



Der Mieter zahlt nicht

- Der Weg zur Kündigung -

Dr. Andreas Stangl

Inhalt

1. Einleitung

2. Kündigung

- Kündigung allgemein

- Außerordentlich fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug

3. Zusammenfassung

Einleitung

Der Mieter zahlt nicht

Einleitung

Die Kündigung ist der häufigste Fall für die Beendigung eines Mietvertrages

Die Kündigung wegen Zahlungsverzug birgt bei Unkenntnis der Rechtslage Risiken.

Einleitung

Grundlagen

Beendigungsgründe			
Befristung und Bedingung	Kündigung	Anfechtung	Aufhebungs- vertrag
- § 542 Abs. 2 BGB - § 575 Abs. 1 BGB - § 158 Abs. 2 BGB - § 575 Abs. 2 BGB	- §§ 542 ff BGB - §§ 568 ff BGB - Sonderkün- digungsrechte	- §§ 119 ff. BGB	§ 311 Abs. 1 BGB
Automatismus	Einseitiges Gestaltungsrecht	Einseitiges Gestaltungsrecht	Vertrag

Einleitung

Grundlagen

Checkliste: Keine Beendigung des Mietverhältnisses

- Veräußerung des Objekts, § 566 BGB, Vermieterwechsel kraft Gesetz
- Tod des Vermieters; statt dessen Gesamtrechtsnachfolge durch die Erben
- Tod des Mieters; statt dessen Fortsetzung mit weiteren Mietern und/oder Eintrittsrechte Dritter (§ 563 BGB) oder durch die Erben (§ 564 BGB)
- Nicht qualifizierter Zeitmietvertrag § 575 Abs. 4 BGB
- Anordnung der Zwangsverwaltung
(nur Entzug von Verwaltung und Benutzung durch den Schuldner und Übertragung der Befugnisse gemäß §§ 152 ZVG, 566 BGB analog auf den Zwangsverwalter)
- Wohnungszuweisung nach dem Gewaltschutzgesetz
(nur Nutzungszuweisung ohne Eingriff in den Bestand des Vertrages zwischen Vermieter und Mieter)

Kündigung

Kündigung - allgemein -

Kündigung allgemein

Absender, Empfänger

Kündigung:

1. **Kündigung** vom *richtigen Absender*, dem *richtigen Adressaten*, in der *richtigen Form*, mit dem *richtigen Inhalt beweisbar zugehen* lassen.
Fehlerquelle sind meist Personenmehrheiten und Erwerbsfälle (Grundbucheintragungen).
2. Bei **Stellvertretung** muss unbedingt der **Offenheitsgrundsatz** beachtet werden, d.h. der Stellvertreter muss deutlich machen, dass er in fremdem Namen handelt.

Kündigung allgemein

Absender, Empfänger

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.

Kündigung allgemein

Schriftform

Vermieter sollten wissen, dass grundsätzlich jede Kündigung, gleichgültig ob durch Vermieter oder Mieter, eines Wohnraummietvertrages 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. 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.

Kündigung allgemein

Schriftform

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.

Kündigung allgemein

Schriftform

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.

Kündigung allgemein

Zugang

Die Kündigungserklärung erfordert für die Wirksamkeit den Zugang. 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.

Kündigung allgemein

Widerspruch

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.“

Kündigung allgemein

Zugang, Widerspruch

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.

Kündigung allgemein

Kündigungsarten

Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit können gem. § 542 Abs. 1 BGB durch Kündigung beendet werden.

Grundsätzlich sind drei Arten von Kündigungen zu unterscheiden:

Kündigungsarten		
Ordentliche Kündigung	Außerordentliche fristlose Kündigung	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist
beendet das Mietverhältnis mit gesetzlicher oder vertraglicher Frist (Regelfall).	beendet Mietverhältnis regelmäßig nach einem vorwerfbaren Fehlverhalten mit Zugang der Kündigung.	Kündigungsrecht einer Vertragspartei in bestimmten Ausnahmefällen, welches das Mietverhältnis bei Ausübung regelmäßig mit dreimonatiger Kündigungsfrist beendet.

Kündigung allgemein

Kündigungsfolgen

Ansprüche des Vermieters bei Vertragsbeendigung			
Anspruch auf	Miete	Nutzungs- entschädigung	Schadensersatz
Norm	§ 535 Abs. 2 BGB	§ 546a BGB	§§ 280, 281 BGB
Tatbestand	Mietvertrag	<ul style="list-style-type: none"> - Beendeter Mietvertrag - Vorenthaltung der Mietsache durch Mieter 	<ul style="list-style-type: none"> - Vertragliche Beziehungen - Pflichtwidrigkeit - ggfs. Fristsetzung - kausaler Schaden

Kündigung
- Außerordentlich
fristlose Kündigung
wegen
Zahlungsverzug -

Kündigung wegen Zahlungsverzug

Kündigungsalternativen

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.