



Kündigung im Mietrecht

- Trennung vom Mieter -

Referent: Dr. Andreas Stangl

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Schlichter nach BaySchIG
- Dozent IHK Akademie in Ostbayern

Inhalt

1. Übersicht Vertragsbeendigung

2. Kündigung

- Kündigung allgemein

- Außerordentlich fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug

- Außerordentlich fristlose Kündigung wegen Nichtzahlung der Kaution

- Außerordentlich fristlose Kündigung wegen Störung des Hausfriedens

- Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarf

3. Räumungsklage

4. Zusammenfassung

Übersicht Vertragsbeendigung

Übersicht Vertragsbeendigung

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 - Sonderkündigungsrechte	- §§ 119 ff. BGB	§ 311 Abs. 1 BGB
Automatismus	Einseitiges Gestaltungsrecht	Einseitiges Gestaltungsrecht	Vertrag

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.

Hinweis:

Für Mietverhältnisse über Geschäftsraum gilt § 568 BGB nicht. Häufig aber besondere Formerfordernisse vertraglich vereinbart.

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

Eine Regelung in § 545 BGB, die besagt, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert wird, wenn nicht innerhalb von 2 Wochen gegen ein Vertragsfortsetzung nach Ablauf der Mietzeit widersprochen wird, kann gefährlich werden, wenn die Regelung übersehen oder nicht bzw. nicht wirksam im Mietvertrag ausgeschlossen wurde.

Der Vermieter sollte deshalb 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 wegen Zahlungsverzug

Kündigung wegen Zahlungsverzug

Kündigungsalternativen

Alternative 1:

Verzug für *zwei aufeinanderfolgende Zahlungstermine* mit der gesamten Miete gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 a (Alternative 1 BGB).

Alternative 2:

Verzug für *zwei aufeinanderfolgende Zahlungstermine* mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 a (Alternative 2 BGB). Verzug mit einem *nicht unerheblichen Teil* der Miete liegt bei Wohnraum vor, wenn der Zahlungsrückstand die Miete für einen Monat, auch nur um 1 Cent übersteigt, vgl. § 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB.

Alternative 3:

Verzug über *mehr als zwei Zahlungstermine* mit mindestens zwei Mieten gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 b BGB.

Kündigung wegen Zahlungsverzug

Laufende Miete

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. Betriebskostenpauschalen gehören ebenso zu den laufenden, vom Mieter periodisch wiederkehrend geschuldeten Zahlungen.

Kündigung wegen Zahlungsverzug

Laufende Miete

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.

Kündigung wegen Zahlungsverzug

Nachholklausel

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.

Tipp:

Es kann sich empfehlen, neben der außerordentlich fristlosen Kündigung hilfsweise noch eine ordentliche Kündigung auszusprechen, da für die ordentliche Kündigung nach Auffassung des BGH das Nachholrecht nicht gilt. Das Mietverhältnis wird daher nicht mit Zugang der Kündigung, aber mit Ablauf der Kündigungsfrist der ordentlichen Kündigung beendet!

Kündigung wegen Nichtzahlung der Kaution