

# DER MIETER

# ZAHLT NICHT

## - DER WEG ZUR KÜNDIGUNG -

**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](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de)

## **Der Mieter zahlt nicht - Der Weg zur Kündigung -**

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Einleitung</b>	<b>03</b>
<b>2. Kündigung</b>	<b>04</b>
2.1. Kündigung allgemein	04
2.1.1. Kündigungsabsender	04
2.1.2. Kündigungsadressat	06
2.1.3. Kündigungsform	08
2.1.4. Kündigungszugang	09
2.1.5. Kündigungszusatz, Mehrfachkündigung	10
2.1.6. Kündigungsarten	11
2.1.7. Kündigungsfolgen	11
2.2. Außerordentlich fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug	12
<b>3. Zusammenfassung</b>	<b>20</b>

### **Cham, den 15. Oktober 2009 Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl**

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

#### **Freizeichnung:**

Dieses Skript wurde in bestmöglicher Sorgfalt erstellt. Es kann aber nicht das Spruchmaterial aller deutschen Gerichte berücksichtigen. Folglich ist je nach den Einzelfallumständen mit abweichenden Gerichtsentscheidungen zu rechnen. Hinzu kommen technische Neu- bzw. Weiterentwicklungen. Der Autor übernimmt hinsichtlich Sach- und Vermögensschäden keinerlei Gewährleistung für evtl. vorhandene Unvollständigkeiten, ungenaue Angaben oder Fehler sowie hinsichtlich einer Änderung von Gesetzen, Rechtsprechung, Vorschriften, technischen Normen und Regeln.

Die Verwendung dieses Skripts oder einzelner Teile davon geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung des Erwerbers oder Verwenders.

Dieser vorstehende Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die vorgenannten Mängel bzw. Risiken auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Autors zurückzuführen sind.

## Der Mieter zahlt nicht - Der Weg zur Kündigung -

### 1. Einleitung

Die Kündigung ist die häufigste Form für die Beendigung eines Mietvertrages. Weiterhin kann ein Mietverhältnis mit dem Zeitablauf bei einem Zeitmietvertrag enden oder in gegenseitigem Einvernehmen durch einen Aufhebungsvertrag gelöst werden. Vermieter sollten über Grundkenntnisse des Kündigungsrechts 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 eine ordentliche oder eine außerordentliche Kündigung, sei es vermierterseitige oder mieterseitige Kündigung, gleichgültig ob bei Wohnraummietverträgen oder Geschäftsraummietverträgen grundsätzlich zu beachten.

Im Kern wird dann die Kündigung wegen Zahlungsverzug, d. h. die außerordentlich fristlose Kündigung erörtert.

Nachfolgend eine Übersicht der möglichen Beendigungsgründe des Mietvertrags:

Befristung und Bedingung	Kündigung	Anfechtung	Aufhebungsvertrag
§ 542 Abs. 2 BGB § 575 Abs. 1 BGB § 158 Abs. 2 BGB § 575 Abs. 2 BGB	§ 542 ff. BGB § 568 ff. BGB Besondere Kündigungsrechte	§§ 119 ff. i. V. m. § 142 BGB	§ 311 Abs. 1 BGB
Automatismus	Einseitiges Gestaltungsrecht	Einseitiges Gestaltungsrecht	Vertrag

## 2. Kündigung

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

### 2.1. 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<sup>1</sup>.

#### 2.1.1. 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<sup>2</sup>.

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 BGH<sup>3</sup> ist klargestellt, dass die BGB-Gesellschaft, die nach außen im Rechtsverkehr aufgetreten ist, die so genannte Außengesellschaft<sup>4</sup>, selbst als 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.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> BGH NJW 2001, 1056

<sup>4</sup> weil sie als solche nie im Vertrag als Mietvertragspartei aufgeführt ist

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 diese 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<sup>5</sup>. Auch die Beifügung einer Fotokopie ist ungenügend, selbst wenn sie beglaubigt wurde<sup>6</sup>. Der Mieter muss allerdings die Kündigung auch unverzüglich zurückweisen. Unverzüglich bedeutet ohne schuldhaftes Zögern. Die Obergrenze dürfte bei maximal 2 Wochen liegen<sup>7</sup>.

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 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!

<sup>5</sup> OLG Hamm, NJW 1991, 1185

<sup>6</sup> LG Berlin MM 1993, 184, AG Wetting MM 1989, 30

<sup>7</sup> AG Charlottenburg, MM 1992, 393

**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 Kündigung wegen fehlendem Vollmachtsnachweis zu riskieren.

**2.1.2. 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 sollen<sup>8</sup>. Derartige Kündigungen sollen unwirksam sein<sup>9</sup>.

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 erst später eingezogen ist<sup>10</sup>. Diese Vorschrift ist für alle Mietverhältnisse in den neuen Bundesländern zu beachten, die vor dem 03.10.1990 begründet wurden. Diese Vorschrift gilt weiterhin<sup>11</sup>.

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<sup>12</sup>.

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<sup>13</sup>.

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 ausziehenden Mieter unter der neuen Adresse zu kündigen ist!

<sup>8</sup> Börstinghaus ZAP 2002, 387, 394

<sup>9</sup> AG Greifswald, WuM 1994, 268, AG Neuköln, MM 1993, 219

<sup>10</sup> LG Cottbus, NJW-RR 1995, 524

<sup>11</sup> AG Lichtenberg, MM 1998, 441, LG Görlitz, WuM 1995, 649

<sup>12</sup> LG Berlin MM 1997, 280

<sup>13</sup> LG Berlin GE 1997, 1531

Wird die Kündigung an mehrere Personen in mehreren Schreiben ausgesprochen, müssen die Kündigungen in einem „engen zeitlichen Zusammenhang“ zugehen<sup>14</sup>.

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, ggfs. vorläufigen Insolvenzverwalter oder Insolvenzverwalter zu erklären, je nach Stadium des Insolvenzverfahrens<sup>15</sup>. 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.

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

<sup>15</sup> Ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens ist allein der Insolvenzverwalter Ansprechpartner und Erklärungsempfänger

### 2.1.3. Kündigungsform

Vermieter sollten wissen, dass grundsätzlich jede Kündigung, gleichgültig ob durch Vermieter oder Mieter, eines Wohnraummietvertrages<sup>16</sup> 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 abdecken<sup>17</sup>. 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 erklären<sup>18</sup>.

Für Mietverhältnisse über Geschäftsräume gilt § 568 BGB nicht, im Mietvertrag ist aber meist Schriftform der Kündigung vereinbart. Es handelt sich dabei um die gewillkürte Schriftform i.S.v. §127 Abs. 2 Satz 1 BGB, wobei auch telekommunikative Übermittlung genügt (Fax, E-mail, Telegramm). Auf die Vereinbarungen im Geschäftsraummietvertrag ist zu achten.

**TIPP:**

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

<sup>16</sup> Auch für Wohnraummietverhältnisse mit eingeschränktem Kündigungsschutz, §§ 549 Abs. 2,3 BGB

<sup>17</sup> BGH NJW 1991, 487

<sup>18</sup> Börstinghaus ZAP 2002, 387, 397

<sup>19</sup> BGH NJW 1973, 1255

#### 2.1.4. Kündigungszugang

Die Kündigungserklärung erfordert für die Wirksamkeit den Zugang<sup>20</sup>. 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!

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.

<sup>20</sup> ausführlich zu den Problemen Börstinghaus ZAP 2002, 387, 397

### 2.1.5. Kündigungszusatz, Mehrfachkündigung

Der Vermieter sollte nicht vergessen, jedes 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, 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. Ein 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. Daneben scheidet, die Heilungsmöglichkeit nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB für die hilfsweise ausgesprochene außerordentliche Kündigung aus<sup>21</sup>.

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 verwehen.
3. Vermieter sollte vorsorglich hilfsweise weitere Kündigungen aussprechen, nach dem Grundsatz „doppelt hält besser“. Dabei Rangfolge der Kündigungen klären.

<sup>21</sup> BGH ZMR 2005, 356

.....