

# Kanzlei am Steinmarkt

## RAe Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt

### Rundschreiben / Ausgabe 05/2007

## Thema: Die Kündigung wegen Pflichtverletzung / Mietrecht

### 1. Einleitung

Bei der ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses benötigt der Vermieter grundsätzlich ein sogenanntes „berechtigtes Interesse“. Neben der Eigenbedarfskündigung und der Verwertungskündigung besteht auch die Möglichkeit, dem Mieter wegen seiner vertraglichen schuldhaften Pflichtverletzung, die nicht unerheblich ist, zu kündigen, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Danach ist die Kündigung berechtigt, wenn

- eine Pflichtverletzung vorliegt (**Pflichtverletzung**),
  - diese Pflichtverletzung erheblich ist (**Erheblichkeit**),
  - die Pflichtverletzung schuldhaft erfolgt (**Verschulden**)
- ist.

### 2. Pflichtverletzung

Die Pflichtverletzung muss aus dem Mietvertrag vorzuwerfen sein. Dies kann sowohl durch aktives Tun aber auch durch pflichtwidriges Unterlassen geschehen. An dieser Stelle ist es nicht entscheidend, ob dies eine Haupt- oder Nebenpflicht aus dem Vertrag betrifft. Maßgeblich ist, ob das Verhalten des Mieters noch einen **vertragsgemäßen Gebrauch** der Mietsache darstellt. Der Mieter hat dabei für Pflichtverletzungen einzustehen, die er selbst verursacht hat bzw. desjenigen, der die Pflichtverletzung begangen hat.

### 3. Erheblichkeit

Die Pflichtverletzung darf nicht unerheblich sein. Unerheblich sind leichte Verstöße, die einzeln geblieben sind, ohne dass eine Wiederholungsgefahr droht. Erhebliche Verstöße sind solche, die entweder an sich schwer sind oder bei leichteren Verstößen, die länger andauern. Im Gegensatz zur außerordentlichen fristlosen Kündigung reichen für die ordentlichen Kündigungen bei der Qualität, also der Schwere des Verstoßes, ein Grad, der nicht den der außerordentlichen Kündigung erreichen muss. Es ist demzufolge auch keine nachhaltige Störung des Hausfriedens erforderlich.

Die Erforderlichkeit einer **Abmahnung vor der Kündigung** ist einzelfallabhängig. Nach dem Wortlaut der Vorschrift ist eine Abmahnung nicht erforderlich. Dennoch ist eine Abmahnung empfehlenswert, da ein Pflichtverstoß nach einer vorangegangenen Mahnung bei der späteren Wiederholung des Pflichtverstoßes für die Wertung, ob dieser **erheblich** und **schuldhaft** ist, erheblichen Einfluss hat. Ansonsten wird der Vermieter in der Praxis erhebliche Schwierigkeiten haben, hier eine ordentliche Kündigung zu rechtfertigen. Auf die Einzelfallbeurteilung und der sogenannten „richterlichen Überzeugungsbildung“ sollte der Vermieter sich nicht verlassen.

**TIPP:**

Dem Vermieter ist dringendst eine Abmahnung zu empfehlen, da ansonsten ein Scheitern der ordentlichen Kündigung droht. Dem Vermieter ist daher der „sicherste Weg“ zu raten, wobei unabhängig vom Wortlaut der Vorschrift, eine Abmahnung wie bei der außerordentlich fristlosen Kündigung zu empfehlen ist. Dabei ist die konkrete Pflichtverletzung zu bezeichnen, verbunden mit der Androhung, im Wiederholungsfall eine Kündigung auszusprechen.

**4. Verschulden**

Die erhebliche Pflichtverletzung muss schuldhaft erfolgt sein. Dabei genügt gem. § 276 BGB jede Art von Fahrlässigkeit. Dabei ist Schuldfähigkeit auf Seiten des Mieters bzw. desjenigen, dessen Verhalten sich der Mieter bei der Pflichtverletzung zurechnen lassen muss, erforderlich. Ein Verschulden scheidet aus, wenn der Mieter sich über das Bestehen oder den Umfang seiner Leistungspflicht geirrt hat und dieser Irrtum nicht seinerseits verschuldet ist. Um dem vorzubeugen, kann eine Abmahnung hilfreich sein, da er dann durch den Vermieter zumindest über die Pflichtverletzung informiert ist und bei Zweifeln hierüber sich rechtzeitig fachlichen Rat einholen kann. Derartige Zweifelsfälle, in denen ein Irrtum angenommen wird, liegen insbesondere dann vor, wenn der Mieter in entschuldbarer Weise von der Berechtigung zur Mietminderung ausgegangen ist oder ernsthafte Zweifel an der Berechtigung der Mietforderung bestehen, etwa bei einer Mieterhöhung.

Die Vorschrift erfordert grundsätzlich ein **eigenes** Verschulden des Mieters und schließt somit die Zurechnung des Verschuldens von Erfüllungsgehilfen aus<sup>1</sup>.

Der Vermieter sollte dann überprüfen, ob dem Mieter zumindest ein eigenes Überwachungs- oder Aufsichtsverschulden angelastet werden kann.

**Fallgruppen:**

Typische Fallgruppen einer schuldhaften erheblichen Pflichtverletzung sind:

- Zahlungsverzug und unpünktliche Mietzahlung
- Unterlassene Schönheitsreparaturen oder unterlassene Mängelanzeigen
- Sonstige Pflichtwidrigkeiten

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 und dem richtigen Inhalt zugehen<sup>2</sup>.

Neben diesen allgemeinen wichtigen Formalien einer Kündigung sind bei der Kündigung wegen Pflichtverletzung inhaltlich zusätzliche Anforderungen an das Kündigungsschreiben zu stellen.

Beruhet das berechtigte Interesse des Vermieters auf Störungen und Belästigungen, so müssen in dem Kündigungsschreiben die einzelnen Ereignisse nach Art, Zahl, Dauer und Zeitpunkt genau angegeben werden. Im Zweifel sollten sämtliche Ereignisse, auf die die Kündigung gestützt wird, im Kündigungsschreiben detailliert angegeben werden.

<sup>1</sup> KG NZM 200, 905

<sup>2</sup> Im Einzelnen zu den damit verbundenen Fragestellungen, insbesondere Fehlerquellen: *Andreas Stangl*. Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, 147 ff.

Der Kündigungstatbestand erfordert vom Wortlaut her keine vorausgegangene Abmahnung. Allerdings gibt es Vertragsverletzungen, die ihr Gewicht erst durch die Wiederholung oder Fortsetzung trotz Abmahnung erhalten. Ist eine Abmahnung erfolgt, so können als Kündigungsgrund nur solche Verfehlungen im Kündigungsschreiben herangezogen werden, die sich nach der Abmahnung ereignet haben.

**TIPP:**

1. Die Kündigung des Vermieters wegen Pflichtverletzung sollte *ausführlich begründet* werden unter Angabe der Ereignisse nach Art, Zahl, Dauer und Zeitpunkt.
2. Der Kündigung sollte im Regelfall eine Abmahnung vorausgehen. Manche Pflichtverletzungen werden erst dann erheblich und damit zum Kündigungsgrund, wenn durch die Wiederholung und Fortsetzung trotz Abmahnung ein Verhalten nicht verändert wird.
3. Kündigungsgrund können nur solche Verfehlungen sein, die sich nach einer Abmahnung ereignet haben. Die der Abmahnung zugrunde liegenden Verfehlungen können selbst kein Kündigungsgrund sein.
4. Vermietern ist zu empfehlen, eine Art „Störertagebuch“ zu führen, in dem sie selbst oder evtl. Mitbewohner anhalten, Verfehlungen nach Art, Zahl, Dauer und Zeitpunkt unter Notierung des Zeugen festzuhalten. Dieses „Störertagebuch“ ist ein wichtiges Hilfsmittel für die spätere Formulierung der Kündigung und gerichtlichen Durchsetzung eines Kündigungstatbestandes.