

KÜNDIGUNG IM MIETRECHT

- AUS VERMIETERSICHT, WOHN-
/GESCHÄFTSRAUMMIETVERHÄLTNIS-

MIT ÜBERSICHTEN, BEISPIELEN
UND TIPPS

**Kanzlei am
Steinmarkt**

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Vorwort

Dieses Skript soll, allein aus der Perspektive des Vermieters gesehen, das Mietrecht im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses 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, Schuldrechtsreform und Reform des Schadensersatzrechtes sind einige der Schlagwörter, die das Mietrecht in kürzester Zeit erheblich verändert haben.

Das vorliegende Skript geht auf die wichtigsten Beendigungstatbestände ein. Intensiv befasst sich das Skript mit der Kündigung. Meist wird zu spät und nicht richtig gekündigt. Daneben werden aber auch andere Beendigungstatbestände, wie Bedingungen und Befristung, die Anfechtung, aber auch der in der Praxis wichtige Mietaufhebungsvertrag behandelt.

Daneben wird auch eingehend auf einen Wechsel der Vertragsparteien eingegangen. Dieser kann z.B. durch Veräußerung des Grundstücks oder Tod einer der Vertragsparteien schnell eintreten.

Die Abwicklung eines beendeten Mietverhältnisses ist sehr kompliziert. Eingegangen wird auf die Rückgabe der Mietsache, insbesondere aber auch auf die dabei entstehenden Ansprüche beider Seiten. Besonders streitträchtig sind hier in der Regel die Schönheitsreparaturen und Beschädigungen der Mietsache.

Abschließend wird auf die Verjährung eingegangen. Gerade bei Beendigung des Mietverhältnisses greifen häufig äußerst kurze Verjährungsfristen, die schnelles Handeln erfordern.

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

Soweit notwendig wird zwischen Wohnraummietrecht und Geschäftsraummietsache 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 Arbeitshilfen. 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.

Cham, den 10. Oktober 2006, Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl

- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

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.

Inhaltsverzeichnis

	Inhaltsverzeichnis	03
	Musterverzeichnis	04
	Abkürzungsverzeichnis	05
1.	Beendigung des Mietvertrages	07
1.1.	Kündigung	07
1.1.1.	Kündigung allgemein	07
1.1.1.1.	Kündigungsabsender	08
1.1.1.2.	Kündigungsadressat	09
1.1.1.3.	Kündigungsform	11
1.1.1.4.	Kündigungszugang	12
1.1.1.5.	Kündigungszusatz, Mehrfachkündigung	13
1.1.1.6.	Kündigungsinhalt	15
1.1.1.7.	Kündigungstatbestände	16
1.1.1.8.	Kündigungsfolgen	17
1.1.2.	Die ordentliche Kündigung	18
1.1.2.1.	Wohnraummietverhältnis	18
1.1.2.1.1.	Kündigungsfristen	22
1.1.2.1.2.	Berechtigtes Interesse	28
1.1.2.1.2.1.	Pflichtwidrigkeit als berechtigtes Interesse	29
1.1.2.1.2.2.	Eigenbedarf als berechtigtes Interesse	33
1.1.2.1.2.3.	Verwertung als berechtigtes Interesse	38
1.1.2.1.2.4.	Sozialklausel	43
1.1.2.1.3.	Sonderfälle	45
1.1.2.2.	Geschäftsraummietverhältnis	48
1.1.3.	Die außerordentliche Kündigung	50
1.1.3.1.	Kündigung des Vermieters	50
1.1.3.1.1.	Außerordentliche fristlose Kündigung	50
1.1.3.1.1.1.	Kündigung wegen Zahlungsverzug	51
1.1.3.1.1.2.	Kündigung wegen vertragswidrigem Gebrauch	57
1.1.3.1.1.3.	Kündigung wegen Störung des Hausfriedens	58
1.1.3.1.1.4.	Kündigung aus wichtigem Grund	60
1.1.3.1.1.5.	Kündigungssachverhalte im Spiegel der Rechtsprechung	62
1.1.3.1.1.6.	Abmahnung	65
1.1.3.1.2.	Außerordentlich befristete Kündigung	67
1.1.3.2.	Kündigung des Mieters	69
1.1.3.2.1.	Außerordentliche fristlose Kündigung	69
1.1.3.2.1.1.	Kündigung wegen Nichtgewährung des Gebrauchs	69
1.1.3.2.1.2.	Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung	72
1.1.3.2.1.3.	Kündigung wegen Störung des Hausfriedens	73
1.1.3.2.1.4.	Kündigung wegen sonstigem wichtigem Grund	74
1.1.3.2.2.	Außerordentlich befristete Kündigung	75
1.1.3.2.2.1.	Kündigung wegen Verweigerung der Untermieterlaubnis	75
1.1.3.2.2.2.	Kündigung wegen Mietvertrag von mehr als 30 Jahren	77
1.1.3.2.2.3.	Kündigung bei Tod des Mieters	77
1.1.3.2.2.4.	Kündigung wegen Modernisierung	77
1.1.3.2.2.5.	Kündigung wegen Mieterhöhung	78
1.1.3.2.2.6.	Kündigung wegen Insolvenz des Mieters	79
1.1.4.	Fehlerquellen bei Kündigung	80
1.2.	Anfechtung	81
1.2.1.	Zulässigkeit der Anfechtung	81
1.2.2.	Anfechtungsgrund	82
1.2.3.	Anfechtungsfrist	83
1.2.4.	Anfechtungserklärung	84
1.2.5.	Rechtsfolgen der Anfechtung	85
1.3.	Mietaufhebungsvertrag	86
1.3.1.	Grundsätzliches	86
1.3.2.	Einigung	86

1.3.3.	Wirksamkeit	88
1.3.3.1.	Form	88
1.3.3.2.	Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften	88
1.3.4.	Inhalt	89
1.3.4.1.	Notwendiger Regelungsinhalt	89
1.3.4.2.	Nützliche Regelungspunkte	90

Musterverzeichnis

MUSTER 1:	Die außerordentliche Kündigung des Vermieters (Zahlungsverzug)
MUSTER 2:	Mietaufhebungsvertrag

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung

Begründung

A	
a.A.	andere Ansicht
a.F.	alte Fassung
Abs.	Absatz
AG	Amtsgericht
AGBG.....	Gesetz zur Regelung des Rechts zur allgemeinen Geschäftsbedingungen
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel
Az	Aktenzeichen
B	
BayObLG	Bayerisches Oberlandesgericht
BayObLGZ	Entscheidungen des Bayerischen Oberlandesgerichtes in Zivilsachen
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Bundesgerichtshof, Entscheidungen in Zivilsachen (amtliche Sammlung)
BRAGO	Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung
BR-Drs.	Bundesratsdrucksache
BT-Drs.	Bundestagsdrucksache
BVerfG	BVerfG
BverfGe	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts (amtliche Sammlung)
bzw.	beziehungsweise
D	
d.h.	das heißt
DB	der Betrieb
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft (Zeitschrift)
E	
EGBGB	Einführungsgesetz zum bürgerlichen Gesetzbuch
ErbdRVO	Verordnung über das Erbbaurecht
etc.	ecetera
EuGH	Europäischer Gerichtshof
F	
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FGG	Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
Fn.	Fußnote
G	
GE	Berliner Grundeigentum (Zeitschrift)
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GKG	Gerichtskostengesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz
H	
h.M.	herrschende Meinung
HeizkV	Heizkostenverordnung
HGB.....	Handelsgesetzbuch
I	
i.d.F.	in der Fassung
i.S.d.	im Sinne des/der
i.ü.	im übrigen
i.V.m.	in Verbindung mit
InsO	Insolvenzordnung
K	

KG	Kommanditgesellschaft
KG	Kammergericht
L	
LG	Landgericht
M	
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
MDR	Monatsschrift für deutsches Recht
MHG	Gesetz zur Regelung der Miethöhe
MietRB	Mietrechtsberater (Zeitschrift)
MM	Mietrechtliche Mitteilung (im Mietermagazin Berlin)
N	
n.F.	neue Fassung
NJW	Neue juristische Wochenschrift (Zeitschrift)
NJW-RR	NJW Rechtssprechungsreport Zivilrecht (Zeitschrift)
NMV	Neubaumietenverordnung
Nr.	Nummer
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
O	
OHG	offene Handelsgesellschaft
OLG	Oberlandesgericht
OLGR	OLG-Report (mit Angabe des jeweiligen Gerichtsort, Zeitschrift)
R	
RE	Rechtsentscheid
RG	Reichsgericht
Rn.	Randnummer
S	
S.	Seite
s.u.	siehe unten
st.Rspr.	ständige Rechtsprechung
StGB	Strafgesetzbuch
U	
u.a.	unter anderem
u.U.	unter Umständen
usw.	und so weiter
V	
vgl.	vergleiche
W	
WiStG	Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschafts- strafgesetz)
WM	Wertpapiermitteilungen (Zeitschrift)
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift)
Z	
z.B.	zum Beispiel
ZAP	Zeitschrift für die Anwaltspraxis (Zeitschrift)
ZGB	Zivilgesetzbuch DDR
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozessordnung

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 vermietnerseitigen 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 vermietnerseitige 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 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.

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 § 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 Rechtspersonlichkeit 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*.

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

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 beigelegt war. Original heißt nicht nur so, sondern bedeutet es auch.

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,

⁵ OLG Hamm, NJW 1991, 1185

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

⁷ AG Charlottenburg, MM 1992, 393

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

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 Sta-

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

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

dium 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.

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

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

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

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. Zum Bereich des Empfängers gehören alle Einrichtungen, die zur Entgegennahme von Erklärungen bereit gestellt werden wie z.B. Briefkasten, Postfach, Anrufbeantworter und Telefaxgerät. Soweit es die Übermittlung per Telefax angeht, ist von einem Zugang beim Empfänger erst mit Abschluss des Druckvorganges an dessen Gerät auszugehen, wobei der Zugang dann vollendet ist, wenn nach der Verkehrsanschauung zugleich auch die Kenntnisnahme durch den Empfänger zu erwarten ist. Da die Möglichkeit der Kenntnisnahme abstrakt zu verstehen ist, kommt es auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Kenntnisnahme durch den Empfänger nicht an, wenn dieser bei Eingang des Faxschreibens z.B. wegen Krankheit oder Urlaubs ortsabwesend ist. In solchen Fällen besteht für den Empfänger grundsätzlich die Verpflichtung, Vorkehrungen für eine zeitnahe Kenntnisnahme zu treffen.²¹ Diese Grundsätze gelten selbst dann, wenn im Mietvertrag geregelt ist, dass die Kündigungserklärung schriftlich zu erfolgen hat und durch eingeschriebenen Brief übermittelt werden muss²². Die Regelungen über die Versendungsart sollen nur den Zugang der Kündigungserklärung sichern. Deshalb wird bei einer solchen Klausel regelmäßig nur die Schriftform als Wirksamkeitserfordernis für die Kündigungserklärung vereinbart, so dass deren Zugang auch auf andere Weise wirksam erfolgen kann²³.

Diese Zugangsproblematik darf *nicht verwechselt* werden mit der Frage nach der *Kündigungsform*. Im Wohnraummietrecht gilt grundsätzlich gem. § 568 BGB die Schriftform für die Kündigung, so dass eine Telefaxübermittlung ohnehin nicht in Betracht kommt. 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! Holt der Mieter beispielsweise innerhalb der Lagerfrist die Einschreibe/Rückschein-Sendung nicht bei der Post ab, muss er sich den rechtzeitigen Zugang grundsätzlich nicht zurechnen lassen, obwohl er mit dem Zugang z.B. einer Kündigung rechnen musste und ihm der Benachrichtigungs-

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

²¹ BGH WuM 2004, 269

²² BGH WuM 2004, 269

²³ BGH NJW-RR 1996, 866

zettel zugegangen ist, wenn der Absender nicht unverzüglich einen zweiten Zustellversuch unternimmt²⁴.

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. Dies gilt besonders dann, wenn nur ein kleines „Zeitfenster“ offen ist, z.B. bei im Mietvertrag vereinbarten Verlängerungsklauseln, die eine Kündigung nur zu einem bestimmten Termin gestatten und bei Fristversäumung eine mehrjährige Vertragsverlängerung bedeuten könnte.

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 Vor-

²⁴ BGH NJW 1998, 976; Ausnahme: Ist eine Kündigung nur zu einem bestimmten Termin möglich, kann nach Treu und Glauben der Zugang fingiert werden, wenn die Benachrichtigung nicht unverzüglich bei der Post abgeholt wird, sondern erst (innerhalb der Lagerfrist), nach dem der Zeitpunkt für die Kündigung verstrichen ist. Dann bedarf es keines zweiten Zustellversuches; OLG Düsseldorf WuM 2004, 270

teil 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.

Dies ist nun auch *taktisch sinnvoll*, wie eine Entscheidung des BGH aufgezeigt hat. Bislang war es strittig, ob ein Mieter bei vorhandenem Zahlungsverzug und Zahlung des Gesamtbetrages der rückständigen Miete, die Miete unwirksam machen kann.

Kündigt der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis nach dem §§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB wegen Zahlungsverzugs des Mieters außerordentlich fristlos und hilfsweise auch ordentlich fristgemäß, lässt der nachträgliche Ausgleich der Rückstände innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB zwar die außerordentliche fristlose Kündigung unwirksam werden, nicht dagegen auch ohne weiteres die ordentliche fristgemäße Kündigung²⁵. Die nachträgliche Zahlung hat allenfalls Bedeutung bei der Prüfung, ob der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat, vgl. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

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.

Es ist beispielsweise nicht möglich, ohne Staffelung gleichzeitig die ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs zu erklären und das Sonderkündigungsrecht des § 573a BGB auszuüben. Vielmehr muss der Vermieter in derartigen Fällen:

- ausdrücklich vorrangig wegen Eigenbedarfs und
- hilfsweise mit verlängerter Frist nach § 573a BGB kündigen.

Es gilt die Faustregel, die Rangfolge klarzustellen, gleichermaßen, wenn eine Vertragspartei wegen der gleichen Vertragsverstöße fristlos und hilfsweise fristgerecht kündigt.

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.

²⁵ BGH WuM 2005, 250

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 kündigt 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 richtet²⁶.

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	ohne Gründe	- 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		

In der Mietrechtspraxis treten die meisten Probleme bei der Begründung der Kündigung bei der Eigenbedarfskündigung sowie bei der Zahlungsverzugskündigung auf. Bei der Eigenbedarfskündigung wird zwar an die Notwendigkeit der Begründung gedacht, allerdings wird der Sachverhalt meist nicht ausreichend vorgetragen. Bei der außerordentlich fristlosen Kündigung wird übersehen, dass seit der Mietrechtsreform gem. § 569 Abs. 4 BGB eine Begründung notwendig ist. Die bloße Mitteilung einer Gesamtsumme oder der Bezug auf ein Mieterkontoblatt kann ungenügend sein. Die Einzelheiten dazu später bei den betreffenden Kündigungstatbeständen.

²⁶ *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 <i>Vermieterkündigung</i>	§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB <i>Mieterkündigung</i>	§ 543 BGB Kündigung aus wichtigem Grund <i>Vermieterkündigung + Mieterkündigung</i>
§ 573a BGB Erleichterte Kündigung <i>Vermieterkündigung</i>	§ 544 BGB <i>Vermieterkündigung + Mieterkündigung</i>	§ 569 BGB Ergänzungsvorschrift zu § 543 BGB nur für Wohnraummietverhältnisse <i>Vermieterkündigung + Mieterkündigung</i>
§ 573b BGB Teilkündigung <i>Vermieterkündigung</i>	§ 563 Abs. 4 BGB Tod des Mieters <i>Vermieterkündigung</i>	
§§ 542 Abs. 1, 573c Satz 1 BGB <i>Mieterkündigung</i>	§ 563a Abs. 2 BGB überlebende Mieter <i>Mieterkündigung</i>	
§§ 542 Abs. 1, 580a Abs. 1 BGB Grundstücke, Räume ohne Geschäftsraum <i>Vermieterkündigung + Mieterkündigung</i>	§ 564 Satz 2 BGB Fortsetzung mit Erben <i>Vermieterkündigung + Erbenkündigung</i>	
§§ 542 Abs. 1, 580a Abs. 2 BGB Geschäftsräume <i>Vermieterkündigung + Mieterkündigung</i>	§ 554 Abs. 3 Satz 2 BGB Modernisierungsankündigung <i>Mieterkündigung</i>	
	§ 561 Abs. 1 BGB Mieterhöhung §§ 558, 559 BGB <i>Mieterkündigung</i>	

Ordentliche Kündigung	Außerordentliche Kündigung	
	außerordentlich befristet	außerordentlich fristlos
	§ 11 WoBindG Mieterhöhung § 10 WoBindG <i>Mieterkündigung</i>	
	§ 57 a ZVG Erwerb in Zwangsversteigerung <i>Erwerberkündigung</i>	
	§ 37 Abs. 3 WEG Erwerb in Zwangsversteigerung <i>Erwerberkündigung</i>	
	§ 111 InsO Veräußerung Insolvenzverwalter <i>Erwerberkündigung</i>	
	§ 30 Abs. 2 ErbBVO Erlöschen Erbbaurecht <i>Kündigung des Eigentümers</i>	
	§ 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB Erlöschen Nießbrauch <i>Kündigung des Eigentümers</i>	
	§ 2135 BGB Eintritt nach Erbfall <i>Kündigung des Eigentümers</i>	

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 vorwerfbaren Fehlverhalten <i>mit Zugang der Kündigung</i>	Kündigungsrecht einer Vertragspartei in bestimmten Ausnahmefällen, welches das Mietverhältnis bei Ausübung regelmäßig mit <i>dreimonatiger Kündigungsfrist</i> bei Wohnraum beendet

1.1.2. Die ordentliche Kündigung

Bei der ordentlichen Kündigung ist zwischen *Wohnraummietverhältnissen* und *Geschäftsraummietverhältnissen* 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.

Die Streitfrage, inwieweit bei der Wohnraummiete Kündigungsausschlussvereinbarungen wirksam sind, ist zwischenzeitlich geklärt.

Die grundsätzliche **Zulässigkeit von Kündigungsausschlussvereinbarungen** steht heute nicht mehr zur Diskussion, auch wenn sie formularmäßig geschlossen wurden²⁷. Der BGH differenziert bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Kündigungsausschlussvereinbarungen in der Wohnraummiete nach folgenden Kriterien:

- Individualvereinbarung oder Formularvertrag.
- Laufzeit der Vereinbarung bis vier Jahre oder länger.
- Zusammen mit einer Staffelmietvereinbarung oder ohne.
- Wenn mit Staffelmietvereinbarung: wurde diese vor oder nach dem 01.09.2001 vereinbart.
- Kündigungsausschluss gültig nur für Mieter oder für beide Vertragsparteien

²⁷ Der nachfolgende Text stammt aus Börstinghaus, Rechtsprechungs- und Literaturübersicht zum Wohnraummietrecht – 1. Halbjahr 2006, ZAP 2006, S. 859, 874. Da die dortige Darstellung zur Problematik nicht besser wiedergegeben werden kann, wird die dortige Darstellung einschließlich der Tabelle, die nachfolgend abgedruckt ist, hier wiedergegeben.

		Individualvertraglicher Kündigungsausschluss			Formularvertraglicher Kündigungsausschluss			
		Bis 4 Jahre	Über 4 Jahre		Bis 4 Jahre		Über 4 Jahre	
			Ohne Staffelmiete	Mit Staffelmiete	Ohne Staffelmiete	Mit Staffelmiete	Ohne Staffelmiete	Mit Staffelmiete
Verzicht gilt	Wechelseitig	Mit und ohne Staffelmiete wirksam	Grundsätzlich möglich	Nur der über 4 Jahre dauernde Verzicht ist unwirksam	Ist zulässig, wenn nur die ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist	Ist zulässig, wenn nur die ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist.	Ist insgesamt von Anfang an unwirksam	Vereinbarung bis 8/2001 getroffen: Nur der über 4 Jahre dauernde Verzicht war unwirksam
	Einseitig	Mit und ohne Staffelmiete wirksam		Nur der über 4 Jahre andauernde Verzicht ist unwirksam, sonst wirksam	Unwirksam	Nach BGH möglich (zweifelhaft)		Vereinbarung ab 1.9.2001 getroffen: Die Vereinbarung ist insgesamt unwirksam

- a) Zweifelhaft ist eine der letzten Entscheidungen des BGH. Danach benachteiligt ein **einseitiger, formularmäßig erklärter Kündigungsausschluss** zu Lasten des Mieters von Wohnraum diesen nicht unangemessen (§ 307 BGB), wenn er zusammen mit einer nach § 557a BGB zulässigen Staffelmiete vereinbart wird und seine Dauer nicht mehr als vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung beträgt. Die Entscheidung ist deshalb zweifelhaft, weil sie von einem falschen Verständnis des § 557a Abs. 3 BGB ausgeht. Die Vorschrift will nicht etwas erlauben, was sonst verboten wäre, sondern sie will etwas verbieten, was sonst erlaubt wäre (z.B. individualvertragliche Kündigungsausschlussvereinbarungen von mehr als vier Jahren).
- b) Übersteigt die Dauer des in einem Staffelmietvertrag formularmäßig vereinbarten Kündigungsverzichts den in § 557a Abs. 3 BGB genannten Zeitraum von vier Jahren, so ist zu differenzieren:
- Eine **Formularklausel** ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters insgesamt unwirksam (§ 307 Abs. 1 S. 1 BGB). Die zu der Vorgängerbestimmung - § 10 Abs. 2 S. 6. MHG – entwickelte Rechtsprechung, nach der ein solcher Kündigungsverzicht nur in-

soweit unwirksam ist, als er den Zeitraum von vier Jahren übersteigt, lässt sich auf § 557a BGB nicht übertragen.²⁸

- Ein **individualvertraglich** vereinbarter Kündigungsverzicht ist nur hinsichtlich des die Vierjahresfrist übersteigenden Teils unwirksam, im Übrigen aber wirksam.
- c) Die vierjährige Frist des § 557a Abs. 3 BGB beginnt mit **Abschluss des Vertrages** zu laufen²⁹. Das bedeutet, dass die Frist bei einem Vertragsschluss während des Monats genau vier Jahre später während des Monats abläuft. Wird der Ausschluss des Kündigungsrechts bis zum Ende des Monats vereinbart – also einige Tage länger –, so ist die Kündigungsausschlussvereinbarung unwirksam.

Es gibt aber auch **Wohnraum ohne Kündigungsschutz**. In diesen Fällen hat das Gesetz angeordnet, dass ohne Angaben von Gründen und ohne jeden Kündigungsschutz gekündigt werden kann. Welcher Wohnraum ohne Kündigungsschutz ist, ergibt sich aus § 549 Abs. 2 und 3 BGB.

Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch (§ 549 Abs. 2 Ziff. 1 BGB)

Sofern der Zweck der Wohnraumüberlassung von kurzer Dauer ist, kommt dieser Ausschlussbestand in Betracht. Dies hängt nicht nur von den getroffenen mietvertraglichen Vereinbarungen sondern entscheidend davon ab, ob nur ein **vorübergehender Wohnbedarf** oder ein **allgemeiner Wohnbedarf** befriedigt werden soll. Entscheidend ist dabei, ob der Mieter an der Mietwohnung seinen Lebensmittelpunkt begründen wollte. Ist dies der Fall, scheidet ein vorübergehender Gebrauch aus. Indiz dafür ist insbesondere die Dauer des Mietverhältnisses³⁰. Beispiel für diese Gruppe ist eine Vermietung für die Dauer einer Ausstellung, Baufertigstellung bis zur Fertigstellung eines Neubaus, Ferienaufenthalt, Ablegung eines Exams, Hotelzimmer, Gastprofessur, Sportveranstaltung oder Tagung.

Nicht hierzu gehören Vermietungen an einen Gastarbeiter, Studenten für mehr als ein Semester, Wohngemeinschaft, Vermietung bis zum Verkauf zu einem ungewissen Zeitpunkt. Indiz für das Fehlen eines vorübergehenden Gebrauchs ist meist eine Vermietung für ein Jahr oder länger.

Eine formale Vereinbarung im Mietvertrag, dass die Überlassung zum vorübergehenden Gebrauch erfolgt, scheitert an § 573b Abs. 4 BGB, da dies eine zum Nachteil des Mieters unzulässige Vereinbarung wäre und eine Umgehung der Voraussetzung des § 549 Abs. 2 Ziff. 1 BGB.

Wohnraum als Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung (§ 549 Abs. 2 Ziff. 2 BGB)

Sofern Wohnraum Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist, unterliegt dieser nicht dem Kündigungsschutz bei folgenden Voraussetzungen:

Der Wohnraum muss vom Vermieter ganz oder teilweise mit **Möbeln** auszustatten sein. Maßgebend ist dabei die vertragliche Vereinbarung, nicht der tatsächliche Zustand.

²⁸ BGH NJW 2006, 1059

²⁹ BGH NZM 2005, 782

³⁰ LG Dortmund WuM 1982, 267; LG Berlin GE 1990, 1083

.....