		
Ordentliche Kündigung	Außerordentlich fristlose Kündigung	Außerordentlich befristete Kündigung
beendet das Mietverhältnis mit <i>gesetzlicher</i> oder <i>vertraglicher Frist</i> (Regelfall)	beendet Mietverhältnis regelmäßig nach einem vorwerfbar Fehlverhalten <i>mit Zugang der Kündigung</i>	Kündigungsrecht einer Vertragspartei in bestimmten Ausnahmefällen, welches das Mietverhältnis bei Ausübung regelmäßig mit <i>dreimonatiger Kündigungsfrist</i> beendet



1.1.2. Die ordentliche Kündigung

Bei der ordentlichen Kündigung ist zwischen Wohnraummietverhältnissen und Geschäftsräummietverhältnissen zu differenzieren.

1.1.2.1. Wohnraummietverhältnis

Sofern kein Zeitmietvertrag vorliegt, also ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde und keine vertragliche Beschränkung der Kündigungsbefugnis vorliegt, z.B. beidseitiger Ausschluss der ordentlichen Kündigung im Mietvertrag, ist sowohl der Vermieter als auch der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften zu kündigen (sogenannte ordentliche Kündigung); § 542 Abs. 1 BGB.

1.1.2.1.1. Kündigungsfristen

Im Gegensatz zur außerordentlichen Kündigung, bei der grundsätzlich die gesetzlichen Kündigungsfristen nicht eingehalten werden müssen, ist bei der ordentlichen Kündigung grundsätzlich eine Kündigungsfrist zu beachten.

Unter der *Kündigungsfrist* versteht man den Zeitraum der zwischen dem „Kündigungstag“ und dem „Kündigungstermin“ liegt. Unter dem „*Kündigungstag*“ ist derjenige Tag zu verstehen, zu dessen Ablauf die Kündigung spätestens zugegangen sein muss. Der „*Kündigungstermin*“ bezeichnet den Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis endet; am folgenden Tag muss die Mietsache zurückgegeben werden. Sowohl nach dem alten Mietrecht als auch nach dem neuen Mietrecht werden den Vertragsparteien gesetzliche Kündigungsfristen vorgegeben, die nur in engen Grenzen zwischen den Vertragsparteien abgeändert werden können. Die Dauer der Kündigungsfrist gab und gibt das Gesetz in Monaten an, § 573c Abs. 1 BGB bzw. § 565 Abs. 2 BGB a.F.

Die Mietrechtsreform orientiert sich für die Dauer der gesetzlichen Kündigungsfrist nach wie vor an der Dauer des Mietverhältnisses, führt aber nun *asymmetrische* Kündigungsfristen ein.

Nach langer politischer Debatte beträgt zukünftig die Kündigungsfrist für den *Mieter immer 3 Monate*. Beim Mieter verbleibt es daher bei der Grundkündigungsfrist, wonach die Kündigung von Wohnraummietverhältnissen spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig ist, so dass sich folgender „Kündigungskalender“ ergibt:

Zugang der Kündigung bis zum 3. Werktag des Monats	Mietdauer irrelevant
Januar	31.03.
Februar	30.04.
März	31.05.
April	30.06.
Mai	31.07.
Juni	31.08.
Juli	30.09.
August	31.10.
September	30.11.
Oktober	31.12.
November	31.01.
Dezember	28(29.).02

Für den *Vermieter* dagegen *verlängert sich die Kündigungsfrist* je nach Dauer des Mietverhältnisses:

Zugang der Kündigung bis zum 3. Werktag des Monats	Mietdauer unter 5 Jahre	Mietdauer zwischen 5 und 8 Jahren	Mietdauer mehr als 8 Jahre
Januar	31.03.	30.06.	30.09.
Februar	30.04.	31.07.	31.10.
März	31.05.	31.08.	30.11.
April	30.06.	30.09.	31.12.
Mai	31.07.	31.10.	31.01.
Juni	31.08.	30.11.	28(29.).02
Juli	30.09.	31.12.	31.03.
August	31.10.	31.01.	30.04.
September	30.11.	28(29.).02	31.05.
Oktober	31.12.	31.03.	30.06.
November	31.01.	30.04.	31.07.
Dezember	28(29.).02	31.05.	31.08.

Begründet werden diese asymmetrischen Kündigungsfristen damit, dass der Mieter ansonsten seine Wohnung nicht kurzfristig aufgeben kann, obwohl er sie nicht mehr weiter nutzen wird, etwa weil er beispielsweise seinen Arbeitsplatz wechseln oder aus gesundheitlichen Gründen kurzfristig in ein Alten- oder Pflegeheim ziehen muss²². Der Gesetzgeber sah es als unzumutbar an, den Mieter der Gefahr einer eventuellen Doppelzahlung auszusetzen, falls der Vermieter nicht zu einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses bereit ist. Eine entsprechende Verkürzung der Kündigungsfristen für den Vermieter analog den Fristen für den Mieter lehnte man mit dem Argument ab, dass diese Kündigungsfristen primär dem Mieterschutz dienen²³. Aufgrund der langen Mietzeit sei der Mieter in seiner Umgebung sozial verwurzelt und benötige schon deshalb für die Suche nach einem neuen Mietobjekt ausreichend Zeit. Außerdem sei eine Differenzierung der Kündigungsfristen geboten, weil die Kündigung für Vermieter und Mieter unterschiedliche Konsequenzen habe. Der Mieter verliert seine Wohnung, wenn ihm gekündigt wird. Der Vermieter dagegen nicht. Eine zum Nachteil des Mieters von diesen Kündigungsfristen abweichende Vereinbarung ist gemäß § 573c Abs. 4 BGB unwirksam, so dass vertraglichen Regelungen wenig Spielraum verbleibt.

Strittig ist, ob der Samstag bei der Berechnung des Beginns der Kündigungsfrist mitgezählt wird.²⁴

TIPP:

Vermieter sollten keine Risiken eingehen. Sollte der 1. eines Monats ein Freitag sein, dann sollte die Kündigung grundsätzlich bis zum Montag, den 4. dem Mieter zugewandt sein. Um den sichersten Weg zu gehen, sollte der Samstag als Werktag mitgerechnet werden.

²² BT-Drs. 14/5663, Seite 178 f.

²³ BT-Drs. 14/5663, Seite 179 f.

²⁴ dagegen LG München WuM 1995, 103, LG Wuppertal WuM 1993, 450, LG Hamburg, MDR 1981, 760 a.A.: AG Duisburg WuM 2001, 305



Strittig ist, wie die Mietdauer berechnet wird. Nach nahezu einhelliger Meinung ist aber für die Bemessung des Überlassungszeitraums nach § 573c Abs. 1 BGB auf den Zugang der Kündigung, nicht aber auf den Ablauf der Kündigungsfrist abzustellen.²⁵

Strittig ist auch die Frage, welche Auswirkungen es auf die Kündigung hat, wenn der Vermieter die Kündigungsfrist im Kündigungsschreiben falsch berechnet und deshalb die Kündigung zu einem früheren Termin erklärt hat.²⁶

Strittig war nach der Mietrechtsreform die Frage der Wirksamkeit von Vereinbarungen über Kündigungsfristen in Mietverträgen, die vor dem 01.09.2001 abgeschlossen wurden.

In diesem Fall stellt sich die Frage, inwieweit § 573c Abs. 4 BGB, wonach für den Mieter nachteilige Vereinbarungen unwirksam sind, Anwendung findet. Diese Frage wird in Artikel 229 § 3 Abs. 1 Ziff. 10 EGBGB geregelt, wonach es maßgeblich darauf ankommt, ob abweichende Kündigungsfristen „*durch Vertrag vereinbart worden sind*“. Diese Streitfrage wurde von der Rechtsprechung als auch von der Literatur höchst unterschiedlich beantwortet. Es handelte sich hierbei auch um die rechtspolitisch bedeutendste Streitfrage der Mietrechtsreform, die nun der BGH im Jahre 2003 in mehreren Entscheidungen geklärt hat und dabei mit deutlichen Argumenten die vertraglichen Altfristen erhalten und den Gesetzgeber, vor allem aber dem Rechtsausschuss handwerklich schlechte Arbeit attestiert hat²⁷.

Beispiel:

Die Kündigungsfrist beträgt

- drei Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums bis zu fünf Jahre verstrichen sind,
- sechs Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als fünf Jahre verstrichen sind,
- neun Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als acht Jahre verstrichen sind,
- zwölf Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als zehn Jahre verstrichen sind.

(vgl. BGH; Urteil vom 18.06.2003 – VIII ZR 240/02)

Die Kündigungsfrist beträgt

- drei Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums weniger als fünf Jahre vergangen sind,
- sechs Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums fünf Jahre vergangen sind,
- neun Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums acht Jahre vergangen sind,
- zwölf Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums zehn Jahre vergangen sind

(vgl. BGH, Urteil vom 18.06.2003 – VIII ZR 324/02 und 355/02)

Nach fünf-, acht- und zehnjähriger Mietdauer verlängert sich die Kündigungsfrist für beide Parteien um jeweils drei Monate.

(vgl. BGH, Urteil vom 18.06.2003 – VIII ZR 339/02)

Enthält ein vor dem 01.09.2001 geschlossener Formularvertrag eine Klausel mit dem Hinweis auf die Geltung der gesetzlichen Kündigungsfristen, welche in der Fußnote einzeln aufgeführt werden, so gelten diese Fristen weiter.

(vgl. BGH, Urteil vom 10.03.2004 – VIII ZR 64/03)

²⁵ LG Berlin, GE 1986, 41 *Schmidt-Futterer*, § 573 c BGB Rn. 10, m.w.N.; a.A.: AG Lüdinghausen WuM 1985, 267

²⁶ LG Göttingen, WuM 1991, 266, andere und wohl auch zutreffende Auffassung mit einer Unschädlichkeit der zu kurzen Frist: OLG Hamm, MDR 1994, 56; LG Köln, ZMR 1992, 343, LG Köln, WuM 1993, 541, LG Mannheim WuM 1970, 11

²⁷ *Slomian*, AnwaltInfo Mietrecht 2003, 166, 167



Die vorstehend zitierten Entscheidungen verdeutlichen, dass die *Wiederholung* der alten Kündigungsfristen bzw. die *sinngemäße Wiederholung* in Mietverträgen vor dem 01.09.2001 zur *Weitergeltung der alten Fristen* führt. Es ist aber zu beachten, dass die Entscheidungen des BGH nur zu den konkreten Klauseln erfolgt sind, da hier immer noch zu erwarten ist, dass sich die Rechtsprechung mit Detailfragen der einzelnen Klauseln auseinandersetzen muss.

HINWEIS:

1. Die *Reaktion des Gesetzgebers* auf die *BGH Rechtsprechung* bleibt *abzuwarten*. Nachdem der Gesetzgeber nicht in der Lage war, seinen „Willen“ klar und unmissverständlich in einen Gesetzestext zu fassen, wird nun auf dem Wege eines neuen Gesetzentwurfes zur Änderung des EGBGB (Altvertragskündigungsfristen) versucht, die missglückte Regelung zu „reparieren“. Nach diesem Referentenentwurf²⁸ sollen zukünftig die Altvertragskündigungsfristen nicht mehr gelten, wenn in den Wohnraummietverträgen vor dem 01.09.2001 durch AGB wörtlich oder sinngemäß die damaligen gesetzlichen Kündigungsfristen wiedergegeben wurden. Es ist eine mietpolitische Entscheidung, ob der Gesetzgeber sofort als Reaktion auf die Grundsatzentscheidungen des BGH eine Neuregelung erlässt. Änderungen von Gesetzen, die erst vor kurzem in Kraft getreten sind, sollten eigentlich die Ausnahme bilden. Es ist zu befürchten, dass dieser Entwurf wiederum zu neuen Problemen führt und sich der Streit auf die Frage verlagert, ob die wörtlich oder sinngemäß wiedergegebenen Altkündigungsfristen durch Individualvereinbarungen oder durch AGB getroffen wurden.
2. Es gilt auch die Rechtsprechung zu beachten. In der Literatur wird teilweise vertreten²⁹, dass mit der Geltung der Schuldrechtsmodernisierung 2000 mit Wirkung zum 01.01.2003 die Rechtsprechung des BGH zu Altvertragskündigungsfristen überholt sei. Es wird damit argumentiert, dass mit in Kraft treten der Schuldrechtsmodernisierung auch auf bestehende ältere Mietverträge gleichzeitig die Geltung des BGB in der heutigen Form, somit mit den asymmetrischen Kündigungsfristen des § 573c Abs. 4 BGB gelte. Diese Auffassung überzeugt nicht, da die Übergangsbestimmungen der Mietrechtsreform, hier Art. 229 § 3 X EGBGB spezieller sind zu dieser Thematik als die Übergangsvorschriften zur Schuldrechtsmodernisierung³⁰. Die Rechtsprechung ist diesbezüglich zu verfolgen.

1.1.2.1.2. Berechtigtes Interesse

Bei der ordentlichen Kündigung gilt für Wohnraummietverträge nach wie vor, dass der *Vermieter nicht ohne Kündigungsgrund* kündigen kann. Der *Mieter* dagegen kann bei einem unbefristeten Mietverhältnis unter Einhaltung der Kündigungsfristen *ohne Begründung* kündigen.

Der Vermieter muss zur Begründung einer ordentlichen Kündigung grundsätzlich ein sogenanntes „*berechtigtes Interesse*“ nach der Beendigung des Mietverhältnisses geltend machen können; § 573 BGB.

²⁸ abgedruckt in NZM 2004, 209 sowie Stellungnahme des DAV-Ausschusses in NZM-aktuell 2004, V

²⁹ *Schmidt-Kessel* NJW 2003, 3748, Hinweisbeschluss des AG Speyer vom 03.07.2003, WuM 2004, 86

³⁰ *Lützenkirchen*, ZMR 2004, 323



Ein *berechtigtes Interesse* des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt dagegen insbesondere vor, wenn:

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat³¹; § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, (*Pflichtverletzungskündigung*)
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (*Eigenbedarfskündigung*³²); § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB oder
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde (*Verwertungskündigung*,³³); § 573 Abs. 2, Nr. 3 BGB.

Die vom Vermieter im Kündigungsschreiben geltend gemachten Gründe müssen hinreichend, *konkret* und für den Mieter *nachvollziehbar* sein. Eine nicht hinreichend begründete Kündigung ist schon aus diesem Grunde unwirksam. Ein „Nachschieben“ der Kündigungsgründe ist nicht möglich.

Andere als die im Kündigungsschreiben angegeben Gründe können nur berücksichtigt werden, soweit sie *nachträglich* entstanden sind; § 573 Abs. 3 BGB.

1.1.2.1.2.1. Eigenbedarf als berechtigtes Interesse

Aus den vorstehend genannten berechtigten Interessen kommt in der Praxis dem *Eigenbedarf die größte Bedeutung zu*, weshalb hier näher darauf eingegangen wird.

1.1.2.1.2.2. Eigenbedarf

Als *berechtigtes Interesse* des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses gilt, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine *Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt*, § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Es handelt sich hierbei um einen der umstrittensten Kündigungsgründe des Vermieters. Es genügt, wenn der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnung für sich oder eine andere Bedarfsperson hat. Allerdings ist es im Einzelfall schwierig festzustellen, was tatsächlich vernünftig und nachvollziehbar ist. Entscheidend sind immer die konkreten Umstände des Einzelfalls.

Der bloße Wunsch des Vermieters, in den eigenen 4 Wänden wohnen zu wollen, reicht aber nicht aus. Das „*Benötigen*“ des Mietobjekts setzt allerdings keine bedarfstypische Lage voraus. Der Vermieter muss also nicht unzureichend untergebracht sein, um Eigenbedarf überhaupt geltend machen zu können.

³¹ Eine ordentliche Kündigung wegen erheblicher schuldhafter Pflichtverletzung des Mieters setzt immer eine Abmahnung voraus. Als Pflichtverletzung kommen z.B. in Betracht:

Zahlungsrückstände, ständige unpünktliche Mietzahlungen, vertragswidriger Gebrauch der Mietsache, unbefugte Gebrauchsüberlassung, Vernachlässigung der Mietsache, Beleidigung und Belästigung des Vermieters oder der Mitbewohner.

³² Die geltend gemachten Eigenbedarfsgründe müsse klar und nachvollziehbar aus dem Kündigungsschreiben hervorgehen; § 573 Abs. 3 BGB. Andererseits reicht es aber aus, dass der behauptete Eigenbedarf vernünftig und nachvollziehbar dargelegt wird. Als Fälle des begründeten Eigenbedarfs gelten: bevorstehende Trennung von Eheleuten, Wohnungswechsel aus beruflichen Gründen, der Umzug aus Mieträumen in neu erworbenes Eigentum, Familienzuwachs, Aufnahme von Pflegepersonal, Nähe zum Arbeitsplatz, Heirat, Gründung eines eigenen Haustands, gesundheitliche Gründe, Wunsch, in der Nähe von Angehörigen zu leben etc..

³³ Das Argument, der Verkauf der Wohnung sei im unvermieteten Zustand leichter und zu einem höheren Preis als im vermieteten Zustand möglich, reicht zur Begründung einer Verwertungskündigung nicht aus. Im Kündigungsschreiben muss genau angegeben werden, dass die Absicht besteht, die Wohnung in anderer Weise als durch Vermietung zu verwerten und was der Anlass für diese Absicht ist, die beabsichtigte Verwertung unter Berücksichtigung der Gesamtumstände angemessen ist, das derzeit bestehende Mietverhältnis die geplante Verwertung verhindert und für den Fall, dass das Mietverhältnis fortbesteht, welche erhebliche Nachteile für den Vermieter entstünden.



Der Eigenbedarf muss für eine *Bedarfsperson* geltend gemacht werden. Die Kündigung kommt nur für den im Gesetz genannten Personenkreis in Betracht. Bei einer Mehrheit von Vermietern (z.B. Ehegatten, Miteigentümer, etc.) genügt es, wenn der Eigenbedarf für einen der Vermieter besteht.

Enge *Familienangehörige*³⁴ sind ohne nähere Darlegung zu den familiären Bindungen Bedarfspersonen, wie z.B. Eltern, Kinder, Enkel, Geschwister, aber auch der Ehegatte sowie Schwiegereltern.

Ansonsten ist maßgebend, ob zu der Bedarfsperson über die Verwandtschaft hinaus ein besonderes familiäres Verhältnis besteht. Dies ist wiederum eine Einzelfallfrage. Beispiele für diese Fallgruppe könnten sein, Cousine, Stiefsohn und Pflegekind.

Haushaltsangehörige sind alle Personen, die schon seit längerer Zeit und auf Dauer im Haushalt des Vermieters aufgenommen worden sind und in enger Hausgemeinschaft mit ihm leben, z.B. Lebenspartner, Hausgehilfen und Pflegepersonen³⁵.

In folgenden Fällen haben Gerichte *Eigenbedarf angenommen*:

- Nutzung als Altersruhesitz oder zur Verwaltung des Miethauses nebst Wartung der Heizung³⁶
- Ernsthafter Wunsch des Vermieters, im eigenen Haus zu wohnen³⁷
- Vermieter will sein bisher bewohntes Haus umbauen und benötigt für die Umbauzeit 1 ½ bis 2 Jahre eine Ersatzwohnung³⁸
- Vermieter will dem Arbeitsplatz näher sein³⁹
- Veränderungen persönlicher Umstände, wie Heirat, Arbeitsplatzwechsel, Ruhestand, Getrenntleben⁴⁰
- Kinderwunsch⁴¹
- Wunsch des Vermieters nach einer kleineren Wohnung⁴²

In folgenden Fällen haben Gerichte *Eigenbedarf verneint*:

- Vermieter verfügt über eine andere, freistehende Wohnung, in der in gleicher Weise der Eigenbedarf befriedigt werden kann⁴³
- Vermieter kündigt auf Vorrat. Eine Vorratskündigung hat keinen gegenwärtigen Nutzungswunsch, sondern betrifft nur eine mögliche künftige Nutzung⁴⁴
- überhöhter Wohnbedarf. Grobes Missverhältnis zwischen Eigennutzungswunsch des Vermieters und dem objektiv erkennbaren Bedarf⁴⁵
- Vermieter hat nur kurzfristigen Eigenbedarf, Mieter soll wegen kurzfristiger Übergangslösung für ein Wohnungsproblem weichen.⁴⁶

³⁴ Eisenhardt, MietRB 2003, 123 ff.

³⁵ BayObLG RE NJW 1982, 1159

³⁶ BGHZ 103, 91, 100

³⁷ BVerfG NJW 1994, 310

³⁸ BayObLG RE ZMR 1993, 327, wobei eine umfassende Abwägung der Interessen der Parteien erforderlich ist.

³⁹ BVerfG WuM 1999, 449

⁴⁰ LG Köln, WuM 1997, 48

⁴¹ Palandt, § 573 BGB, Rn. 28

⁴² LG Braunschweig NJW-RR 1993, 400

⁴³ BVerfG WuM 1989 114, LG Hamburg WuM 2001, 554

⁴⁴ BVerfG NJW 1990, 3259

⁴⁵ beispielsweise AG Bonn WuM 1992, bei einer teuren 133 m² großen Wohnung an Studentin

⁴⁶ LG Landau ZMR 1992, 396, verlangt eine beabsichtigte Mindestnutzungsdauer von 1 Jahr. Dagegen soll zulässig sein eine beabsichtigte Nutzung von 1 ½ bis 2 Jahren wegen Umbaus einer anderen Wohnung, siehe BayObLG RE ZMR 1993, 327



Vorstehende Beispiele sollen lediglich eine Orientierungshilfe sein. Entscheidend kommt es auf den konkreten Einzelfall an.

Bei der Begründung der Eigenbedarfskündigung *muss* der Vermieter im Kündigungsschreiben einen *konkreten* Sachverhalt vortragen, insbesondere für welche Person der Eigenbedarf geltend gemacht wird (Angabe von Name, Alter, Anschrift) und den konkreten Lebensvorgang (woraus ergibt sich das berechnete Interesse dieser Person an der Erlangung der Wohnung?).

Die bloße Angabe des Wortes „Kündigung wegen Eigenbedarf“ ist nicht ausreichend! Im Kündigungsschreiben sind die Gründe des Eigenbedarfs auch dann anzugeben, wenn dem Mieter diese bereits zuvor mündlich oder schriftlich mitgeteilt wurden.

Nachfolgend einige Negativbeispiele:

Beispiel:

- Die Wohnung wird wegen Eigenbedarf gekündigt. (falsch)
- Die Tochter will mit ihrem Ehemann die Wohnung beziehen. (falsch)
- Der Sohn benötigt wegen Arbeitsplatzwechsel die Wohnung. (falsch)

Die Praxis lehrt, dass viele der Vermieterkündigung wegen Eigenbedarf bereits an der falschen Formulierung scheitern. Es mag schwer fallen, teilweise sehr persönliche Lebensumstände schriftlich dem Mieter mitteilen zu müssen, um eine Kündigung durchsetzen zu können. Der Vortrag im Kündigungsschreiben erfordert aber gerade dieses „Offenlegen“ persönlicher Umstände. Es ist meist unschädlich, detaillierter den Eigenbedarf darzustellen, als zu wenig.

Grundsätzlich können fehlende Informationen nicht mehr nachgebessert werden. Sinn und Zweck des Erfordernisses einer konkreten Begründung ist es, dass der Mieter bereits aus dem Kündigungsschreiben erkennen soll, ob das Interesse des Vermieters an der Erlangung der Wohnung wegen Eigenbedarf größer ist als sein Interesse am Verbleiben in der Wohnung.

Diese Interessensabwägung kann nur sinnvoll erfolgen, wenn der Mieter auch über sämtliche Umstände informiert ist.

Vermieter sollten nicht der Versuchung erliegen, einen Eigenbedarf nur „*vorzutäuschen*“. Ist der Eigenbedarf nämlich nur vorgetäuscht, ist nicht nur die Kündigung unwirksam. Der Vermieter setzt sich erheblichen Schadensersatzansprüchen gem. § 280 Abs. 1 BGB bzw. auch aus unerlaubter Handlung gem. § 823 ff. BGB aus. Einer besonders kritischen Prüfung unterziehen Gerichte Sachverhalte, wenn diese Eigenbedarfskündigung wie eine „Sanktion“ gegenüber dem Mieter erscheint. Indizien für einen vorgetäuschten Eigenbedarf sind fehlende Kenntnis der Bedarfsperson von der beabsichtigten Wohnungsüberlassung, Kündigung nach Scheitern eines Versuchs zur Vertragsänderung durch den Vermieter oder vorangegangene Streitigkeiten bzw. erfolglose Versuche, die Miete zu erhöhen. Folgt nach derartigen Problemen eine Eigenbedarfskündigung, so tragen diese bereits den „*bösen Schein*“ einer vorge-täuschten Eigenbedarfskündigung in sich.

Liegt tatsächlich Eigenbedarf vor, steht es dem Vermieter frei, welche von mehreren Mietern eines Objekts er kündigt⁴⁷. Im eigenen Interesse sollte der Vermieter aber denjenigen Mieter auswählen, der sich am wenigsten auf Härtegründe berufen kann.

⁴⁷ BayObLG, RE NJW 1982, 1159

**TIPP:**

1. Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarf sollte *ausführlich begründet* werden unter Angabe von Bedarfspersonen und Lebenssachverhalt.
2. Der Vermieter sollte *keinen Eigenbedarf vortäuschen*, da er sich erheblichen Schadensersatzansprüchen aussetzen kann (z.B. Umzugskosten, Erstattung Mietdifferenz wegen Anmietung teurerer Wohnung).
3. Vermieter sollte denjenigen *Mieter auswählen*, der die *wenigsten Härtegründe* geltend machen kann (indirekte Sozialauswahl).

1.1.2.1.2.3. Sozialklausel

Der Mieter von *Wohnraum* ist bei einer *ordentlichen Kündigung* sowie bei einer *außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist* neben der Notwendigkeit des Vorliegens eines berechtigten Interesses auch durch die sogenannte *Sozialklausel* des §§ 574 ff. BGB geschützt. Nach dieser Vorschrift kann der Mieter selbst dann, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse hat, unter bestimmten Voraussetzungen die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

Der Mieter kann einer Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter widersprechen und von diesem die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann, § 574 BGB.

Die *Sozialklausel* wird gem. § 549 Abs. 2 BGB bei folgendem Mietverhältnis *nicht angewandt*:

- Wohnraum, der nur zu *vorübergehenden Gebrauch* vermietet ist
- Wohnraum, der Teil der *vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung* ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt
- Wohnraum, den eine *juristische Person* des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater *Träger der Wohlfahrtspflege* angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf diese Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.

Das Gesetz zählt keine Härtegründe abschließend auf. Lediglich ein Härtegrund, nämlich das Fehlen angemessenen Ersatzwohnraums, ist genannt. Der Mieter muss keine wesentliche Verschlechterung hinnehmen, wenn sein sozialer Status betroffen wird. Der Ersatzwohnraum ist aber auch dann angemessen, wenn er mit dem gekündigten nicht gleichwertig ist. Die Bewertung hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Im Streitfall muss der Mieter darlegen und beweisen, dass er alle zumutbaren Schritte zur Erlangung einer Ersatzwohnung unternommen hat⁴⁸.

Neben dem vom Gesetz genannten Härtegrund kann eine Härte auch aus persönlichen, wirtschaftlichen und sozialen Gründen vorliegen. Härtegründe können sich vor allem aus einem hohen Alter oder einer langen Mietdauer ergeben, wobei diese Gründe allein noch keinen Härtegrund darstellen.

⁴⁸ LG Bonn WuM 1992, 16



Bei einer Personenmehrheit auf der Mieterseite ist es genügend, wenn der Härtegrund bei einer Person vorliegt.

Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters in Abwägung zu den Interessen des Mieters werden nur die im Kündigungsschreiben angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind, § 574 Abs. 3 BGB. Der Vermieter tut also gut daran, sämtliche berechtigten Interessen vollständig und konkret im Kündigungsschreiben anzugeben. Die Widerspruchserklärung des Mieters bedarf der schriftlichen Form; § 574b Abs. 1 BGB. Die Erklärung muss von dem oder den Mietern bzw. bevollmächtigten Vertreter unterzeichnet sein.

Es genügt, wenn der Wille des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses aus der Erklärung hervorgeht, wobei die Worte „Widerspruch“ und „Fortsetzung“ nicht benutzt werden müssen.

Auf Verlangen des Vermieters muss der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen. Eine Begründung des Widerspruchs ist deshalb nicht zwingend vorgeschrieben.

Ein Vermieter kann die *Fortsetzung* des Mietverhältnisses ohne Rücksicht auf die sachliche Begründetheit des Widerspruchs *ablehnen*, wenn der Mieter den Widerspruch *nicht spätestens 2 Monate* vor der Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter gegenüber erklärt hat, § 574b Abs. 2 BGB. Dies gilt aber *nur*, wenn der Vermieter den Mieter auf die Form und Frist des Widerspruchs rechtzeitig hingewiesen hat. Der Mieter kann den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären, wenn der Vermieter nicht rechtzeitig einen entsprechenden Hinweis vorgenommen hat. Kommt eine zunächst anzustrebende Einigung über eine Fortsetzung nicht zustande, bedarf es einer gerichtlichen Entscheidung. In der Praxis kommt der Kündigungswiderspruch regelmäßig im Rahmen einer Räumungsklage des Vermieters zum tragen.

TIPP:

Der Vermieter sollte deshalb den Hinweis auf die Form und die Frist des Widerspruchs in das Kündigungsschreiben selbst aufnehmen. Dann werden zum einen weitere Zugangsprobleme bei gesondertem Hinweis vermieden, zum anderen besteht die Möglichkeit, dass die Frist durch den Mieter versäumt wird. Bei nicht rechtzeitigem Hinweis des Vermieters kann überdies der Mieter einen Widerspruch nur im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.

1.1.2.2. Geschäftsraummietverhältnis

Im Gegensatz zum Wohnraummietverhältnis, ist im Geschäftsraummietverhältnis eine weit geringere Regelungsdichte anzutreffen. Aber auch hier gilt es, Formalien zu beachten, insbesondere den Geschäftsraummietvertrag zu überprüfen, ob dort bestimmte Regelungen im Rahmen der Vertragsgestaltung getroffen wurden.

Sofern kein Zeitmietvertrag vorliegt, also ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde oder eine vertragliche Beschränkung der Kündigungsbefugnis erfolgt ist, z.B. Abschluss der Kündigung, ist sowohl der Vermieter als auch der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften zu kündigen; § 580a BGB.

Auch im Geschäftsraummietverhältnis gilt, dass die Kündigung eine *einseitige empfangsbefähigte Willenserklärung* ist. Um ihre Wirksamkeit entfalten zu können, *muss sie vom richtigen Absender, dem richtigen Adressaten in der richtigen Form mit dem richtigen Inhalt zugehen*.



Hinsichtlich der Absender und Adressatenproblematik kann im Grunde auf Wohnraummietverhältnisse verwiesen werden. In Geschäftsraummietverhältnissen ist es aber sinnvoll, vor Ausspruch einer Kündigung zu prüfen, wer denn Inhaber des Geschäftsbetriebes ist, Geschäftsführer bzw. Gesellschafter.

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Räume, die nicht zu Wohnzwecken, z.B. Geschäftsräume, vermietet wurden, ist *grundsätzlich formlos*, z.B. auch mündlich, möglich, wenn nicht vertraglich eine andere Form, z.B. Schriftform, vereinbart wurde. Das ergibt sich seit der Mietrechtsreform daraus, dass § 568 BGB, der für die Kündigung die Schriftform vorschreibt, sich in dem Abschnitt „Mietverhältnis über Wohnraum“ befindet und § 578 BGB auf diese Vorschrift nicht verweist.

Hinsichtlich der Zugangsproblematik gilt das Gleiche wie bei Wohnraummietverhältnissen. Es ist dringendst auf einen beweisbaren Zugang der Kündigungserklärung zu achten.

Inhaltlich gibt es gleichfalls eine erhebliche Erleichterung gegenüber Wohnraummietverhältnissen, da bei Geschäftsraummietverhältnissen grundsätzlich im Kündigungsschreiben *keine Gründe* genannt werden müssen, sofern dies nicht vertraglich vereinbart wurde.

In Geschäftsraummietverhältnissen ist die Kündigungsfrist vorbehaltlich vertraglicher Vereinbarungen in § 580a Abs. 2 BGB, geregelt. Ein Geschäftsraum ist anzunehmen, wenn der Raum den Erwerbszwecken des Mieters dient (Lagerhalle, Werkstatt, Büro etc.). Garagen sind Geschäftsräume im Sinne von § 580a Abs. 2 BGB, wenn sie der Mieter angemietet hat, um dort gewerblich genutzte Fahrzeuge oder Waren unterzustellen oder wenn die Garage zum Zweck der Gewinnerzielung weiter vermietet wird. Bei privat genutzten Garagen gilt die Kündigungsfrist des § 580a Abs. 1 BGB⁴⁹. Die Kündigungsfrist hängt dann davon ab, ob eine Tagesmiete, Wochenmiete oder Monatsmiete vereinbart wurde⁵⁰.

Für Geschäftsräume im Sinne des § 580a Abs. 2 BGB gilt unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses und von der Bemessung der Miete eine einheitliche Kündigungsfrist. Kündigungstag ist der 3. Werktag eines Kalendervierteljahres. Kündigungstermin ist der Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres. Die Kündigungsfrist beträgt damit sechs Monate, abzüglich der Karenztage. Hieraus ergeben sich folgende Kündigungstage und Termine:

Zugang der Kündigung bis zum 3. Werktag des Monats	Mietdauer irrelevant
Januar	30.06.
April	30.09.
Juli	31.12.
Oktober	31.03.

Die vorstehend genannten Kündigungsfristen gelten auch für den Fall, dass der Mieter das Geschäftsraummietverhältnis kündigt.

⁴⁹ AG Wuppertal, WuM 1996, 548

⁵⁰ Im Fall der Tagesmiete gem. § 580a Abs.1 Nr. 1 BGB, kann an jedem Tag für den Ablauf des folgenden Tages gekündigt werden. Die Kündigung kann auch an einem Samstag, Sonntag oder einem Feiertag erfolgen. Bei Wochenmiete nach § 580a Abs.1 Nr. 2 BGB, kann spätestens am 1. Werktag einer Woche für den Ablauf des folgenden Sonnabends gekündigt werden. Unter dem Begriff der Woche ist die Kalenderwoche zu verstehen. Kündigungstag ist in der Regel der Montag; falls es sich hierbei um einen Feiertag handelt, tritt an dessen Stelle der nächst darauf folgende Werktag. Im Falle der Monatsmiete nach § 580a Abs. 1 Nr. 3 BGB, kann spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden. Der Kündigungstag ist der 3. Werktag eines Monats. Auch hier ist wieder streitig, wie der Samstag zu behandeln ist.

**TIPP:**

1. Kündigung allein aus Beweis- und Warnfunktionsgründen in *Schriftform* erklären, selbst wenn der Geschäftsraummietvertrag hierzu keine Regelung enthält.
2. In Geschäftsraummietverträgen vorsichtshalber *regeln, dass die Kündigung der Schriftform bedarf*. Nicht besonders sinnvoll ist es dagegen, weitere Form- oder Zugangserfordernisse (Einschreiben / Rückschein) zu vereinbaren, da diese als Formarklauseln ohnehin wegen § 309 Nr.13 BGB kritisch sind und gerade das Versenden von Kündigungen mit Einschreiben / Rückschein zu großen Schwierigkeiten führt, wenn der Kündigungsempfänger das Einschreiben nicht entgegennimmt/abholt.
3. Bei Ausspruch oder Berechnung der Kündigung immer zunächst einen *Blick in den Geschäftsraummietvertrag werfen*, inwieweit hier vorrangige Regelungen vorhanden sind.

1.1.3. Die außerordentliche Kündigung

Wie bereits dargestellt, ist bei ordentlichen Kündigungen die jeweilige gesetzliche oder vertraglich vereinbarte Frist einzuhalten. Dagegen kann die außerordentliche Kündigung *fristlos* oder *befristet*, d. h. unter Einhaltung der kurzen gesetzlichen Mindestfrist von drei Monaten (§ 575a Abs. 3 BGB) erfolgen. Durch außerordentliche Kündigung kann auch ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit (Zeitmietvertrag) vorzeitig beendet werden, während die ordentliche Kündigung in diesem Fall ausgeschlossen ist.

Insbesondere für den Vermieter ist die außerordentliche Kündigung von großer Bedeutung. Infolge der Einführung des sozialen Mietrechts wurde für den Vermieter die ordentliche Kündigung für den überwiegenden Teil der Wohnraummietverhältnisse nur bei Vorlage eines berechtigten Interesses zugelassen. Dieses soziale Mietrecht stellt hohe Hürden für den Vermieter auf, so dass die ordentliche Kündigung eher die Ausnahme als die Regel für den Vermieter ist.

Die Kenntnis der Kündigungstatbestände ist für den Vermieter von erheblicher Bedeutung. Einerseits beendet nur eine fehlerfreie außerordentliche Kündigung das Mietverhältnis und zum anderen macht sich der Vermieter bei einer schuldhaft, ohne Grund ausgesprochenen Kündigung evtl. schadensersatzpflichtig, gem. § 280 Abs. 1 BGB.

1.1.3.1. Kündigung des Vermieters

Zunächst sollen die Kündigungstatbestände der außerordentlich fristlosen Kündigung und anschließend die der außerordentlich befristeten Kündigung dargestellt werden.

1.1.3.1.1. Außerordentliche fristlose Kündigung

In § 543 BGB wird das Recht zur außerordentlich fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses aus wichtigem Grund erstmals in einer zentralen Vorschrift zusammengefasst, die es bisher so noch nicht gab. Die Vorschrift enthält in § 543 Abs. 1 BGB eine Generalklausel für das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund, die auf Zumutbarkeit und Interessenabwägung abstellt. Konkretisiert werden die wichtigsten Gründe in § 543 Abs. 2 BGB. Für Wohnraummietverhältnisse wird die Vorschrift ergänzt und modifiziert durch § 569 BGB, der teilweise in § 578 Abs. 2, Satz 1 BGB auch für Mietverhältnisse über sonstige Räume für anwendbar erklärt wird.

Das Verhältnis der verschiedenen Vorschriften zueinander ist wie folgt gekennzeichnet: Bei Erfüllung der Voraussetzung eines Kündigungstatbestandes des § 543 Abs. 2 BGB oder des § 569 Abs.1 bzw. Abs. 2 BGB erübrigen sich eine zusätzliche Prüfung der Voraussetzungen des § 543 Abs. 1 BGB. Dies bedeutet, dass keine Interessenabwägung vorzunehmen ist mit Ausnahme des § 569 Abs. 2 BGB, da dies dort ausdrücklich zu prüfen ist.



Sind die Voraussetzungen eines Sachverhalts, der an sich unter die §§ 543 Abs. 2 oder 569 Abs. 1 und Abs. 2 BGB fallen, nicht erfüllt, so ist ein Rückgriff auf § 543 Abs. 1 BGB nicht möglich, man spricht insofern von einer „Sperrwirkung“.

1.1.3.1.1.1. Kündigung wegen Zahlungsverzug

In der *Praxis steht die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs im Vordergrund*. Grundnorm ist § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB., der für Wohnraummietverhältnisse in § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB zusätzlich konkretisiert wird.

Nach § 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB, kann der Vermieter kündigen, wenn der Mieter für *zwei aufeinanderfolgende Termine* mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist. Dabei ist es ausreichend, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung eines *nicht unerheblichen Teils der Miete* in Verzug ist. Für Wohnraummietverhältnisse erfolgt eine Definition dessen, was als nicht unerheblicher Teil zu verstehen ist in § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB. Danach ist der rückständige Teil nur dann als erheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat mindestens um einen Cent übersteigt.

Nach § 543 Abs. 2 Nr. 3b BGB ist eine Kündigung zulässig, wenn der Rückstand, der sich über *mehr als zwei Termine erstreckt*, eine Miete für zumindest *zwei Monate* erreicht hat. Die Höhe der jeweiligen Rückstände in den betreffenden Monaten ist nicht erheblich. Maßgeblich allein ist, ob der Rückstand zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung die Höhe von zwei Monatsmieten erreicht hat. Hauptanwendungsfall dieser Kündigungsalternative sind solche Sachverhalte, in denen der Mieter über längere Zeit kleinere Teilbeträge nicht bezahlt.

Zur Verdeutlichung nachfolgend einige Beispiele, wobei im Sachverhalt jeweils von einer monatlich im Voraus zu zahlenden Miete inkl. Betriebskostenvorauszahlung von € 500,00 ausgegangen wird.

Beispiel 1:

Der Mieter zahlt am 2. Mai € 250,00 und am 20. Juni € 500,00.

Die Kündigung ist ab 3. Juni möglich. Der Rückstand betrug zu diesem Zeitpunkt € 750,00, damit mehr als eine Monatsmiete in zwei aufeinanderfolgenden Monaten. Die spätere Zahlung am 20. Juni endet hieran nichts mehr, da der Kündigungsgrund entstanden ist und allenfalls bei einem vollständigen Ausgleich entfallen würde.

Beispiel 2:

Der Mieter zahlt am 2. Mai € 250,00 und am 3. Juni € 500,00.

Eine Kündigung ist nicht möglich. Der Rückstand beträgt lediglich € 250,00, überstieg damit nicht eine Monatsmiete in zwei aufeinanderfolgenden Monaten. Im Gegensatz zum Beispiel 1 erfolgte die Zahlung der Miete zum Fälligkeitszeitpunkt (spätestens 3. Werktag eines Monats im Voraus).

Beispiel 3:

Der Mieter zahlt am 2. Mai € 250,00 und am 3. Juni € 200,00.

Eine Kündigung ist ab 4. Juni möglich. Der Rückstand beträgt ab diesem Zeitpunkt mit € 550,00 eine Monatsmiete und ist in zwei aufeinanderfolgenden Monaten aufgelaufen.

**Beispiel 4:**

Der Mieter zahlt am 2. Mai € 250,00, am 3. Juni € 500,00 und im Juli keinerlei Miete. Eine Kündigung ist nicht möglich, obwohl der Zahlungsrückstand mit € 750,00 größer ist als im vorangegangenen Beispiel. Zwar liegt ein Rückstand von mehr als einer Monatsmiete vor, dieser ist aber nicht in zwei aufeinanderfolgenden Monaten entstanden. Im Juni wurde vollständig bezahlt. Andererseits ist über den Zeitraum von drei Monaten noch kein Rückstand von mindestens zwei Monaten in Höhe von € 1.000,00 entstanden, so dass auch die zweite Kündigungsalternative noch nicht gegeben ist.

Gemeinsame Voraussetzung für die beiden Kündigungsalternativen ist es, dass eine fällige, vom Mieter *laufend geschuldete Miete*, nicht bezahlt wird. Der Rückstand kann sich aus der Grundmiete, Betriebskostenvorauszahlungen oder einer Kombination aus beiden ergeben. Ebenso Betriebskostenpauschalen gehören zu den laufenden, vom Mieter periodisch wiederkehrend geschuldeten Zahlungen.

Dagegen sind rückständige Zahlungen, die nicht regelmäßig *monatlich* vom Mieter zu erbringen sind, für die Ermittlung des Zahlungsverzuges unerheblich. Betriebskostennachzahlungen, Mietvorauszahlungen, Mietkaution, Baukostenzuschüsse, Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen oder wegen Beschädigung der Mietsache scheiden damit aus. Auf diese Rückstände kann keine Kündigung wegen Zahlungsverzug gestützt werden.

Entscheidend ist nicht nur ein entsprechender rechnerischer Rückstand, sondern es muss daneben Verzug vorliegen. *Verzug* setzt voraus eine Nichtleistung trotz Fälligkeit und Mahnung. Des Weiteren ist ein Verschulden Voraussetzung.

Bei der Nichtleistung kommt es nicht nur auf die Frage an, ob überhaupt geleistet wurde, sondern insbesondere auch auf den Zeitpunkt. Wie die vorstehenden Beispiele aufzeigen, entscheiden wenige Tage darüber, ob ein Zahlungsverzug vorliegt oder nicht. Der Vermieter sollte wissen, dass der Mieter grundsätzlich nicht die Verzögerungsgefahr trägt. Der Mieter kommt seinen Verpflichtungen rechtzeitig nach, wenn er das Geld am letzten Tag der vereinbarten Frist abgesandt hat. Auf die Gutschrift auf dem Konto des Vermieters kommt es insofern nicht an, es sei denn, es wurde eine entsprechende Rechtzeitigkeitsklausel im Mietvertrag vereinbart⁵¹.

Zahlungsverzug setzt Fälligkeit der Miete voraus. Hier ist zu unterscheiden, ob es sich um einen Mietvertrag nach dem 31.08.2001 handelt oder um ältere Mietverträge. Seit der Mietrechtsreform ist in § 556b Abs. 1 BGB geregelt, dass die Miete bis zum 3. Werktag gezahlt werden muss. Bei Altmietverträgen gilt gemäß der Überleitungsvorschrift in Artikel 229 § 3 Abs. 1 Ziff. 7 EGBGB nach wie vor die Fälligkeitsregel, wonach die Miete nach Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten ist. Meist wurde aber in den Mietverträgen aber eine sogenannte Vorfälligkeitsvereinbarung getroffen, dass die Miete am Anfang des Monats zu zahlen ist⁵².

Für den Verzugseintritt ist eine Mahnung meist nicht erforderlich, da die Fälligkeit nach dem Kalender bestimmt ist.

Schwierigkeiten können sich ergeben, wenn kein *Verschulden* des Mieters vorliegt. Der Mieter kommt nämlich nicht in Verzug, solange die Leistung infolge eines Umstandes unterbleibt, den er nicht zu vertreten hat, § 286 Abs. 4 BGB. Grundsätzlich hat man Geld zu haben. Die bloße fehlende Leistungsfähigkeit des Mieters hat er zu vertreten. Eine Berufung

⁵¹ Die Wirksamkeit einer Rechtzeitigkeitsklausel ist umstritten. Wirksam: LG Berlin, WuM 1992, 606; LG Heilbronn, ZMR 1991, 388; Unwirksam: LG Hamburg, NZM 1999, 1041

⁵² Es ist aber zu beachten, dass derartige Vorfälligkeitsvereinbarungen auch unwirksam sein können, wenn sie mit einem Aufrechnungsverbot im Mietvertrag kombiniert worden sind; BGH NJW 1995, 254



des Mieters auf Arbeitslosigkeit, Erkrankung oder Lohnzahlung erst am 15. des Monats oder später ausgezahlte Sozialhilfe, ändern nichts am Umstand, dass er dies zu vertreten hat. Auch ein Fehlverhalten des Sozialamtes wird im Rahmen des Verschuldens zugerechnet, da kein persönliches Verschulden Voraussetzung ist.

Andererseits ist ein Zahlungsverzug ausgeschlossen, wenn der Mieter sich über das Bestehen oder den Umfang seiner Leistungspflicht geirrt hat und dieser Irrtum unverschuldet ist. Problemfall ist hier die Mietminderung und ein Irrtum über die Höhe der Mietminderung. Die Berechnung bzw. Einschätzung einer Minderungsquote ist höchst schwierig. Der Mieter gerät daher nicht in Zahlungsverzug, wenn er sich bezüglich der Quote einer Mietminderung trotz Beratung durch Fachleute verschätzt hat⁵³.

Samstage sollten vorsorglich nicht als Werktage angesehen werden, weil Geschäfte an diesen Tagen üblicherweise nicht getätigt werden können.

Falls der Mieter zur Mietminderung berechtigt ist oder ihm ein Zurückbehaltungsrecht gem. § 320 Abs. 1 BGB zusteht, kommt der Mieter nicht in Verzug. Ein Leistungsverweigerungsrecht gem. § 273 Abs. 1 BGB muss der Mieter dagegen geltend machen, um nicht in Verzug zu gelangen.

Nach § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher (= vor Zugang der Kündigung) befriedigt wird⁵⁴. Für Die Rechtzeitigkeit kommt es auf den Zeitpunkt der Leistungshandlung, nicht auf die Erfüllung an⁵⁵.

Im Wohnraummietrecht ist bei eingetretenem Zahlungsverzug zudem eine weitere Sonderregelung zu beachten. Es handelt sich hierbei um die *Schonfristregelung* gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB. Nach dieser Bestimmung hat der Mieter das Recht, die Kündigung durch nachträgliche Zahlung der Rückstände zu „heilen“. Die Kündigung wird unwirksam, wenn bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs der Vermieter hinsichtlich der fälligen Miete und einer etwaigen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB befriedigt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Zahlung verpflichtet. Diese Möglichkeit besteht für den Mieter innerhalb von zwei Jahren nur einmal.

Rechtshängigkeit bedeutet die Zustellung der Räumungsklage. Mit der *Zustellung* beginnt die Zweimonatsfrist zu laufen⁵⁶. Maßgeblich ist eine *vollständige Zahlung*. Der Mieter muss somit alle bis zum Zeitpunkt der Befriedigung aufgelaufenen Rückstände an Miete einschließlich Nutzungsentschädigung zahlen. Das einmal entstandene Kündigungsrecht erlischt nur bei vollständiger Zahlung. Teilzahlungen scheiden somit aus.

Die Kündigung wird auch dann unwirksam wenn sich eine öffentliche Stelle gegenüber dem Vermieter verpflichtet, alle aufgelaufenen Rückstände zu übernehmen. In der Praxis handelt es sich hierbei um die Übernahmeerklärung des für den Mieter zuständigen Wohnungs- oder Sozialamtes nach dem BSHG. Die Übernahmeerklärung muss dabei, um wirksam zu sein, in jedem Fall innerhalb der Frist beim Vermieter und nicht etwa beim Gericht eingegangen sein⁵⁷.

⁵³ LG München NZM 2000, 87, LG Berlin GE 1994, 1381, LG Wiesbaden WuM 1989, 512

⁵⁴ *Blank/Börstinghaus*, § 543 BGB, Rn. 108

⁵⁵ LG Oldenburg, WuM 1996, 47; OLG Naumburg, WuM 1999, 160; *Schmid*, Miete und Mietprozess, Kapitel 14, Rn. 504

⁵⁶ Die Schonfristregelung ist nicht davon abhängig, dass der Vermieter eine Räumungsklage erhebt. Der Mieter kann auch vor Klageerhebung die entsprechende Schonfristregelung in Anspruch nehmen.

⁵⁷ BayObLG RE WuM 1994, 598

TIPP:

1. Vermietern ist zu raten, im Kündigungsschreiben immer *konkret* mitzuteilen, welche *Beiträge* für welche *Monate* rückständig sind. Seit der Mietrechtsreform unterliegen auch Kündigungen wegen Zahlungsverzug dem Begründungszwang, § 569 Abs. 4 BGB. Nicht ausreichend sind die bloße Benennung des Kündigungstatbestandes oder eine Saldomitteilung oder die Übersendung von Kontenblättern. Eine Ausnahme bilden sogenannte „einfache und klare Fallgestaltungen“, wobei aber die Gefahr in der Praxis groß ist, dass eben diese Fallgestaltung im konkreten Fall nicht angenommen wird⁵⁸. Es ist daher dringendst anzuraten, bei Kündigung wegen Zahlungsverzug:
 - sofort zu kündigen, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind,
 - die Mieterzahlungen richtig zu verrechnen,
 - genaue und sachlich richtige Angabe nach Zeit und Höhe des Rückstandes im Kündigungsschreiben
2. Vermieter sollten bei Vorliegen der Voraussetzungen *sofort* eine *Kündigung* wegen Zahlungsverzug *aussprechen*. Häufig ist ein Zuwarten des Vermieters zu beobachten, die vom Mieter teils monatelang hingehalten werden. Dies kann erhebliche Gefahren mit sich bringen wie folgt:
 - Eine außerordentliche fristlose Kündigung kann *ausscheiden*, bzw. *verwirkt* sein, wenn zu spät gekündigt wird. Hintergrund der außerordentlichen Kündigung ist es, dass dem Vermieter der Ablauf der regulären Kündigungsfrist nicht zumutbar ist. Wenn der Vermieter aber selbst zögert, kann auch das Gericht zweifeln, ob eine außerordentliche fristlose Kündigung tatsächlich geboten ist.
 - Vermieter erreichen dadurch, dass der Mieter nicht noch einmal eine Schonfrist innerhalb von zwei Jahren nutzen kann. Sollte der Vorgang des Zahlungsverzuges sich wiederholen, scheidet eine zweite Heilung aus. Der Vermieter kann somit *Wiederholungsfällen vorbeugen*.
 - Vermieter können den Mieter auch auf die Schonfrist hinweisen. Meist behaupten Mieter in derartigen Fällen, dass sie den Betrag vollständig ausgleichen werden. Diese Möglichkeit verbleibt ihnen auch bei Ausspruch der außerordentlichen Kündigung aufgrund der Schonfrist. Sofern es mit dem Erfüllungswillen der Mieter ernst gemeint ist, kann er immer noch die Regelung nutzen, wenn der Vermieter die Kündigung ausspricht.
 - Vermieter können durch eine sofortige außerordentliche fristlose Kündigung auch den Eintritt einer *Kündigungssperre nach § 112 InsO vorbeugen*. Ein Vermieter kann nämlich nach dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens ein Mietverhältnis nicht wegen Zahlungsrückständen in der Zeit vor dem Eröffnungsantrag kündigen.
 - Vermieter sollte sich der *wirtschaftlichen Nachteile* bewusst sein. Bei entsprechendem Widerstand des Mieters und dem Kündigungsschutz kann es manchmal noch Monate dauern, bis tatsächlich ein Räumungsurteil vorliegt und dieses auch vollstreckt werden kann. Ziel des Vermieters muss es sein, möglichst schnell in den Besitz der Mietsache zu gelangen, um den Zahlungsausfall zu minimieren und frühzeitig durch Weitervermietung für Neueinnahmen zu sorgen. Meistens lassen sich in derartigen Fällen mangels Liquidität des Mieters Mieten und Zahlungsrückstände nicht realisieren.
3. Vermieter muss Kündigung in Schriftform *beweisbar* zugehen lassen.

⁵⁸ BGH NJW 2004, 850 hat jüngst entschieden, dass bei „einfachen und klaren Fallgestaltungen“ es ausreichend sei, den Kündigungsgrund des § 543 BGB zu nennen und den Gesamtrückstand anzugeben. Es handelte sich aber dabei auch um die einfachste Fallgestaltung, die denkbar ist. Der Mieter hatte für zwei aufeinanderfolgende Termine die Zahlung nicht geleistet. Wann ein Fall einfach und klar ist, und wann ein Fall schwieriger ist, kann daher abschließend nicht beurteilt werden. Insofern ist ein erhebliches Restrisiko vorhanden.



Nach § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 BGB ist eine Abmahnung des Mieters vor Ausspruch einer außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs grundsätzlich nicht notwendig.

In einigen Fällen sieht die Rechtsprechung die Notwendigkeit des Vermieters nach *Treu und Glauben* gem. § 242 BGB den Mieter abzumahnern, wenn der Vermieter den Zahlungsverzug des Mieters über einen längeren Zeitraum geduldet hat⁵⁹, wenn Anhaltspunkte für die Zahlungsfähigkeit oder –unwilligkeit des Mieters fehlen⁶⁰ oder falls der Verzug im Verhältnis zur bisherigen Mietvertragsdauer unbedeutend ist⁶¹. Teilweise ist auch im Mietvertrag eine Verpflichtung aufgenommen, vor Ausspruch einer Kündigung eine Abmahnung vorzunehmen. Vermieter sollten daher vorsorglich Ihren Mietvertrag überprüfen.

Zur Vermeidung von Rechtsnachteilen ist dem Vermieter zu empfehlen, rein vorsorglich vor Ausspruch einer außerordentlichen fristlosen Kündigung den säumigen Mieter *stets beweisbar* abzumahnern. Die Fallgruppen, die unter Treu und Glauben abgehandelt werden, sind nicht eindeutig, weshalb im Einzelfall der sichere Weg einer vorherigen Abmahnung eingeschlagen werden sollte.

In der Abmahnung sollte der Vermieter die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausdrücklich *androhen*. Der Rückstand sollte, ähnlich wie bei der Begründung des Kündigungsschreibens selbst, aufgeschlüsselt und konkret mitgeteilt werden.

Nach erfolglosem Verstreichen der gesetzten Frist sollte die außerordentliche fristlose Kündigung *zeitnah* erklärt werden.

TIPP:

1. Kündigung in *Schriftform beweisbar* zugehen lassen.
2. *Kündigungsgrund ausreichend dokumentieren*, beispielsweise Lichtbilder, Videoaufnahmen, Zeugenaussagen sammeln, gegebenenfalls Protokoll führen (Lärmprotokoll) etc.. Dies erhöht die Durchsetzungschancen.
3. Kündigung im Zweifel erst nach *vorheriger Abmahnung*, außer es liegt ein Zahlungsverzug vor, der nicht über längere Zeit hingenommen wurde.

MUSTER 1: Die außerordentliche Kündigung des Vermieters (Zahlungsverzug)**1.1.3.1.1.2. Kündigung wegen vertragswidrigem Gebrauch**

Ein weiterer Kündigungsgrund liegt gem. § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt *erheblich* gefährdet (Alt.1) oder siehe *unbefugt einem Dritten überlässt* (Alt.2).

Eine Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt mit einer damit verbundenen *erheblichen Gefährdung der Mietsache* kann sich infolge einer Verletzung der Anzeige- und Obhutspflichten des Mieters aus § 536c BGB ergeben oder aus Nichterfüllung der vom Mieter vertraglich übernommenen Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht. Denkbar sind bauliche Veränderungen, übermäßige Tierhaltung, Ursachen von Brandgefahr, Überbelegung oder Nutzungsänderung.

⁵⁹ BGH ZMR 1972, 306; LG Hamburg ZMR 1996, 327

⁶⁰ OLG Hamm, ZMR 1998, 493; OLG Karlsruhe, NJW-RR 2003, 947

⁶¹ OLG Düsseldorf, ZMR 2002, 818



Die *Erheblichkeit* soll klarstellen, dass nur Vertragsverletzungen von einigem Gewicht eine Kündigung des Vermieters rechtfertigen können. Dabei sind im Einzelfall die Interessen der Parteien, insbesondere die Auswirkung der Vertragsverletzung und das Bestandsinteresse des Mieters abzuwägen.

Ein *unbefugtes Überlassen des Mietgebrauchs* an einen Dritten ist gegeben, wenn der Mieter die Sachherrschaft über die Mietsache aufgibt und nicht mehr in der Lage ist, die *Obhut* über die Mietsache auszuüben. Das ist beispielsweise nicht der Fall, wenn der Mieter einer Person lediglich Mitbesitz an der Mietsache gewährt, ohne diese selbst zu verlassen.

Ob eine Gebrauchsüberlassung *unbefugt* ist, richtet sich nach §§ 540, 553 BGB (Gebrauchsüberlassung an Dritte, Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte). Strittig ist, ob ein etwaiger Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Erlaubnis eine Kündigung aus wichtigem Grund ausschließt, weil das Einhalten bloßer Formalien keine erhebliche Vertragsverletzung darstellt⁶². Dritte im Sinne der Vorschrift sind aber keine Familienangehörigen des Mieters, insbesondere dessen Kinder.

Bei *Geschäftsraummietverhältnissen* kann eine unbefugte Gebrauchsüberlassung vorliegen, wenn der Mieter einen neuen Geschäftspartner in den Betrieb aufnimmt und mit ihm eine *Gesellschaft gründet, der die Räume überlassen werden*, oder er den Dritten in das von ihm betriebene Unternehmen aufnimmt und ihm den Mietgebrauch überlässt. Ausnahmsweise soll keine unbefugte Gebrauchsüberlassung vorliegen, wenn an eine Personengesellschaft (GbR, OHG) vermietete Räumlichkeiten von dieser an eine ausschließlich von den Gesellschaftern gegründete und unter ihrer alleinigen Geschäftsführung stehenden GmbH überlassen werden. Ein *Wechsel der Gesellschafter* einer OHG oder KG ist keine unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte, da die Gesellschaft Mieter ist und so die Identität des Mieters gewahrt bleibt.

Gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB ist die Kündigung wegen vertragswidrigem Gebrauch grundsätzlich erst nach *angemessener Fristsetzung* und erfolglosem Ablauf der Abhilfefrist gültig. Innerhalb der *Fristsetzung und Abmahnung* sollte der Vermieter stets die *fristlose Kündigung androhen* und dabei den Kündigungsgrund einschließlich des vorgeworfenen Verhaltens detailliert mit genauer Zeit und Ortsangabe bezeichnen. Zudem muss die Abmahnung oder Fristsetzung *zeitnah* erklärt werden, weil ansonsten die Gefahr besteht, dass gem. § 242 BGB eine Verwirkung eintritt. Für die Rechtzeitigkeit dürfte eine Frist von *2 Wochen* ab Kenntniserlangung des Vermieters vom beanstandeten Verhalten genügend sein.

Eine Entbehrlichkeit der Abmahnung und Fristsetzung ist nur im Ausnahmefall gegeben, wenn die Voraussetzungen des § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 und 2 BGB (nicht erfolversprechend bzw. aus besonderen Gründen sofortige Kündigung gerechtfertigt) sind.

1.1.3.1.1.3. Kündigung wegen Störung des Hausfriedens

Bei nachhaltigen Störungen seitens des Mieters von *Wohnraum* oder *sonstiger Räume* (§ 578 Abs. 2 Satz 1 BGB), so dass dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann, kann dieser das Mietverhältnis außerordentlich fristlos gem. § 569 Abs. 2 BGB kündigen.

⁶² *Kraemer* NZM 2001, 553, 560; a.A.: *Palandt*, § 543 BGB, Rn. 22



Hausfrieden ist nicht gleichzusetzen mit „Hausordnung“, sondern meint das *Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme*, welches das Zusammenleben mehrerer Personen in einem Haus erträglich macht. Anknüpfbar ist hier an die Schutz- und Rücksichtnahmepflichten des § 241 Abs. 2 BGB.

Eine *Störung* liegt vor bei einem gegen den Hausfrieden *verstoßenen Verhalten*, das dem Risikobereich des Mieters *zugerechnet* werden kann. Die Störung muss sich auf einen *anderen Nutzer* des Hauses auswirken. Eine Störung lediglich des Nachbarhauses oder bei einem Einfamilienhaus, das an eine Partei vermietet ist, reicht nicht aus. Sofern ein Einverständnis der Mitnutzer des Hauses vorliegt (z.B. abgesprochene Feier), liegt keine Beeinträchtigung vor. Der Vermieter kann durch störendes Verhalten nur betroffen sein, wenn *dieser im Mietgebäude selbst wohnt oder es zumindest nutzt*.

Die *Nachhaltigkeit* setzt voraus, dass die Störung *schwerwiegend und andauernd* ist. Sinn und Zweck ist es, durch diese Formulierung kleinliche und querulatorische Streitigkeiten innerhalb des Mietobjekts als Kündigungsgrund auszuschließen. Geringfügige bzw. einmalige Störungen genügen deshalb meist nicht, wenn keine Wiederholungsgefahr droht.

Falls eine nachhaltige Störung des Hausfriedens vorliegt, muss der Vermieter eine *umfassende Interessenabwägung* aller Umstände des Einzelfalls vornehmen. Abwägungserheblich sind dabei die *beiderseitigen Interessen*. Einzustellen in die Abwägung sind etwas das Gewicht der Störung im Verhältnis zur Restlaufzeit des Mietvertrages, aber auch das Verhalten der Parteien in der Vergangenheit sowie in der Gegenwart.

Das *Verschulden* eines Mieters ist aber keine zwingende Tatbestandsvoraussetzung, aber ein wichtiges Abwägungskriterium. Bei schuldloser Störung des Hausfriedens (z.B. schuldunfähiger Mieter gem. §§ 827, 828 i.V.m. § 276 Abs. 1 Satz 2 BGB) sind grundsätzlich die Anforderungen an die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung hoch anzusiedeln.

In der Praxis werden unter Störung des Hausfriedens insbesondere folgende Fallgruppen gefasst:

- Beleidigungen (Verleumdung, falsche Anschuldigungen bei Behörden, etc.)
- Belästigungen (Störung durch Lärm, Gerüche, Schmutz, Tierhaltung, etc.)
- Rufschädigungen (Drogenhandel, Prostitution, Provokation von Polizeieinsätzen, etc.)
- Tötlichkeiten (Hausfriedensbruch, Sachbeschädigung, Körperverletzung)

Gem. § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB muss der Vermieter regelmäßig den Mieter vor Ausspruch der Kündigung *abmahnen*. Nur im Ausnahmefall ist eine Abmahnung gem. § 543 Abs. 3 BGB entbehrlich (entspricht offensichtlich keinem Erfolg, Kündigung aus besonderen Gründen nicht gerechtfertigt). Auf diese Ausnahmefälle sollte sich der Vermieter nicht verlassen, da das Vorliegen des Ausnahmetatbestandes häufig einer Wertung im Einzelfall unterliegt. Zur Meidung eines Risikos sollte daher die Abmahnung erfolgen.

Meist hat der Vermieter von Nutzern des Hauses Informationen erhalten, diese darf der Vermieter nicht ungeprüft übernehmen. Evtl. gibt es für das Verhalten Rechtfertigungsgründe, die dem Vermieter nicht bekannt sind.

Es ist daher dem Vermieter zu empfehlen, im Hinblick auf die notwendige Interessensabwägung den Mieter vor Ausspruch der Kündigung zur *Stellungnahme binnen kurzer Frist* aufzufordern.

Der Vermieter muss, nachdem er die Voraussetzungen geschaffen hat, *zeitnah* ab Kenntniserlangung vom *wiederholten Verstoß* kündigen. Dem Mieter ist somit im Regelfall eine *zweite Chance* einzuräumen. Stellt er sein störendes Verhalten nicht ein, kann zum Mittel der außerordentlichen Kündigung gegriffen werden.

TIPP:

1. Die Kündigung *schriftlich beweisbar* zugehen lassen.
2. Vermieter sollte unter der *konkreten* Bezeichnung der Störung des Mieters diesen vorher *beweisbar abmahnen*.
3. Falls eine Stellungnahme des Mieters eingeholt wurde bzw. vorliegt, sollte der Vermieter in der Kündigung begründen, warum dennoch das *Interesse* des Vermieters an der Kündigung *überwiegt*.
4. Vermieter sollte *hilfsweise* die ordentliche Kündigung zum nächsten Kündigungstermin erklären. Bei Wohnräumen empfiehlt sich, wegen der Begründungspflicht nach § 573 Abs. 3 BGB, ein *berechtigtes Interesse* des Vermieters gem. § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB anzugeben.
5. Vermieter muss im Streitfall die gesamten zur Kündigung führenden Umstände *beweisen* können. Bloße Behauptungen eines Sachverhalts sind nicht ausreichen, das vorgeworfene Verhalten muss *lückenlos nach Zeit, Ort und Ausmaß* durch Zeugen, Augenscheinsobjekte oder Urkunden belegbar sein.
6. Der Vermieter sollte nicht ungeprüft Informationen von Mitnutzern des Objektes übernehmen. Sofern ein störendes Verhalten vorliegt, sollte der Mieter frühzeitig angehalten werden, die Beschwerden schriftlich vorzubringen unter Angabe der konkreten Störung (Zeit, Ort, Intensität der Störung), sowie eine Art „*Störertagebuch*“ zu führen. Je genauer diese Vorarbeit geleistet wird, desto einfacher ist dann auch im Streitfall der Anspruch des Vermieters durchsetzbar.

1.1.3.1.1.4. Kündigung aus wichtigem Grund

Gemäß der *Generalklausel* des § 543 Abs. 1 BGB, der für alle Mietverhältnisse gilt, kann der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen, wenn dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Der Vermieter kann auf diese Bestimmung *nur* zurückgreifen, falls der Kündigungssachverhalt nicht ausdrücklich in den vorrangig zu prüfenden §§ 543 Abs. 2, 569 Abs. 1 und 2 BGB geregelt ist. Liegen deren spezielle Voraussetzungen nicht vor, ist dem Vermieter ein Rückgriff auf die Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB verbaut.

Ein *wichtiger Grund* im Sinne der Vorschrift hat seine Ursache regelmäßig in einer *Pflichtverletzung* des Mieters. Ein Verschulden ist hierfür nicht notwendig. Dieses spielt bei der Interessensabwägung eine entscheidende Rolle.

Die Fortsetzung des Mietverhältnisses muss dem Vermieter *unzumutbar* sein. Das Kündigungsinteresse des Vermieters muss das Bestandsinteresse des Mieters überwiegen. Bei dieser *Interessenabwägung* sind *alle Umstände des Einzelfalls* zu berücksichtigen, wobei einem *Verschulden* des Mieters eine besondere Bedeutung zukommt. Bei *schuldlosem Verhalten* (z.B. Schuldunfähigkeit des Mieters gem. §§ 827, 828 i.V.m. 276 Abs. 1 Satz 2 BGB) steigen die Anforderungen an die Vermieterinteressen.



Für den Vermieter kommen hier insbesondere folgende Fallgruppen in Betracht:

- unpünktliche Mietzahlung⁶³
- Nichtbezahlen der Kautions⁶⁴
- Belästigungen, Beleidigungen, Straftaten
- Strafanzeige⁶⁵
- Verletzung von Aufklärungspflichten⁶⁶
- Zerrüttung⁶⁷

Gem. § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB ist der Vermieter regelmäßig gehalten, den Mieter vor einer Kündigung *abzumahn*en. Im Ausnahmefall kann die Abmahnung gem. § 543 Abs. 3 BGB (Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg, sofortige Kündigung aus besonderem Grund gerechtfertigt) entbehrlich sein. Die Ausnahmen sind aber nicht klar abzugrenzen, weshalb Vermietern der sichere Weg zu empfehlen ist, d.h. eine entsprechende Abmahnung vorzunehmen.

Dem Vermieter ist zu empfehlen, im Hinblick auf die gem. § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB notwendige Interessensabwägung vor dem Ausspruch der Kündigung die Gelegenheit zur *Stellungnahme binnen kurzer Frist* zu geben.

TIPP:

1. Die Kündigung *schriftlich beweisbar* zugehen lassen.
2. Vermieter sollte unter der *konkreten* Bezeichnung der Störung des Mieters diesen *beweisbar abmahnen*.
3. Falls eine Stellungnahme des Mieters eingeholt wurde bzw. vorliegt, sollte der Vermieter in der Kündigung begründen, warum dennoch das Interesse des Vermieters an der Kündigung überwiegt.
4. Vermieter sollte *hilfsweise* die ordentliche Kündigung zum nächsten Kündigungstermin erklären. Bei Wohnräumen empfiehlt sich, wegen der Begründungspflicht nach § 573 Abs. 3 BGB, ein *berechtigtes Interesse* des Vermieters gem. § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB anzugeben.
5. Vermieter muss im Streitfall die gesamten zur Kündigung führenden Umstände *beweisen* können. Bloße Behauptungen eines Sachverhalts sind nicht ausreichen, das vorgeworfene

⁶³ Das Merkmal „Fortdauer“ ist zu betonen. Erforderlich ist eine „nachhaltige unpünktliche Mietzahlung. Einmalige bzw. sehr kurzfristige (mehr als eine Woche, LG München WuM 1991, 346) Überschreitungen der Zahlungstermine ist nicht ausreichend. Welche Anzahl der unpünktlichen Zahlungen notwendig ist, ist sehr umstritten. Diesbezüglich dürften mehr als 10 unpünktliche Zahlungen regelmäßig notwendig sein, vgl. LG Lüneburg WuM 1995, 705, LG Itzehoe WuM 1991, 99, AG Tempelhof GE 1981, 817. Außerdem müssen bei der Interessenabwägung weitere Umstände dafür sprechen, warum der Vermieter auf den pünktlichen Zahlungseingang angewiesen ist und eine außerordentliche fristlose Kündigung notwendig ist. Nachträgliches Begleichen der Zahlungsrückstände berührt die Wirksamkeit der Kündigung nicht entsprechend § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB; BGH MDR 1988, 77

⁶⁴ Jedenfalls anerkannt bei Geschäftsraummieta, wenn die Nichterfüllung auf Unvermögen des Mieters oder Willkür beruht; vgl. OLG München WuM 2000, 304. Auch wenn das Sicherungsbedürfnis des Vermieters erheblich betroffen ist, weil zusätzlich Mietrückstände aufgelaufen sind, die der Vermieter auch angemahnt hat, kann ein Kündigungsgrund gegeben sein.

⁶⁵ Grundlose Strafanzeige des Mieters kann fristlose Kündigung rechtfertigen, BVerfG NZM 2002, 61, aber abzugrenzen von dem Fall, dass es Verdachtsgründe gegeben hat. Dann ist es durchaus zulässig, hier eine Strafanzeige zu stellen.

⁶⁶ Täuscht der Mieter den Vermieter bei Vertragsabschluss widerrechtlich über Tatsachen, die für das Mietverhältnis maßgeblich von Bedeutung sind, kann der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen bzw. evtl. anfechten. Gemeint sind hier insbesondere falsche Angaben auf zulässige Fragen im Rahmen einer Selbstauskunft, vgl. AG Saarlouis NZM 2000, 559, AG Bonn WuM 1992, 597

⁶⁷ Die weitere Vertragsdurchführung ist durch die Zerstörung der das Mietverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage dermaßen gefährdet, dass dem kündigenden Vermieter ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist (Extremfälle).

Verhalten muss *lückenlos nach Zeit, Ort und Ausmaß* durch Zeugen, Augenscheinsobjekte oder Urkunden belegbar sein.

6. Der Vermieter sollte nicht ungeprüft Informationen von Mitnutzern des Objektes übernehmen. Sofern ein störendes Verhalten vorliegt, sollte der Mieter frühzeitig angehalten werden, die Beschwerden schriftlich vorzubringen unter Angabe der konkreten Störung (Zeit, Ort, Intensität der Störung), sowie eine Art „Störertagebuch“ zu führen. Je genauer diese Vorarbeit geleistet wird, desto einfacher ist dann auch im Streitfall der Anspruch des Vermieters durchsetzbar.

1.1.3.1.1.5. Kündigungssachverhalte im Spiegel der Rechtsprechung

Als kleine Hilfestellung für eine außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters außerhalb eines Zahlungsverzuges, mag folgende Aufstellung von Kündigungsgründen in der Rechtsprechung dienen. Die Aufzählung ist eine erste Orientierung, maßgeblich bleibt der Einzelfall.

Anzeige

- vorsätzliche falsche Anschuldigung eines Mieters gegen andere Mieter⁶⁸
- erfundene Anschuldigung des Vermieters bei Behörden⁶⁹
- leichtfertig falsche Strafanzeige⁷⁰
- Nicht:
 - Inhaltlich unrichtige Strafanzeige, wenn sie weder vorsätzlich noch leichtfertig erstattet wurde oder wenn sie auf altersbedingter Fehleinschätzung beruht⁷¹

Auskunftspflicht

- verweigerter Auskunft über künftige Zahlungsfähigkeit des Mieters bei begründetem Anlass⁷²
- Nicht:
 - Keine Offenbarungspflicht, dass Mieter eidesstattliche Versicherung abgegeben hat⁷³
 - Keine Angabe eines ausländischen Mieters über Aufenthaltsberechtigung⁷⁴

Beleidigung

- Bezeichnungen wie z.B. „Götzzitat“, Bezeichnung des Vermieters „Arschloch“, „Penner“, „Sau“⁷⁵
- in der Presse veröffentlichte schwere Beleidigung, „Halunke mit der höflichen Maske“⁷⁶
- Nicht:
 - Einmalige Beleidigung ohne Wiederholungsgefahr („Verbrecherische Methode“, „Verbrecher“⁷⁷
 - Einmalige Beleidigung des nicht im selben Haus wohnenden Vermieters („Drecksack, den man erschießen müsste“)⁷⁸

Betriebspflicht

- , Verletzung der Betriebspflicht bei Geschäftsraum⁷⁹

⁶⁸ LG Kaiserslautern WuM 1984, 263

⁶⁹ LG Frankfurt/Main, WuM 1994, 15; LG Berlin GE 1990, 1079

⁷⁰ BVerfG WuM 2002, 22

⁷¹ LG München I, NZM 2002, 697; AG Schöneberg GE 1990, 429

⁷² LG Hamburg, WuM 2001, 281

⁷³ OLG München, ZMR 1997, 458 a.A. AG Hagen, WuM 1984, 296

⁷⁴ AG Wiesbaden, WuM 1992, 597

⁷⁵ LG Berlin, WuM 1987, 56; LG Köln, WuM 1993, 349; LG Berlin GE 1991, 151; LG Berlin GE 1991, 933

⁷⁶ LG Köln DWW 1988, 325

⁷⁷ AG Köln WuM 1988, 126

⁷⁸ LG Stuttgart, DWW 1988, 45

⁷⁹ BGH NJW RR-1992, 1032, OLG Köln, NZM 2002, 345; OLG Düsseldorf ZMR 1997, 296

**Diebstahl**

- Stromdiebstahl zu Lasten des Vermieters⁸⁰

Drogen

- Kanabisanbau im Garten oder auf dem Balkon in strafbarer Menge⁸¹
- Rufschädigung der gemieteten Gaststätte durch Aufbewahrung von Drogen in den Mieträumen⁸²

Drohung

- Drohung mit Gewaltanwendung⁸³
- Nicht:
Wenn Drohung nicht ernst zu nehmen ist (Sprengung eines Hauses)⁸⁴

Einbauten, Umbauten

- eigenmächtiger Ausbau eines Dachbodens zu Wohnzwecken⁸⁵
- bauliche Veränderung gegen den ausdrücklichen Willen des Vermieters⁸⁶
- Nicht:
Wenn sie sich als Verbesserung darstellen oder wenn durch sie erst der vertragsgemäße Zustand hergestellt wird⁸⁷
Einbau einer einbruchsicheren Wohnungstür⁸⁸

Garten

- unterlassen Gartenpflege und unpflegliche Behandlung der Wohnung⁸⁹
- unberechtigte Nutzung des Gartens durch Mieter⁹⁰

Gebrauchsüberlassung

- Überlassung der Wohnung an Familienangehörige nach Auszug des Mieters⁹¹

Gerüche

- Verursachung von starkem Gestank in der Wohnung⁹²
- Geruchsbelästigung durch Katzenhaltung⁹³

Gewalt

- Bedrohung des Vermieters mit einem Messer oder einer Pistole⁹⁴
- Nicht:
Tätlichkeit gegen Mieter eines anderen Hauses⁹⁵

Hausfriedensbruch

- nächtliches Eindringen in Wohnung einer Mitmieterin durch offenstehendes Fenster⁹⁶

Hausordnung

- hartnäckige Weigerung des Mieters, Anordnungen des Hausverwalters zur Hausordnung zu befolgen⁹⁷
- nachhaltige Verletzung der Hausordnung trotz mehrfacher Abmahnung (Grillen auf dem Balkon und Gestattung des Parkens Dritter im Hof)⁹⁸

⁸⁰ LG Köln, NJW-RR 1994, 909; AG Potsdam, WuM 1995, 40; AG Neukölln GE 1995, 501

⁸¹ LG Ravensburg, WuM 2001, 608

⁸² AG Frankfurt, NJW-RR 1990, 911

⁸³ LG Berlin GE 1991, 933

⁸⁴ LG Berlin GE 2000, 541

⁸⁵ LG Hamburg, WuM 1992, 190

⁸⁶ AG Schöneberg, ZMR 2000, 685

⁸⁷ LG Köln, WuM 1996, 93; OLG Frankfurt/Main NZM 1999, 125

⁸⁸ LG Detmold WuM 2002, 51, Rn. 43

⁸⁹ LG Oldenburg ZMR 1995, 597

⁹⁰ AG Steinfurt WuM 1987, 260

⁹¹ LG Frankfurt/Main NJW-RR 1993, 143

⁹² LG Hamburg WuM 1998, 18

⁹³ LG Berlin NJW-RR 1997, 395

⁹⁴ AG Warendorf, WuM 1996, 412

⁹⁵ LG Paderborn, WuM 1992, 191

⁹⁶ AG Frankfurt/Main, NZM 2000, 961

⁹⁷ LG Göttingen, WuM 1999, 18



- Nicht:
Nichtabschluss der Hauseingangstür⁹⁹

Kautio

- hartnäckige Weigerung, die Kautio zu erbringen bei Wohnraum- und Geschäftsraummiete¹⁰⁰

Lärm

- Lärmstörung durch unerlaubt gehaltenen Hund¹⁰¹
- Nicht:
Laute Musik in den Abendstunden, zweimal in fünf Monaten¹⁰²
Normaler Kinderlärm¹⁰³

Mietzahlungen

- unpünktliche Mietzahlung nach Abmahnung; fristlose Kündigung erst begründet bei dreimaliger unpünktlicher Zahlung nach Abmahnung, nachträgliche Zahlung heilt die Kündigung nicht¹⁰⁴
- ständige unpünktliche Mietzahlung (in 16 Monaten nur vier pünktliche Zahlungen), Kündigung ohne Abmahnung¹⁰⁵
- Nicht:
Unpünktliche Mietzahlung durch Sozialamt¹⁰⁶

Nebenkosten

- Geschäftsraummiete: wiederholt unpünktliche Nebenkostenvorauszahlungen¹⁰⁷

Prostitution

- vertragswidrige Bordellnutzung von Geschäftsraum oder Wohnraum¹⁰⁸
- Nicht:
Bei Einverständnis des Vermieters mit Nutzung der Wohnung als Bordell¹⁰⁹

Schadensverursachung

- wiederholte Verursachung von schweren Wasserschäden¹¹⁰
- Nicht:
Von Kindern verursachter Wohnungsbrand¹¹¹
Einmalige Obhutsverletzung (Wohnungsbrand)¹¹²

Selbstauskunft

- bewusst wahrheitswidrige Angaben über Vermögensverhältnisse in der sog. Mieterselbstauskunft¹¹³
- Nicht:
Unrichtige Antworten auf unzulässige Fragen, wie nach früherem Mietverhältnis¹¹⁴

Tätlichkeiten

- Mieter tritt Wohnungstür eines Nachbarn ein¹¹⁵
- Mieter wirf Blumentopf nach spielenden Kindern, weil er sich gestört fühlt¹¹⁶

⁹⁸ LG Essen, ZMR 2002, 597

⁹⁹ LG Trier, WuM 1993, 192

¹⁰⁰ LG Berlin GE 2000, 1475 und OLG Düsseldorf, OLG-Report Düsseldorf 1996, 85

¹⁰¹ AG Frankfurt/Main, WuM 1978, 127

¹⁰² LG Bonn, WuM 1998, 439

¹⁰³ AG Kiel, WuM 1989, 570

¹⁰⁴ BGH MDR 1988, 225

¹⁰⁵ LG Frankfurt/Main, GE 1990, 485

¹⁰⁶ KG WuM 1998, 85

¹⁰⁷ OLG München, MDR 2001, 745

¹⁰⁸ AG Berlin/Mitte GE 1994, 813 und LG Lübeck, NJW-RR 1993, 525

¹⁰⁹ AG Köln, WuM 1984, 281

¹¹⁰ LG Berlin, GE 1988, 145

¹¹¹ AG Siegen, WuM 1990, 503

¹¹² LG Wuppertal, WuM 1992, 317

¹¹³ LG Wuppertal, WuM 1999, 39; LG Mannheim, ZMR 1990, 303

¹¹⁴ AG Rendsburg, WuM 1990, 507

¹¹⁵ LG Berlin, GE 1984, 83

¹¹⁶ LG Berlin, MM 1988, 29

**Tierhaltung**

- übermäßige Tierhaltung, z.B. zwei Schäferhunde in 1-Zimmer-Wohnung in Mehrfamilienhaus¹¹⁷
- übermäßige Tierhaltung, z.B. ähnliche Tierhaltung von drei Schweinen, Kaninchen, Meerschweinchen, Schildkröten und Vögeln am Rande einer Großstadt, in Mietvertrag nur Haltung eines Hundes erlaubt¹¹⁸
- unzulässiges Füttern von Tauben¹¹⁹
- Nicht:
Gelegentliches Urinieren des Hundes im Treppenhaus¹²⁰

Wäschetrockner

- Nicht:
Wäschetrockner innerhalb Wohnung, ohne Gefährdung Mietsache¹²¹

Zutritt

- Nicht:
Verweigerung des Zutritts zur Wohnung¹²²
Verweigerung der Wohnungsbesichtigung durch Kaufinteressenten bzw. Duldung von nur einer Besichtigung pro Woche¹²³

1.1.3.1.1.6. Abmahnung

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, hängen mit Ausnahme des Zahlungsverzugs ein Großteil der außerordentlichen fristlosen Kündigungen von einer Abmahnung oder Fristsetzung gem. § 543 Abs. 3 BGB ab. Die Abmahnung ist Kündigungsvoraussetzung und seitens des Vermieters darzulegen und zu beweisen. Vermieter sollten daher diese Formalie ernst nehmen und rein vorsorglich auch durchführen. In manchen Fällen genügt bereits eine entsprechende Abmahnung, um den Mieter zukünftig zu ordnungsgemäßem Verhalten anzuhalten.

TIPP:

1. Die Abmahnung hat die gleichen Formalien einzuhalten wie eine Kündigung selbst. Sie ist eine *einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung*. Sie muss vom *richtigen Absender, dem richtigen Adressaten, in der richtigen Form mit dem richtigen Inhalt beweisbar zugehen*.
2. Die Abmahnung ist *zeitnah* nach Kenntnis der Vertragsverletzung vorzunehmen.
3. In der Abmahnung muss die Vertragsverletzung *genau bezeichnet* werden (Zeit, Ort, Gegenstand, Folgen), da bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung nur die ausdrücklich abgemahnten Störungen bei der nachfolgenden Kündigung berücksichtigt werden.
4. In der Abmahnung sollte, für den Fall der Wiederholung bzw. fruchtlosem Ablauf der Nachfrist, ausdrücklich die *fristlose Kündigung* angedroht werden.
5. Die seitens des Vermieters gesetzte Frist muss *angemessen* sein.
6. Vermieter sollten sich keinesfalls auf die *Entbehrlichkeit* gem. § 543 Abs. 3 BGB verlassen und rein vorsorglich eine Abmahnung oder kurze Nachfrist setzen. Im Zweifel sollte der Form genüge getan werden.

¹¹⁷ AG Frankfurt/Main WuM 2000, 589

¹¹⁸ AG München, NZM 1999, 616

¹¹⁹ AG Frankfurt/Main, WuM 1977, 66

¹²⁰ AG Köln, WuM 2001, 512

¹²¹ AG Naumburg, WuM 1992, 680

¹²² LG Berlin, ZMR 2000, 535

¹²³ LG Kiel, WuM 1993, 52



1.1.3.2. Kündigung des Mieters

Zunächst sollen die Kündigungstatbestände der außerordentlich fristlosen, anschließend der außerordentlich befristeten Kündigung dargestellt werden.

1.1.3.2.1. Außerordentliche fristlose Kündigung

In § 543 BGB wird das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses aus wichtigem Grund erstmals in einer zentralen Vorschrift zusammengefasst, die es bisher so noch nicht gab. Die Vorschrift enthält in § 543 Abs. 1 BGB eine Generalklausel für das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund, die auf Zumutbarkeit und Interessensabwägung abstellt.

Konkretisiert werden die wichtigsten Gründe in 543 Abs. 2 BGB. Da sie spezielle Zumutbarkeitsabwägungen erfordern, sind diese Regelbeispiele vor der Generalklausel zu prüfen.

1.1.3.2.1.1. Kündigung wegen Nichtgewährung des Gebrauchs

§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB räumt dem Mieter ein fristloses Kündigungsrecht ein, wenn der Vermieter ihm den vertragsmäßigen Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder ihm dieser entzogen wird¹²⁴.

Der *vertragsgemäße Gebrauch* der Mietsache richtet sich nach dem Mietvertrag, der unter Berücksichtigung des *vereinbarten Mietzwecks* auszulegen ist.

Wohnraum muss so beschaffen sein, dass der Mieter darin auf Dauer wohnen kann¹²⁵. Währenddessen Geschäftsraum den öffentlich rechtlichen Bauvorschriften für die vertraglich vereinbarte Nutzungsart genügen muss. Unabhängig vom Verschulden des Vermieters ist jedes Zurückbleiben der Leistung des Vermieters hinter dem mietvertraglich vereinbarten Standard ausreichend.

Grund für Kündigungsrechte des Mieters nach dieser Alternative sind regelmäßig Sach- oder Rechtsmängel der Mietsache bzw. Unmöglichkeit und Verzug.

Fallgruppen sind beispielsweise die Doppelvermietung, Unbewohnbarkeit infolge Bauarbeiten, mangelhafte Beheizbarkeit, baurechtliche unzulässige Benutzung der Mietsache, jedoch nicht formelle Baurechtswidrigkeit ohne konkrete Gefahr des Einschreitens oder mit Duldung der Behörde¹²⁶. Die Vorenthaltung, d.h. die Nichtgewährung oder Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauchs kann sich ergeben aus:

- der Verzögerung der Übergabe
- der Übergabe einer mangelhaften Mietsache
- dem Angebot der Mietsache in vertragswidrigem Zustand
- der Entziehung des Mietgebrauchs oder
- nachträglichen Mängeln der Mietsache

Erforderlich ist jedoch für alle der vorstehen genannten Alternativen, dass die Gebrauchsbeeinträchtigung *erheblich* sein muss. Der Mieter kann seine außerordentlich fristlose Kündigung somit nicht auf Bagatellfälle stützen.

Nach § 543 Abs. 4 Satz 1 BGB sind die §§ 536b, 536d BGB entsprechend anzuwenden. Falls der Mieter den zur Kündigung berechtigten *Mangel der Mietsache* bei Vertragsschluss *kannte* oder infolge *grober Fahrlässigkeit* nicht kannte, ist eine Kündigung des Mieters ausgeschlos-

¹²⁴ Der Mieter ist aber nicht gezwungen zu kündigen, er kann auch seinen *Erfüllungsanspruch* gem. § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB einfordern und vom Vermieter beispielsweise unter Androhung der Ersatzvornahme nach § 536a Abs. 2 BGB verlangen, dass dieser die Mietsache in einen vertragsgemäßen Zustand versetzt.

¹²⁵ LG Mannheim ZMR 1990, 220

¹²⁶ OLG München ZMR 1996, 494; OLG Nürnberg NZM 1999, 419



sen. Ausnahmsweise besteht ein Kündigungsrecht, wenn der Vermieter den Mangel *arglistig verschwiegen* hat oder der Mieter sich seine Rechte bei Übergabe der Mietsache *vorbehält*.

Die Frage, ob der Mieter bei nach Vertragsabschluss auftretenden Mängeln sein fristloses Kündigungsrecht durch *rügeloses Fortsetzen des Mietgebrauchs über längere Zeit* analog § 536b BGB verwirkt, ist nicht ausdrücklich entschieden. Allerdings dürfte die Entscheidung des BGH¹²⁷ für die Zeiträume nach dem 01.09.2001 in Bezug auf eine Analogie dieser Vorschrift für das Minderungsrecht abgelehnt hat, auch auf das Kündigungsrecht übertragbar sein.

Dies würde im Ergebnis bedeuten, dass auch das Kündigungsrecht vom rügelosen Fortsetzen des Mietgebrauchs unberührt bleibt, und allenfalls eine Verwirkung gem. § 242 BGB in Betracht kommt.

Verletzt der Mieter seine Mängelanzeigepflicht, so dass der Vermieter keine Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter erst zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn er dem Vermieter gem. § 536c Abs. 2 Nr. 3, § 543 Abs. 3 BGB eine angemessene Frist zur Abhilfe gesetzt hat. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung kann ebenfalls ausgeschlossen sein, wenn der Mieter zur *Duldung verpflichtet* ist, wenn die Gebrauchsbeeinträchtigung auf *Verschulden des Mieters* beruht, der Mieter *Abhilfemaßnahmen vereitelt* oder ihm *zumutbare Mitwirkung versagt*.

Die außerordentlich fristlose Kündigung des Mieters ist grundsätzlich erst nach *Ablauf einer angemessenen Frist zur Abhilfe* oder gem. § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB zulässig.

Auch der Mieter muss in seiner Fristsetzung die einzelnen *Störungen* konkret bezeichnen, so dass der Vermieter erkennen kann, welche Arbeiten er vornehmen soll. Ferner muss der Mieter vom Vermieter *Abhilfe verlangen*, wobei eine Mängelanzeige gem. § 536c Abs. 1 BGB nicht ausreicht. Die *Angemessenheit* der Frist hängt vom Einzelfall ab. Als Mindestfrist kann von 6 Wochen ausgegangen werden¹²⁸. Kürzere Fristen sind denkbar bei akuter Gefährdung des Eigentums des Mieters, z.B. bei defektem Dach.

Selbst eine seitens des Mieters zu kurz bemessene Frist führt nicht zur Unwirksamkeit des Abhilfeverlangens, sondern ist unter Zugrundelegung einer angemessenen Frist wirksam¹²⁹.

Hat der Mieter dem Vermieter einen Mangel angezeigt, zur Mängelbeseitigung bis innerhalb einer bestimmten Frist aufgefordert und die *Ersatzvornahme* gem. § 536a Abs. 2 BGB *angedroht*, kann er nach Fristablauf das Mietverhältnis nicht sofort kündigen, sondern muss dem Vermieter erneut eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung setzen¹³⁰.

Die *Fristsetzung* kann gem. § 543 Abs. 3 Satz 2 BGB *entbehrlich* sein, falls eine Mängelbeseitigung innerhalb der angemessenen Frist *unmöglich* erscheinen muss oder wenn dem Mieter ein Abwarten nicht mehr zumutbar ist¹³¹.

Nach Ablauf der Nachfrist *kann* der Mieter das Mietverhältnis gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB kündigen, ist dazu aber nicht gezwungen. Allerdings darf auch der Mieter nicht *zu spät* kündigen, da ansonsten eine Kündigung gem. § 242 BGB verwirkt sein kann.

¹²⁷ BGH NJW 2003, 2601

¹²⁸ AG Lübeck DWW 1998, 180

¹²⁹ LG Frankfurt a. Main WuM 1987, 55

¹³⁰ LG Hamm NJW-RR 1991, 1035

¹³¹ Beispielsweise mehrere erfolglose Abhilfeversuche des Vermieters oder bei längerer Verzögerung und abschließender Verweigerung der Reparatur der Mietsache.



Den *Mieter* trifft die *volle Beweislast für alle Voraussetzungen des Kündigungsrechts*. Er muss also die *Mängel* sowie die Vornahme der *Fristsetzung* bzw. die Ausnahmetatbestände dazu beweisen.

Der *Vermieter* trägt gem. § 543 Abs. 4 Satz 2 BGB die Beweislast dafür, dass er *rechtzeitig* den Mietgebrauch gewährt oder Abhilfe geschaffen hat. Sofern der Mieter bewiesen hat, dass die Mietsache mangelhaft ist, muss der Vermieter die *Unerheblichkeit* des Mangels beweisen.

1.1.3.2.1.2. Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung

Der Mieter von *Wohnraum* kann das Mietverhältnis gem. § 569 Abs. 1 BGB außerordentlich fristlos kündigen, wenn die Räume so beschaffen sind, dass deren Benutzung mit einer *erheblichen Gefahr für die Gesundheit* verbunden ist. Entsprechendes gilt gem. § 578 Abs. 2 Satz 2 BGB für den Mieter von *Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind*, beispielsweise Geschäftsräume. Eine *Gesundheitsgefährdung* liegt vor, wenn nach dem gegenwärtigen Stand der medizinischen Wissenschaft objektiv zu besorgen ist, dass mit der Benutzung der Mieträume in absehbarer Zeit eine *Beeinträchtigung des körperlichen Wohlbefindens* verbunden ist. In den Schutzbereich aufgenommen sind neben dem Mieter auch dessen Angehörige, Mitarbeiter und Kunden. Eine Gesundheitsschädigung muss noch nicht eingetreten sein, es genügt eine *konkrete Gefährdung*.

Die Gesundheitsgefährdung ist *erheblich*, wenn das Wohlbefinden des Mieters *nachhaltig beeinträchtigt* ist. Entscheidend ist dabei ein *objektiver Maßstab*. Lediglich individuelle Verhältnisse des einzelnen Mieters bleiben außer Betracht. Insofern scheidet übertriebene Befürchtungen bzw. unerhebliche Beeinträchtigungen aus, die leicht zu beheben sind und vom Vermieter, der dazu bereit sein muss, sofort abgestellt werden können.

Betrifft die gesundheitsgefährdete Eigenschaft lediglich Einzelräume, kann der Mieter nur fristlos kündigen, wenn infolge der Gesundheitsgefahr die Benutzbarkeit der Wohnung insgesamt erheblich beeinträchtigt ist.

Fallgruppen können beispielsweise Einsturzgefahr, unzureichende Rettungswege im Brandfall, dauerndes Eindringen unerträglicher Gerüche oder Gase, unerträglicher Lärm, übermäßige Formaldehydkonzentration, PCB/Lindan, erheblicher Schimmelpilzbefall des Badezimmers sein. Nicht genügen sollen beispielsweise Allergien des Mieters, wenn keine objektive Gefährdung von der Wohnungsbeschaffenheit ausgeht¹³².

Die *Kenntnis* des Mieters von der gefahrbringenden Beschaffenheit der Mietsache bei Vertragsschluss steht im Kündigungsrecht des Mieters gem. § 569 Abs. 1 Satz 2, Alternative 1 BGB nicht entgegen. Selbst ein *Verzicht* auf die den Mieter wegen der Gefahr bringenden Beschaffenheit der Mietsache zustehenden Rechte, reicht gem. § 569 Abs. 2 Satz 2 Alternative 2, Abs. 5 BGB nicht.

Hat der *Mieter* den gefahrbringenden *Zustand der Mietsache zu vertreten* oder die *Mängelbeseitigung vereitelt*, dürfte dies den Mieter nicht zur fristlosen Kündigung berechtigen.

Strittig ist, ob das Kündigungsrecht nach § 242 BGB verwirkt ist, wenn der Mieter den *gesundheitsgefährdeten Zustand über längere Zeit hingenommen* hat¹³³.

Strittig ist, ob der Mieter dem Vermieter generell gem. § 543 Abs. 2 BGB vor einer außerordentlichen fristlosen Kündigung eine *angemessene Abhilfefrist* setzen muss. Gegen eine Fristsetzung spricht, dass das Kündigungsrecht gem. § 569 Abs. 1 Satz 1 BGB an einen Zustand der Mietsache anknüpft und daher eine Pflichtverletzung des Vermieters nicht erforder-

¹³² AG München WuM 1986, 247

¹³³ LG Duisburg NZM 2002, 214: Grundsätzlich keine Verwirkung, a.A. LG Berlin MM 2001, 244: Verwirkung nach 1 Jahr



lich ist. Für eine Fristsetzung spricht, dass dieser Kündigungstatbestand letztlich nur ein besonderer Fall des wichtigen Grundes im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB ist, der grundsätzlich bei jeder Pflichtverletzung des Vermieters eine Pflichtverletzung erfordert.

Der Mieter wird auch hier *zeitnah* zu kündigen haben, um einer Verwirkung des Kündigungsrechts gem. § 242 BGB vorzubeugen. Die Kündigung des Mieters muss gem. § 569 Abs. 4 BGB begründet und bei Wohnraum gem. § 568 BGB schriftlich erklärt werden.

1.1.3.2.1.3. Kündigung wegen Störung des Hausfriedens

Mieter können wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens durch den Vermieter bei *Wohnraum* oder *sonstigen Räumen* das Mietverhältnis außerordentlich fristlos gem. § 569 Abs. 2 BGB kündigen, wenn dem Mieter unter Berücksichtigung aller Umstände die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Dieser Kündigungstatbestand zugunsten des Mieters ist das Spiegelbild zu der außerordentlich fristlosen Kündigung des Vermieters wegen Störung des Hausfriedens durch den Mieter. Insofern kann auf die obigen Ausführungen verwiesen werden. Beispiele hierfür sind unbefugtes Betreten der Wohnung in Abwesenheit des Mieters¹³⁴, Unredlichkeiten des Vermieters bei der Abrechnung von Betriebskosten, z.B. Einstellung nicht entstandener Kosten¹³⁵ oder standhafte Weigerung des Vermieters gegen stark störende Mitbewohner des Mieters vorzugehen¹³⁶.

1.1.3.2.1.4. Kündigung wegen sonstigem wichtigem Grund

Dem Mieter steht wie dem Vermieter die Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB zur Verfügung, falls die speziellen vorstehend aufgeführten Regelungsstatbestände nicht einschlägig sind. Der Mieter kann daher das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls bis zur sonstigen Beendigung, die Fortsetzung des Mietverhältnisses *nicht zugemutet* werden kann.

Dieser Kündigungsgrund stellt das Spiegelbild zum Kündigungsgrund des Vermieters dar, so dass hinsichtlich der Tatbestandsvoraussetzungen auf die obigen Ausführungen verwiesen werden kann, insbesondere auf die Notwendigkeit der Abmahnung und Fristsetzung. Bei *Wohnraum* ist gem. § 569 Abs. 4 BGB die Kündigungserklärung zu begründen. Der Vermieter kann bei *Wohnraum* gegenüber einer außerordentlich fristlosen Kündigung argumentieren, dass der Mieter das Mietverhältnis regelmäßig ordentlich mit dreimonatiger Frist gem. § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB kündigen kann, sofern nicht der Ausnahmefall eines Zeitmietvertrages vorliegt. Daraus können evtl. höhere Anforderungen für die *Unzumutbarkeit der Fortsetzung* des Mietverhältnisses gezogen werden als bei Fehlen einer Kündigungsmöglichkeit bzw. langen Kündigungsfristen.

Wichtige Gründe für den Mieter werden im Regelfall nicht *Umstände in seiner Person* sein. Gem. § 537 Abs. 1 BGB trägt der Mieter das Verwendungsrisiko. Sollte ihm also die Mietsache zu klein oder zu teuer sein oder er krank werden oder diese wegen eines längeren Auslandsaufenthalts nicht benötigen, so rechtfertigt dies grundsätzlich keine außerordentliche fristlose Kündigung.

¹³⁴ LG Berlin NJW-RR 1997, 395;

¹³⁵ LG Gießen WuM 1996, 767

¹³⁶ LG Frankfurt a. Main ZMR 1970, 201



Bei Geschäftsraum kann der Mieter nicht argumentieren, dass sich die wirtschaftliche Situation für ihn verschlechtert hat. Selbst Existenzgefährdung entbindet ihn nicht von der Pflicht, den Vertrag zu erfüllen.

TIPP:

1. Vermieter sollten die ersten Warnzeichen, d.h. Abmahnung bzw. Fristsetzung ernst nehmen und den *Beanstandungen* umgehend *nachgehen*, um eine außerordentliche fristlose Kündigung zu vermeiden
2. Vermieter sollten *überprüfen*, ob die behaupteten Pflichtverletzungen gem. der Abmahnung/Fristsetzung bzw. im Kündigungsschreiben tatsächlich vorliegen. Nicht selten sind derartige Gründe nur vorgeschoben und Mieter sperren sich, eine Wohnungsbesichtigung zur Beseitigung, z.B. von Mängeln, zuzulassen. Derartige Verweigerungshandlungen sollten unbedingt festgehalten werden. Wird ein Zutritt zur Mietsache gewährt, sollte versucht werden, die Beanstandungen/Pflichtverletzungen möglichst zu dokumentieren, insbesondere, wenn diese geringfügig sind. Der Vermieter behält sich dann die Möglichkeit offen, gegebenenfalls selbst eigene Ansprüche, z.B. Miete, zu sichern.
3. Vermieter sollten je nach Lage des Einzelfalls, *nicht frühzeitig* formal Fehler bei Abmahnung/Fristsetzung oder Kündigung rügen, da ansonsten der Vorgang diesmal unter Beachtung sämtlicher Formalien, wiederholt wird. Der Vermieter kann sich damit im Rahmen der Beendigung des Mietverhältnisses eine gute Verhandlungsposition schaffen. Pauschale Ratschläge verbieten sich aber, da im Einzelfall eine Reaktion nach Treu und Glauben erwartet werden kann, andererseits bestimmte Rügen unverzüglich zu erheben sind, wie beispielsweise bei Mieterkündigungen durch Dritte (Rechtsanwälte), das Fehlen der Originalvollmacht.

1.1.3.2.2. Außerordentlich befristete Kündigung

Eine außerordentlich befristete Kündigung ermöglicht dem Mieter, Mietverhältnisse, die *für bestimmte Zeit* eingegangen sind oder bei denen sich die *gesetzliche Frist übersteigende Kündigungsfrist* zu beachten wäre, eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses.

Im Gegensatz zur außerordentlich fristlosen Kündigung sind die Kündigungstatbestände der außerordentlich befristeten Kündigung auf verschiedene Abschnitte des BGB sowie weiteren Gesetzen verteilt. Für Wohnraummietverhältnisse enthält § 575a BGB eine eigene Regelung. Die *gesetzliche Frist* ist in § 573d Abs. 2 BGB (und § 575a Abs. 3 BGB) legal definiert. Bei *Wohnraum* ist die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats zulässig, bei *Einliegerwohnraum* im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB spätestens zum 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats. Bei *Geschäftsraum* beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist 6 Monate zum Quartalsende (§ 580a Abs. 2 und 4 BGB). Bei *Grundstücken und sonstigen Räumen* ist die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats zulässig; handelt es sich um ein *unbebautes gewerblich genutztes Grundstück*, ist die Kündigung nur zum Quartalsende zulässig. Insofern kann auf den Kündigungskalender bei vermierterseitiger außerordentlich befristeter Kündigung verwiesen werden.



1.1.3.2.2.1. Kündigung wegen Verweigerung der Untermieterlaubnis

Der Mieter kann das Mietverhältnis außerordentlich mit gesetzlicher Frist gem. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB kündigen, wenn der Vermieter die Untermieterlaubnis verweigert, falls nicht in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt. Diese Bestimmung gilt für *alle Mietverhältnisse*¹³⁷. Der Untermieter darf nicht mit dem Nachmieter verwechselt werden. Beim Untermieter bleibt das Vertragsverhältnis Vermieter/Mieter mit allen Rechten und Pflichten bestehen und es gibt einen zusätzlichen Vertrag zwischen Mieter und Untermieter. Beim Nachmieter findet dagegen ein Mieterwechsel statt. Für den Nachmieter gilt § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht.

Der Vermieter verweigert die Untermieterlaubnis nur dann, wenn der Mieter beim Vermieter die *Erlaubnis* angefragt hat. Mieter haben dabei keinen Anspruch auf Erteilung einer generellen Untermieterlaubnis, sondern lediglich einen Anspruch in Bezug auf eine *personengebundene Erlaubnis*.

Der Mieter muss dem Vermieter *die Person des Untermieters* benennen. Dazu gehören zumindest Name und Anschrift des Mieters. Gegebenenfalls auch noch weitere Angaben, die dem Vermieter ermöglichen zu überprüfen, ob in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund zur Verweigerung der Untermieterlaubnis vorliegt.

Eine *Verweigerung* liegt vor, wenn der Vermieter erklärt, dass er mit der Person des Untermieters nicht einverstanden ist. Gleichzusetzen sind die Fälle, in denen der Vermieter die Erlaubnis unter *Bedingungen, Auflagen oder sonstigen Beschränkungen* erteilt, falls er hierzu nicht berechtigt ist. Das bloße *Unterlassen* einer Antwort auf die vom Mieter unter angemessener Fristsetzung erbetenen Erlaubnis *kann* ebenso eine Verweigerung darstellen.¹³⁸ Hat der Mieter den *Untermieter* nicht konkret benannt, ist das bloße Schweigen des Vermieters *keine* Verweigerung der Untermieterlaubnis¹³⁹.

Ein *wichtiger Grund* zur Verweigerung der Untermieterlaubnis führt dazu, dass das Kündigungsrecht gem. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ausgeschlossen ist.

Der Mieter muss das Kündigungsrecht *nicht zum ersten zulässigen Termin* ausüben. Er kann es jedoch gem. § 242 BGB *verwirken*, wenn er es nicht nach angemessener Überlegungsfrist nach Verweigerung der Erlaubnis ausübt¹⁴⁰.

TIPP:

1. Vermieter haben selbst bei Geschäftsraummieta nur wenig Möglichkeiten, formularmäßig im Rahmen der Vertragsgestaltung die Untermieterlaubnis zu unterbinden bzw. einzuschränken. Bei Wohnraum ist jegliche vertragliche Beschränkung des Kündigungsrechts gem. § 553 Abs. 3 BGB unwirksam. Bei anderen Mietverhältnissen geht dies allenfalls mit einem individualvertraglichen Ausschluss des Kündigungsrechts. Zweifelhaft ist, ob ein derartiger Ausschluss im Wege von allgemeinen Geschäftsbedingungen denkbar ist. Ein isolierter Ausschluss des Kündigungsrechts ist gem. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, weil der Vermieter andernfalls die Untermieterlaubnis nach Belieben verweigern könnte¹⁴¹.
2. Vermieter sollten *keinesfalls* Anfragen des Mieters *pauschal abblocken*. Sinnvoller ist es, den Mieter aufzufordern, entsprechend konkret die Person zu benennen. Häufig verbirgt

¹³⁷ Dem Mieter von Wohnraum bleibt auch noch die Möglichkeit, zudem ein außerordentlich fristloses Kündigungsrecht nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB in Anspruch zu nehmen, weil die unberechtigte Verweigerung des Vermieters zugleich eine Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache darstellt; vgl. BGH NJW 1984, 1031.

¹³⁸ OLG Köln WuM 2000, 597

¹³⁹ OLG Koblenz NZM 2001, 581

¹⁴⁰ BGH MDR 1972, 862

¹⁴¹ BGH WuM 1995, 481



sich hinter diesen Fragen der sogenannten „Untermietertrick“. Falls die Chancen für eine Beendigung des Mietverhältnisses mangels Kündigungsmöglichkeiten, beispielsweise wegen eines Zeitmietvertrags, schlecht sind, kann der Mieter bei einem unachtsamen Vermieter schnell einen außerordentlichen Kündigungsgrund provozieren. Die pauschale Ablehnung ist für den Vermieter in diesen Fällen fatal, da er ohne es zu wissen, dem Mieter die Möglichkeit gibt, sich aus dem Mietverhältnis zu befreien.

3. Benennt der Mieter tatsächlich eine konkrete Person, sollte der Vermieter sorgfältig *überprüfen*, ob es wichtige Gründe für die Ablehnung gibt.
4. Die *Zahlungsunfähigkeit des Untermieters* allein ist *kein wichtiger Grund* zur Verweigerung der Untermietererlaubnis. Die Mietzahlungspflicht trifft allein den bisherigen Mieter, so dass es allein dessen Risiko ist, ob er vom Untermieter seinerseits die Miete erhält.
5. Vermieter sollte Erlaubnis *nicht unter Bedingungen*, Auflagen oder sonstigen Beschränkungen erteilen, *soweit* hierzu *keine Berechtigung* vorliegt. Diese Fallgruppen können leicht einer Verweigerung der Erlaubnis gleichgestellt werden.

1.1.3.2.2. Kündigung wegen Mietvertrag von mehr als 30 Jahren

Dieser Kündigungstatbestand erlaubt spiegelbildlich zum Vermieter bei *allen Mietverhältnissen nach Ablauf von 30 Jahren* ab Überlassung der Mietsache gem. § 544 BGB eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist. Insofern kann auch oben auf die Ausführungen bei der Kündigung des Vermieters verwiesen werden.

1.1.3.2.2.3. Kündigung bei Tod des Mieters

Bei diesem Kündigungstatbestand des Mieters sollte zwischen Wohnraum und anderen Mietverhältnissen differenziert werden, wobei zunächst auf Wohnraummietverhältnisse eingegangen wird und sodann auf die sonstigen Mietverhältnisse.

War der Wohnraummietvertrag *nur mit dem Verstorbenen Mieter abgeschlossen* und tritt nach dem Tod des Mieters eine dem Mieter nahestehende Person gem. § 563 Abs. 1 oder Abs. 2 BGB in das Mietverhältnis *ein*, kann sie den Eintritt rückwirkend verhindern, in dem sie binnen der Monatsfrist des § 563 Abs. 3 BGB widerspricht (Ablehnungsrecht).

War der Mietvertrag *mit mehreren Mietern abgeschlossen* und wird das Mietverhältnis nach dem Tod eines Mieters gem. § 563a Abs. 1 BGB mit den überlebenden Mietern *fortgesetzt*, können diese das Mietverhältnis gem. § 563a Abs. 2 BGB außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen. Die Kündigung müssen alle überlebenden Mieter erklären.

Wird ein Mietverhältnis über *Wohnraum* nach dem Tod eines Mieters im Wege der Gesamtrechtsnachfolge gem. § 564 Satz 1 BGB, § 1922 Abs. 1 BGB mit dem *Erben* fortgesetzt, kann der Erbe das Mietverhältnis gem. § 564 Satz 2 BGB außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen. Für das Erklären der Kündigung hat der Erbe *eine Frist von einem Monat* ab Kenntnis vom Erbfall und davon, dass niemand in das Mietverhältnis eingetreten ist oder es fortgesetzt hat. Im Falle einer Erbengemeinschaft müssen alle Erben die Kündigung erklären.

Bei *anderen Mietverhältnissen*, wenn der Mieter stirbt, tritt dessen Erbe gem. §§ 1922 Abs. 1, 1967 Abs. 1 BGB im Wege der *Gesamtrechtsnachfolge* in das Mietverhältnis ein. Ist die Mietsache an mehrere Mieter vermietet, so tritt der Erbe des Mieters neben dem überlebenden Mieter in das Mietverhältnis ein.

Nach § 580 BGB ist der Erbe berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt hat, *außerordentlich mit gesetzlicher Frist* des § 580a Abs. 4 BGB zu *kündigen*.



1.1.3.2.2.4. Kündigung wegen Modernisierung

Der Mieter kann das Mietverhältnis *außerordentlich* kündigen, wenn der Vermieter den Mieter von *Wohn- oder sonstigen Räumen Modernisierungsmaßnahmen* gem. § 554 Abs. 2 und 3 Satz 2 und 3 BGB (i.V.m. § 578 Abs. 2 Satz 1 BGB) *angekündigt* hat, mit einer erheblichen Einwirkung auf die Mieträume verbunden ist oder zu einer erheblichen Mieterhöhung führen. Modernisierungsmaßnahmen dienen der Verbesserung der Mietsache, der Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums. Bloße Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 554 Abs. 1 BGB berechtigen den Mieter dagegen nicht zur Kündigung.

Die Kündigung muss der Mieter zum Ablauf des auf die Modernisierungsankündigung folgenden Monats zum Ablauf des nächsten Monats erklären. Die Überlegungsfrist für den Mieter beträgt – je nach Zeitpunkt des Zugangs der Ankündigung – zwischen ein (falls der Zugang der Mitteilung am Monatsende erfolgt) und zwei Monaten (falls die Mitteilung am Monatsersten angekündigt wird).

1.1.3.2.2.5. Kündigung wegen Mieterhöhung

Im Gegensatz zur Geschäftsraummiete, in der kein Recht des Vermieters zur Anpassung der Miete gesetzlich vorgeschrieben ist, hat der Vermieter bei Wohnraummietverhältnissen die Möglichkeit der Anhebung der Miete. Als Ausgleich für dieses Recht hat der Mieter von *Wohnraum* bei Geltendmachung des Mieterhöhungsrechts durch den Vermieter die *Wahl, ob er das Mietverhältnis zu einer höheren Miete fortsetzt oder beendet*. Hier sollte zwischen preisfreiem Wohnraum und preisgebundenem Wohnraum unterschieden werden.

Macht der Vermieter *frei finanzierten Wohnraums* eine Mieterhöhung gem. § 558 ff. BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder wegen *Modernisierung* geltend, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich gem. § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB kündigen¹⁴². Die Kündigung muss der Mieter gem. § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB *bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Erklärung des Vermieters (Überlegungsfrist) zum Ablauf des übernächsten Monats (Kündigungsfrist)* gem. § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB erklären.

Als Hilfestellung dient der nachfolgende Kündigungskalender.

Zugang Erhöhungsverlangen im Lauf des Monats	Zugang der Kündigung beim Vermieter bis	Kündigungstermin
Januar	31.03.	31.05.
Februar	30.04.	30.06.
März	31.05.	31.07.
April	30.06.	31.08.
Mai	31.07.	30.09.
Juni	31.08.	31.10.
Juli	30.09.	30.11.
August	31.10.	31.12.
September	30.11.	31.01.
Oktober	31.12.	28./29.02
November	31.01.	31.03.
Dezember	28./29.02	30.04.

¹⁴² Die Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens berührt das Kündigungsrecht des Mieters nicht, weil sich der Vermieter hierauf nicht berufen darf, vgl. AG Andernach WuM 1994, 547



Erklärt der Vermieter *preisgebundenen Wohnraums* eine *einseitige Mieterhöhung* gem. § 10 Abs. 1 und 2 WoBindG kann der Mieter das Mietverhältnis gem. § 11 Abs. 1 WoBindG *außerordentlich kündigen*¹⁴³. Im Gegensatz zum *frei finanzierten* Wohnraum kann beim preisgebundenen Wohnraum die Kündigung auch erklärt werden, wenn der Vermieter nur die Vorauszahlung auf die Betriebskosten erhöht.

Die Kündigung muss der Mieter zum Ablauf des 3. Werktages des Kalendermonats erklären, von dem an die Mieter erhöht werden soll, zum Ablauf des nächsten Kalendermonats. Im Gegensatz zum preisfreien Wohnraum ist damit die Kündigungsfrist erheblich kürzer.

Nachfolgender Kündigungskalender soll eine Hilfestellung geben.

Mieterhöhung zum	Zugang der Kündigung beim Vermieter bis zum 3. Werktag	Kündigungstermin
01.01.	Januar	28./29.02
01.02.	Februar	31.03.
01.03.	März	30.04.
01.04.	April	31.05.
01.05.	Mai	30.06.
01.06.	Juni	31.07.
01.07.	Juli	31.08.
01.08.	August	30.09.
01.09.	September	31.10.
01.10.	Oktober	30.11.
01.11.	November	31.12.
01.12.	Dezember	31.01.

1.1.3.2.2.6. Kündigung wegen Insolvenz des Mieters

Im *Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters* kann der Insolvenzverwalter Mietverhältnisse über *andere Räume als Wohnraum und Grundstücke* ohne Rücksicht auf die vereinbarte Vertragsdauer gem. § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen.

Bei *Wohnraum* tritt an die Stelle des Kündigungsrechts das Recht des Insolvenzverwalters durch *Erklärung gem. § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO* die Insolvenzmasse von nach dem Kündigungstermin fälligen Mietforderungen freizuhalten.

TIPP:

1. Der Mieter sollte prüfen, ob tatsächlich das Sonderkündigungsrecht aus § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO ausgeübt wurde. Der Insolvenzverwalter sollte den *Beschluss* über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens *vorlegen*, falls dies nicht bereits im Rahmen der Kündigungserklärung erfolgt ist.
2. Der Vermieter hat bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts einen Anspruch auf Ersatz des infolge der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses erlittenen Schadens aus § 109 Abs. 1 Satz 3 InsO; dabei handelt es sich um eine Insolvenzforderung im Sinne der §§ 38, 109 Abs. 1 Satz 2 InsO, die zur *Insolvenztabelle anzumelden* ist. Diesbezüglich erfolgt allenfalls eine anteilmäßige Befriedigung.

¹⁴³ Auf die Wirksamkeit der Mieterhöhung kommt es auch hier nicht an.

1.1.4. Fehlerquellen bei Kündigung

Nachfolgend typische Fehler im Rahmen von Kündigungen als Checkliste:

CHECKLISTE:

1. Kündigungsabsender und -adressat

Kündigung vom richtigen Absender, dem richtigen Adressaten, in der richtigen Form, mit dem richtigen Inhalt beweisbar zugehen lassen.

Fehlerquelle meist Personenmehrheiten, Erwerbsfälle (Grundbucheintragungen)

2. Form der Kündigung

Fehlerquelle, die gesetzliche Schriftform bei Wohnraum bzw. Nichteinhaltung vertraglicher Vereinbarungen bei Geschäftsraummietverhältnissen. Schriftform bedeutet die Notwendigkeit einer Originalunterschrift, so dass Telegramme, Mails, Telefax nicht ausreichend sind. Bezugnahmen, obwohl Schriftform bedeutet, dass alle Teile der Kündigung schriftlich erklärt werden müssen. Bei mehreren Personen müssen alle unterschreiben oder die Unterzeichnung ihrerseits in dem Kündigungsschreiben erkennbar als Vertreter der weiteren Mieter oder Vermieter auftreten und anzeigen.

3. Stellvertretung

Fehlerquelle meist Nichtbeachtung des Offenheitsgrundsatz, d.h. der Stellvertreter macht nicht deutlich, dass er in fremdem Namen handelt.

4. Kündigungszeitpunkt

Kündigungen müssen zum richtigen Zeitpunkt erfolgen, d.h. sie dürfen nicht zu früh, aber auch nicht zu spät erfolgen.

Fehlerquellen meist, dass Kündigung abgeschickt wird, bevor die Kündigungsvoraussetzungen vollständig vorliegen, beispielsweise der Eintritt des Zahlungsverzuges oder die Wirkung einer Abmahnung bzw. Abhilfefristen nicht abgewartet werden. Zu spät sind Kündigungen, wenn nicht zeitnah bei Kenntnis vom Kündigungsgrund gekündigt wird, zumindest aber droht Verwirkung.

5. Bedingungen, Befristung bzw. Eindeutigkeit

Fehlerquelle meist, dass der Vermieter der die Kündigung will, nicht Kündigung schreibt. Kündigungen dürfen nicht an Bedingungen geknüpft werden, deren Erfüllung der Empfänger nicht selbst in der Hand hat. Entsprechendes gilt für Befristungen. Kündigungen sind grundsätzlich bedingungs- und befristungsfeindlich. Bei mehreren in einem Kündigungsschreiben ausgesprochenen Kündigungen sollte die Rangfolge klargestellt werden.

6. Kündigungsbegründung

Fehlerquelle meist, dass die Kündigungsbegründung nicht erfolgt bzw. nicht ausreichend erläutert wird. Gründe müssen so genau umschrieben werden, dass sie individualisierbar und von anderen Sachverhalten abgrenzbar sind. Vermieter neigen insbesondere zu Fehlern bei Eigenbedarfskündigungen (Begünstigter + Lebenssachverhalt), Kündigungen wegen Zahlungsverzug (konkrete Mitteilung, welche Beträge für welchen Monat rückständig) und Kündigungen wegen Pflichtverletzungen (Benennung konkretes Fehlverhalten, kurz: „Wann, Wo, Was“).

7. Zusatzerklärung

Fehlerquelle meist, dass der Widerspruch gegen die Gebrauchsfortsetzung (§ 545 BGB) und im Wohnraummietrecht der Hinweis auf das Widerspruchsrecht des Mieters bei besonderer Härte (§ 574 BGB) versäumt werden.

8. Kündigungszugang

Fehlerquelle meist, dass auf einen beweisbaren Zugang gänzlich verzichtet wird bzw. der Irrglauben an das Einschreiben mit Rückschein, wenn Kündigung nicht abgeholt wird.



1.2. Mietaufhebungsvertrag

Ein Mietvertrag kann, gleichgültig ob Wohnraummietverhältnis oder Geschäftsräummietverhältnis, durch *einvernehmliche* Vereinbarung der Parteien *beendet werden*.

Es steht dem Vertragsparteien eines Mietvertrages jederzeit frei, den bestehenden Mietvertrag zu beenden. Werden sie sich einig, kommt durch Angebot und Annahme ein *Mietaufhebungsvertrag* zustande.

Entscheidend für das Zustandekommen des Mietaufhebungsvertrages ist die *Einigung*, so dass einseitige Aktionen, wie z.B. Schlüsselrückgabe, Auszug aus den Räumlichkeiten, grundsätzlich nicht ausreichen, es sei denn, sie werden ausdrücklich akzeptiert.

Vermieter ist aber zu raten, hier *stets* einen *Vorbehalt* zu machen, damit nicht im Nachhinein das Problem entsteht, dass man mit einer Vertragsauflösung einverstanden gewesen sei.

Der Mietaufhebungsvertrag ist grundsätzlich nicht formbedürftig, schriftliche Vertragsgestaltung ist aber natürlich schon aus Klarstellungs- und Beweisgründen empfehlenswert. Im Einzelfall kann eine notarielle Beurkundung gem. § 311b Abs. 1 BGB notwendig sein, wenn bereits der ursprüngliche Mietvertrag notariell geschlossen wurde, etwa weil sich eine Partei verpflichtete, das Eigentum an einem Grundstück zu erwerben. In diesen Fällen kann auch der Aufhebungsvertrag diesem Formzwang unterliegen.

Vermieter sollten bei der Mietaufhebungsvereinbarung auch das Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften beachten. Bei Mietaufhebungsverträgen, die ein Unternehmer mit einem Verbraucher *durch mündliche Verhandlung an dessen Arbeitsplatz oder in einer beliebigen Privatwohnung* schließt, steht dem Verbraucher ein Widerrufsrecht gem. §§ 312 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 355 BGB zu. Das Widerrufsrecht besteht nicht, wenn der Verbraucher den Unternehmer auf eigenen Wunsch zum Abschluss des Aufhebungsvertrags an einen der vorbezeichneten Orte eingeladen hat, so dass er sich auf die Verhandlung des Vertrages vorbereiten konnte. Das Widerrufsrecht muss der Verbraucher innerhalb von zwei Wochen, ab Belehrung über sein Widerrufsrecht, ausüben. Der Aufhebungsvertrag wird somit erst nach Ablauf dieser Frist wirksam.

Sollte diese Konstellation zwischen Vermieter und Mieter vorliegen, sollte der Vermieter beweisbar dokumentieren, dass er auf *Bestellung* des Mieters in dessen Wohnung kommt. Ist dies nicht der Fall, muss bei Mietaufhebungsabschluss unbedingt auf eine klare und eindeutige *Belehrung* des Mieters über dessen Widerrufsrecht gem. §§ 312 Abs. 2, 355 Abs. 2 BGB geachtet werden, damit die Widerrufsfrist läuft.

Gegenüber anderen Beendigungsgründen, wie z.B. einer Kündigung, hat der Mietaufhebungsvertrag für den Vermieter den Vorteil der größeren *Rechtssicherheit* und *Vorhersehbarkeit*, aber auch einer größeren *Flexibilität*. Lieber ein Ende mit Schrecken als ein Schrecken ohne Ende.

Vorteil für den Vermieter ist meist, dass er frühzeitig Gewissheit über den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung erhält, und eine größere Wahrscheinlichkeit der fristgerechten Räumung und Herausgabe besteht. Einher geht meist, aufgrund geringer Liquidität der Mieterseite, eine Begrenzung des Mietausfalls.

Nicht selten besteht aber auch auf Mieterseite ein Interesse an derartigen Vereinbarungen, da meist günstigere Abwicklungsmodalitäten im Raum stehen und die Gefahr einer doppelten Mietzahlung gebannt ist.

**TIPP:**

1. Vermieter sollten, falls Kündigungsmöglichkeiten bestehen, *zunächst* ordnungsgemäß *kündigen*, sei es ordentlich oder außerordentlich. Kündigung und Mietaufhebung schließen sich nicht gegenseitig aus. Auf Basis der ausgesprochenen Kündigung hat der Vermieter meist eine *bessere Verhandlungsposition*, außerdem wird vermieden, durch frühzeitiges Angebot von Verhandlungen zwecks eines Mietaufhebungsvertrages nur Begehrlichkeiten des Mieters zu wecken und die Glaubwürdigkeit einer Kündigungsandrohung herabzusetzen. Des Weiteren kann durch Verhandlungen wertvolle Zeit verloren gehen. Grundsätzlich daher *zuerst kündigen, dann verhandeln*.
2. Mietaufhebungsvereinbarungen stets *schriftlich* abfassen, grundsätzlich *keine Zahlungen*, z.B. für Umzugskosten, *vor Räumung* der Mietsache.

Da der Mietaufhebungsvertrag ein in der Regel recht komplizierter Mietvertrag mit gegenseitigen Rechten und Pflichten ist, sollte er inhaltlich eine Reihe von wichtigen Punkten regeln, die in der Checkliste als „Erinnerungsposten“ zusammengefasst sind.

MUSTER 2: Mietaufhebungsvertrag**CHECKLISTE:**

1. Bezugnahme auf den aufzuhebenden Mietvertrag.
2. Bezeichnung der Mietvertragsparteien.
3. Evtl. Gegenleistungen im Mietaufhebungsvertrag ausdrücklich regeln (Geldzahlung, Ablösesumme einschließlich Höhe, Fälligkeit und Zahlungsmodalitäten).
4. Falls Mietaufhebungsvertrag unter einer Bedingung, z.B. Nachmieterstellung, steht, ausdrücklich regeln mit einer entsprechenden aufschiebenden Bedingung für den Mietaufhebungsvertrag.
5. Zeitpunkt der Mietvertragsbeendigung festlegen.
6. Übergabezeitpunkt festlegen.
7. Regelungen zur Abrechnung der noch ausstehenden Betriebskosten.
8. Schicksal der Sicherheitsleistungen aus dem ursprünglichen Mietvertrag (Kautions-, Bürgschaften).
9. Weitere Regelungen zu noch vorzunehmenden Arbeiten (Beseitigung Einbauten, Schönheitsreparaturen etc.).
10. Ggf. bei Einrichtungsübernahme Regelung treffen, welche Einrichtungen übernommen werden zu welchem Preis.
11. Ggf. Abgeltungsklausel für Forderungen aus dem Mietvertrag.
12. Widerrufsbelehrung



MUSTER 1

Die außerordentliche Kündigung des Vermieters (Zahlungsverzug)

(Vermieter)
an

(Mieter)
Zustellvermerk

BETREFF: (außerordentliche Kündigung, Mietobjekt)
hier : Zahlungsverzug

Sehr geehrte(r) _____

ich kündige hiermit den mit Ihnen am _____ geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung _____ fristlos gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3, § 569 Abs. 3 BGB wegen Zahlungsverzugs.

Gründe:

Gem. § ____ des Mietvertrages vom ____ haben Sie monatlich eine Miete in Höhe von _____ € zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von _____ € zu zahlen. Die Zahlungen waren jeweils zum dritten Werktag eines Monats fällig. Leider musste ich in den vergangenen Monaten erhebliche Zahlungsunregelmäßigkeiten feststellen. Folgende Fehlbeträge sind festzustellen:

Monat	Miete	Zahlung	Rückstand

Rückstand gesamt: _____ €.

Somit ergibt sich ein Zahlungsrückstand, der mich gem. §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

Sie werden aufgefordert, die Wohnung bis spätestens zum _____ zu räumen.



Sollten Sie die Wohnung entgegen dieser Aufforderung nicht räumen, sondern deren Nutzung fortsetzen, wird schon jetzt einer Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit nach § 545 BGB widersprochen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Sie gegenüber dem Rückgabeanspruch des Vermieters Zurückbehaltungsrechte irgend welcher Art gem. § 570 BGB nicht geltend machen können. Ebenfalls werden Sie darauf hingewiesen, dass Sie, sollten Sie die Wohnung nicht pflichtgemäß räumen, für die Zeit ihrer unberechtigten Weiternutzung an mich eine Nutzungsentschädigung zu zahlen haben, die mindestens der bisherigen Miete entspricht.

Ich fordere Sie auf, die Mietsache bis zum _____ zu räumen und in ordnungsgemäßen und vertragsgerechtem Zustand (siehe § _____ des Mietvertrages) zurückzugeben. Sämtliche Schlüssel sind an mich zurückzugeben.

Ich mache Sie darauf aufmerksam, dass die Mietrückstände in Höhe von derzeit _____ € noch zu bezahlen sind.

Nach erfolglosem Ablauf des Räumungstermins werde ich unverzüglich Klage erheben mit den damit verbundenen Weiterungen (Gerichtskosten, Anwaltskosten).

Mit freundlichen Grüßen

(Vermieter)



MUSTER 2

Mietaufhebungsvertrag

(Vermieter)

an

(Mieter)

§ 1 Beendigung des Mietverhältnisses

Das zwischen den Parteien mit Mietvertrag vomgeschlossene Mietverhältnis über die Mietsachewird mit Ablauf deseinvernehmlich beendet.

§ 2 Räumung Mietsache

- (1) Der Mieter hat die Mietsache vollständig geräumt und mit sämtlichen – auch nachgefertigten Schlüsseln – bis spätestens(Räumungstermin), an den Vermieter zurückzugeben.
- (2) Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, ist er gem. § 546a Abs. 1 BGB für die Dauer der Vorenthaltung zur Entrichtung der Nutzungsentschädigung in Höhe von mindestens der vertraglich vereinbarten Miete verpflichtet. Einen weitergehenden Schaden kann der Vermieter gem. § 546a Abs. 2 i.V.m. § 571 BGB geltend machen.

§ 3 Schönheitsreparaturen

Alternative 1:

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache bis zum Räumungstermin vollständig und fachgerecht zu renovieren. Er streicht oder tapeziert Decken und Wände und führt den Anstrich von Fenstern, Fensterrahmen, Türen, Türrahmen, Heizkörper sowie der Wohnungsabschlusstüre von innen aus.

Alternative 2:

Zur Abgeltung seiner Renovierungsverpflichtung zahlt der Mieter an den Vermieter spätestens im Räumungstermin €

Alternative 3:

Die Mietsache wird unrenoviert zurückgegeben.

§ 4 Mietereinbauten

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, bis zum Räumungstermin folgende bauliche Veränderungen und Einrichtungen an der Mietsache auf eigene Kosten zu beseitigen und in folgendem Zustand fachgerecht wieder herzustellen:

- (2) Der Mieter belässt gegen pauschale, nach vertragsgemäßer Rückgabe der Wohnung fällige, Entschädigung von €, folgende Gegenstände in der Mietsache:

§ 5 Beschädigungen

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, bis zum Räumungstermin folgende Beschädigungen der Mietsache auf eigene Kosten fachgerecht zu beseitigen:



Alternative:

- (1) Der Mieter entrichtet einen pauschalen Schadensersatz von € zum Ausgleich für die nachstehenden Beschädigungen der Mietsache:

- (2) Ansprüche des Vermieters wegen sonstiger Beschädigungen der Mietsache, die erst bei Rückgabe der Mietsache festgestellt werden, bleiben vorbehalten.

§ 6 Mietkaution

- (1) Die Parteien sind sich einig, dass die geleistete Kautions – über den im Mietvertrag festgelegten Sicherungszweck hinaus -, sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Aufhebungsvertrag sichert.
- (2) Der Vermieter verpflichtet sich, die Mietkaution zzgl. Zinsen nach Rückgabe der Mietsachen und Begleichung aller Rückstände zurückzuzahlen. Der Vermieter ist berechtigt, von der Kautionssumme € als Vorauszahlung auf die noch zu erstellende Betriebskostenabrechnung einzubehalten.

§ 7 Keine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Einer Verlängerung des Mietverhältnisses durch Fortsetzung des Mietgebrauchs nach Ablauf der Mietzeit gem. § 545 BGB ist ausgeschlossen, § 545 wird also abbedungen.

§ 8 Sonstiges

- (1) Soweit dieser Mietaufhebungsvertrag keine speziellen Regelungen enthält, gelten ergänzend die Regelungen des Mietvertrages, die bei wirksamer, ordentlicher Kündigung des Vermieters zum Räumungstermin zur Anwendung kämen.
- (2) Sollte ein Teil dieses Aufhebungsvertrags unwirksam sein, lässt dies die Wirksamkeit der übrigen Regelungen unberührt.
- (3) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu seiner Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung oder einen Verzicht auf dieses Formerfordernis.

....., den

.....
Der/die Vermieter

.....
Der/die Mieter

Widerrufsbelehrung (*Fälle in denen Widerruf wegen Haustürgeschäft droht*)

Die Erklärungen des vorstehenden Aufhebungsvertrages können sie gem. §§ 312, 355 BGB innerhalb von zwei Wochen schriftlich widerrufen. Hierfür genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs an den Vermieter.

....., den

.....
Der/die Mieter