

Kanzlei am Steinmarkt

RAe Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt

Rundschreiben / Ausgabe 09/2007

Thema: Kündigung aus wichtigem Grund / Mietrecht

1. Einleitung

Die außerordentliche Kündigung ist eine wichtige Fallgruppe zur Beendigung eines Mietverhältnisses. Besondere Bedeutung bekommt die außerordentliche Kündigung bei befristeten Mietverhältnissen, da dies gerade aus Sicht des Vermieters häufig die einzige Möglichkeit ist, ein Mietverhältnis vorzeitig zu beenden. Allerdings ist eine außerordentliche Kündigung an besondere Voraussetzungen geknüpft.

2. Tatbestandsvoraussetzungen

Gemäß der *Generalklausel* des § 543 Abs. 1 BGB, der für alle Mietverhältnisse gilt, kann der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen, wenn dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Der Vermieter kann auf diese Bestimmung *nur* zurückgreifen, falls der Kündigungssachverhalt nicht ausdrücklich in den vorrangig zu prüfenden §§ 543 Abs. 2, 569 Abs. 1 und 2 BGB geregelt ist. Liegen deren spezielle Voraussetzungen nicht vor, ist dem Vermieter ein Rückgriff auf die Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB verbaut.

Ein *wichtiger Grund* im Sinne der Vorschrift hat seine Ursache regelmäßig in einer *Pflichtverletzung* des Mieters. Ein Verschulden ist hierfür nicht notwendig. Dieses spielt bei der Interessensabwägung eine entscheidende Rolle.

Die Fortsetzung des Mietverhältnisses muss dem Vermieter *unzumutbar* sein. Das Kündigungsinteresse des Vermieters muss das Bestandsinteresse des Mieters überwiegen. Bei dieser *Interessenabwägung* sind *alle Umstände des Einzelfalls* zu berücksichtigen, wobei einem *Verschulden* des Mieters eine besondere Bedeutung zukommt. Bei *schuldlosem Verhalten* (z.B. Schuldunfähigkeit des Mieters gem. §§ 827, 828 i.V.m. 276 Abs. 1 Satz 2 BGB) steigen die Anforderungen an die Vermieterinteressen.

Für den Vermieter kommen hier insbesondere folgende Fallgruppen in Betracht:

- unpünktliche Mietzahlung¹
- Nichtbezahlen der Kaution²

¹ Das Merkmal „Fortdauer“ ist zu betonen. Erforderlich ist eine nachhaltige unpünktliche Mietzahlung. Einmalige bzw. sehr kurzfristige (mehr als eine Woche, LG München WuM 1991, 346) Überschreitungen der Zahlungsstermine ist nicht ausreichend. Welche Anzahl der unpünktlichen Zahlungen notwendig ist, ist sehr umstritten. Diesbezüglich dürften mehr als 10 unpünktliche Zahlungen regelmäßig notwendig sein, vgl. LG Lüneburg WuM 1995, 705, LG Itzehoe WuM 1991, 99, AG Tempelhof GE 1981, 817. Außerdem müssen bei der Interessenabwägung weitere Umstände dafür sprechen, warum der Vermieter auf den pünktlichen Zahlungseingang angewiesen ist und eine außerordentliche fristlose Kündigung notwendig ist. Nachträgliches Begleichen der Zahlungsrückstände berührt die Wirksamkeit der Kündigung nicht entsprechend § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB; BGH MDR 1988, 77

² Jedenfalls anerkannt bei Geschäftsraummiets, wenn die Nichterfüllung auf Unvermögen des Mieters oder Willkür beruht; vgl. OLG München WuM 2000, 304. Auch wenn das Sicherheitsbedürfnis des Vermieters erheblich betroffen ist, weil zusätzlich Mietrückstände aufgelaufen sind, die der Vermieter auch angemahnt hat, kann ein Kündigungsgrund gegeben sein.

- Belästigungen, Beleidigungen, Straftaten
- Strafanzeige³
- Verletzung von Aufklärungspflichten⁴
- Zerrüttung⁵

Gem. § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB ist der Vermieter regelmäßig gehalten, den Mieter vor einer Kündigung *abzumahn*en. Im Ausnahmefall kann die Abmahnung gem. § 543 Abs. 3 BGB (Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg, sofortige Kündigung aus besonderem Grund gerechtfertigt) entbehrlich sein. Die Ausnahmen sind aber nicht klar abzugrenzen, weshalb Vermietern der sichere Weg zu empfehlen ist, d.h. eine entsprechende Abmahnung vorzunehmen.

Dem Vermieter ist zu empfehlen, im Hinblick auf die gem. § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB notwendige Interessensabwägung vor dem Ausspruch der Kündigung die Gelegenheit zur *Stellungnahme binnen kurzer Frist* zu geben.

TIPP:

1. Die Kündigung *schriftlich beweisbar* zugehen lassen.
2. Vermieter sollte unter der *konkreten* Bezeichnung der Störung des Mieters diesen *beweisbar abmahnen*.
3. Falls eine Stellungnahme des Mieters eingeholt wurde bzw. vorliegt, sollte der Vermieter in der Kündigung begründen, warum dennoch das Interesse des Vermieters an der Kündigung überwiegt.
4. Vermieter sollte *hilfsweise* die ordentliche Kündigung zum nächsten Kündigungstermin erklären. Bei Wohnräumen empfiehlt sich, wegen der Begründungspflicht nach § 573 Abs. 3 BGB, ein *berechtigtes Interesse* des Vermieters gem. § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB anzugeben.
5. Vermieter muss im Streitfall die gesamten zur Kündigung führenden Umstände *beweisen* können. Bloße Behauptungen eines Sachverhalts sind nicht ausreichen, das vorgeworfene Verhalten muss *lückenlos nach Zeit, Ort und Ausmaß* durch Zeugen, Augenscheinsobjekte oder Urkunden belegbar sein.
6. Der Vermieter sollte nicht ungeprüft Informationen von Mitnutzern des Objektes übernehmen. Sofern ein störendes Verhalten vorliegt, sollte der Mieter frühzeitig angehalten werden, die Beschwerden schriftlich vorzubringen unter Angabe der konkreten Störung (Zeit, Ort, Intensität der Störung), sowie eine Art „Störertagebuch“ zu führen. Je genauer diese Vorarbeit geleistet wird, desto einfacher ist dann auch im Streitfall der Anspruch des Vermieters durchsetzbar.

³ Grundlose Strafanzeige des Mieters kann fristlose Kündigung rechtfertigen, BVerfG NZM 2002, 61, aber abzugrenzen von dem Fall, dass es Verdachtsgründe gegeben hat. Dann ist es durchaus zulässig, hier eine Strafanzeige zu stellen.

⁴ Täuscht der Mieter den Vermieter bei Vertragsabschluß widerrechtlich über Tatsachen, die für das Mietverhältnis maßgeblich von Bedeutung sind, kann der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen bzw. evtl. anfechten. Gemeint sind hier insbesondere falsche Angaben auf zulässige Fragen im Rahmen einer Selbstauskunft, vgl. AG Saarlouis NZM 2000, 559, AG Bonn WuM 1992, 597

⁵ Die weitere Vertragsdurchführung ist durch die Zerstörung der das Mietverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage dermaßen gefährdet, dass dem kündigenden Vermieter ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist (Extremfälle).

3. Kündigungssachverhalte im Spiegel der Rechtsprechung

Als kleine Hilfestellung für eine außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters außerhalb eines Zahlungsverzuges, mag folgende Aufstellung von Kündigungsgründen in der Rechtsprechung dienen. Die Aufzählung ist eine erste Orientierung, maßgeblich bleibt der Einzelfall.

Anzeige

- vorsätzliche falsche Anschuldigung eines Mieters gegen andere Mieter⁶
- erfundene Anschuldigung des Vermieters bei Behörden⁷
- leichtfertig falsche Strafanzeige⁸
- Nicht:
Inhaltlich unrichtige Strafanzeige, wenn sie weder vorsätzlich noch leichtfertig erstattet wurde oder wenn sie auf altersbedingter Fehleinschätzung beruht⁹

Auskunftspflicht

- verweigerter Auskunft über künftige Zahlungsfähigkeit des Mieters bei begründetem Anlass¹⁰
- Nicht:
Keine Offenbarungspflicht, dass Mieter eidesstattliche Versicherung abgegeben hat¹¹
Keine Angabe eines ausländischen Mieters über Aufenthaltsberechtigung¹²

Beleidigung

- Bezeichnungen wie z.B. „Götzzitat“, Bezeichnung des Vermieters „Arschloch“, „Penner“, „Sau“¹³
- in der Presse veröffentlichte schwere Beleidigung, „Halunke mit der höflichen Maske“¹⁴
- Nicht:
Einmalige Beleidigung ohne Wiederholungsgefahr („Verbrecherische Methode“, „Verbrecher“¹⁵
Einmalige Beleidigung des nicht im selben Haus wohnenden Vermieters („Drecksack, den man erschießen müsste“)¹⁶

Betriebspflicht

- Verletzung der Betriebspflicht bei Geschäftsraum¹⁷

Diebstahl

- Stromdiebstahl zu Lasten des Vermieters¹⁸

Drogen

- Kanabisanbau im Garten oder auf dem Balkon in strafbarer Menge¹⁹
- Rufschädigung der gemieteten Gaststätte durch Aufbewahrung von Drogen in den Mieträumen²⁰

⁶ LG Kaiserslautern WuM 1984, 263

⁷ LG Frankfurt/Main, WuM 1994, 15; LG Berlin GE 1990, 1079

⁸ BVerfG WuM 2002, 22

⁹ LG München I, NZM 2002, 697; AG Schöneberg GE 1990, 429

¹⁰ LG Hamburg, WuM 2001, 281

¹¹ OLG München, ZMR 1997, 458 a.A. AG Hagen, WuM 1984, 296

¹² AG Wiesbaden, WuM 1992, 597

¹³ LG Berlin, WuM 1987, 56; LG Köln, WuM 1993, 349; LG Berlin GE 1991, 151; LG Berlin GE 1991, 933

¹⁴ LG Köln DWW 1988, 325

¹⁵ AG Köln WuM 1988, 126

¹⁶ LG Stuttgart, DWW 1988, 45

¹⁷ BGH NJW RR-1992, 1032, OLG Köln, NZM 2002, 345; OLG Düsseldorf ZMR 1997, 296

¹⁸ LG Köln, NJW-RR 1994, 909; AG Potsdam, WuM 1995, 40; AG Neukölln GE 1995, 501

¹⁹ LG Ravensburg, WuM 2001, 608

²⁰ AG Frankfurt, NJW-RR 1990, 911

Drohung

- Drohung mit Gewaltanwendung²¹
- Nicht:
Wenn Drohung nicht ernst zu nehmen ist (Sprengung eines Hauses)²²

Einbauten, Umbauten

- eigenmächtiger Ausbau eines Dachbodens zu Wohnzwecken²³
- bauliche Veränderung gegen den ausdrücklichen Willen des Vermieters²⁴
- Nicht:
Wenn sie sich als Verbesserung darstellen oder wenn durch sie erst der vertragsgemäße Zustand hergestellt wird²⁵
- Einbau einer einbruchsicheren Wohnungstür²⁶

Garten

- unterlassen Gartenpflege und unpflegliche Behandlung der Wohnung²⁷
- unberechtigte Nutzung des Gartens durch Mieter²⁸

Gebrauchsüberlassung

- Überlassung der Wohnung an Familienangehörige nach Auszug des Mieters²⁹

Gerüche

- Verursachung von starkem Gestank in der Wohnung³⁰
- Geruchsbelästigung durch Katzenhaltung³¹

Gewalt

- Bedrohung des Vermieters mit einem Messer oder einer Pistole³²
- Nicht:
Tätlichkeit gegen Mieter eines anderen Hauses³³

Hausfriedensbruch

- nächtliches Eindringen in Wohnung einer Mitmieterin durch offenstehendes Fenster³⁴

Hausordnung

- hartnäckige Weigerung des Mieters, Anordnungen des Hausverwalters zur Hausordnung zu befolgen³⁵
- nachhaltige Verletzung der Hausordnung trotz mehrfacher Abmahnung (Grillen auf dem Balkon und Gestattung des Parkens Dritter im Hof)³⁶
- Nicht:
Nichtabschluss der Hauseingangstür³⁷

²¹ LG Berlin GE 1991, 933

²² LG Berlin GE 2000, 541

²³ LG Hamburg, WuM 1992, 190

²⁴ AG Schöneberg, ZMR 2000, 685

²⁵ LG Köln, WuM 1996, 93; OLG Frankfurt/Main NZM 1999, 125

²⁶ LG Detmold WuM 2002, 51, Rn. 43

²⁷ LG Oldenburg ZMR 1995, 597

²⁸ AG Steinfurt WuM 1987, 260

²⁹ LG Frankfurt/Main NJW-RR 1993, 143

³⁰ LG Hamburg WuM 1998, 18

³¹ LG Berlin NJW-RR 1997, 395

³² AG Warendorf, WuM 1996, 412

³³ LG Paderborn, WuM 1992, 191

³⁴ AG Frankfurt/Main, NZM 2000, 961

³⁵ LG Göttingen, WuM 1999, 18

³⁶ LG Essen, ZMR 2002, 597

Kaution

- hartnäckige Weigerung, die Kaution zu erbringen bei Wohnraum- und Geschäftsraummiete³⁸

Lärm

- Lärmstörung durch unerlaubt gehaltenen Hund³⁹
- Nicht:
 - Laute Musik in den Abendstunden, zweimal in fünf Monaten⁴⁰
 - Normaler Kinderlärm⁴¹

Mietzahlungen

- unpünktliche Mietzahlung nach Abmahnung; fristlose Kündigung erst begründet bei dreimaliger unpünktlicher Zahlung nach Abmahnung, nachträgliche Zahlung heilt die Kündigung nicht⁴²
- ständige unpünktliche Mietzahlung (in 16 Monaten nur vier pünktliche Zahlungen), Kündigung ohne Abmahnung⁴³
- Nicht:
 - Unpünktliche Mietzahlung durch Sozialamt⁴⁴

Nebenkosten

- Geschäftsraummiete: wiederholt unpünktliche Nebenkostenvorauszahlungen⁴⁵

Prostitution

- vertragswidrige Bordellnutzung von Geschäftsraum oder Wohnraum⁴⁶
- Nicht:
 - Bei Einverständnis des Vermieters mit Nutzung der Wohnung als Bordell⁴⁷

Schadensverursachung

- wiederholte Verursachung von schweren Wasserschäden⁴⁸
- Nicht:
 - Von Kindern verursachter Wohnungsbrand⁴⁹
 - Einmalige Obhutsverletzung (Wohnungsbrand)⁵⁰

Selbstauskunft

- bewusst wahrheitswidrige Angaben über Vermögensverhältnisse in der sog. Mieterselbstauskunft⁵¹
- Nicht:
 - Unrichtige Antworten auf unzulässige Fragen, wie nach früherem Mietverhältnis⁵²

³⁷ LG Trier, WuM 1993, 192

³⁸ LG Berlin GE 2000, 1475 und OLG Düsseldorf, OLG-Report Düsseldorf 1996, 85

³⁹ AG Frankfurt/Main, WuM 1978, 127

⁴⁰ LG Bonn, WuM 1998, 439

⁴¹ AG Kiel, WuM 1989, 570

⁴² BGH MDR 1988, 225

⁴³ LG Frankfurt/Main, GE 1990, 485

⁴⁴ KG WuM 1998, 85

⁴⁵ OLG München, MDR 2001, 745

⁴⁶ AG Berlin/Mitte GE 1994, 813 und LG Lübeck, NJW-RR 1993, 525

⁴⁷ AG Köln, WuM 1984, 281

⁴⁸ LG Berlin, GE 1988, 145

⁴⁹ AG Siegen, WuM 1990, 503

⁵⁰ LG Wuppertal, WuM 1992, 317

⁵¹ LG Wuppertal, WuM 1999, 39; LG Mannheim, ZMR 1990, 303

⁵² AG Rendsburg, WuM 1990, 507

Tätlichkeiten

- Mieter tritt Wohnungstür eines Nachbarn ein⁵³
- Mieter wirft Blumentopf nach spielenden Kindern, weil er sich gestört fühlt⁵⁴

Tierhaltung

- übermäßige Tierhaltung, z.B. zwei Schäferhunde in 1-Zimmer-Wohnung in Mehrfamilienhaus⁵⁵
- übermäßige Tierhaltung, z.B. ähnliche Tierhaltung von drei Schweinen, Kaninchen, Meerschweinchen, Schildkröten und Vögeln am Rande einer Großstadt, in Mietvertrag nur Haltung eines Hundes erlaubt⁵⁶
- unzulässiges Füttern von Tauben⁵⁷
- Nicht:
Gelegentliches Urinieren des Hundes im Treppenhaus⁵⁸

Wäschetrockner

- Nicht:
Wäschetrockner innerhalb Wohnung, ohne Gefährdung Mietsache⁵⁹

Zutritt

- Nicht:
Verweigerung des Zutritts zur Wohnung⁶⁰
Verweigerung der Wohnungsbesichtigung durch Kaufinteressenten bzw. Duldung von nur einer Besichtigung pro Woche⁶¹

⁵³ LG Berlin, GE 1984, 83

⁵⁴ LG Berlin, MM 1988, 29

⁵⁵ AG Frankfurt/Main WuM 2000, 589

⁵⁶ AG München, NZM 1999, 616

⁵⁷ AG Frankfurt/Main, WuM 1977, 66

⁵⁸ AG Köln, WuM 2001, 512

⁵⁹ AG Naumburg, WuM 1992, 680

⁶⁰ LG Berlin, ZMR 2000, 535

⁶¹ LG Kiel, WuM 1993, 52

4. Abmahnung

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, hängen mit Ausnahme des Zahlungsverzugs ein Großteil der außerordentlichen fristlosen Kündigungen von einer Abmahnung oder Fristsetzung gem. § 543 Abs. 3 BGB ab. Die *Abmahnung* ist *Kündigungsvoraussetzung* und seitens des Vermieters darzulegen und zu beweisen. Vermieter sollten daher diese Formalie ernst nehmen und rein vorsorglich auch durchführen. In manchen Fällen genügt bereits eine entsprechende Abmahnung, um den Mieter zukünftig zu ordnungsgemäßigem Verhalten anzuhalten.

TIPP:

1. Die Abmahnung hat die gleichen Formalien einzuhalten wie eine Kündigung selbst. Sie ist eine *einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung*. Sie muss vom *richtigen Absender, dem richtigen Adressaten, in der richtigen Form mit dem richtigen Inhalt* beweisbar zugehen.
2. Die Abmahnung ist *zeitnah* nach Kenntnis der Vertragsverletzung vorzunehmen.
3. In der Abmahnung muss die Vertragsverletzung *genau bezeichnet* werden (Zeit, Ort, Gegenstand, Folgen), da bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung nur die ausdrücklich abgemahnten Störungen bei der nachfolgenden Kündigung berücksichtigt werden.
4. In der Abmahnung sollte, für den Fall der Wiederholung bzw. fruchtlosem Ablauf der Nachfrist, ausdrücklich die *fristlose Kündigung* angedroht werden.
5. Die seitens des Vermieters gesetzte Frist muss *angemessen* sein.
6. Vermieter sollten sich keinesfalls auf die *Entbehrlichkeit* gem. § 543 Abs. 3 BGB verlassen und rein vorsorglich eine Abmahnung oder kurze Nachfrist setzen. Im Zweifel sollte der Form genüge getan werden.

5. Zusammenfassung

Die Ausführungen zeigen, dass eine außerordentliche Kündigung zwar an eine Reihe von Anforderungen geknüpft ist, die aber erfüllbar sind. Häufigste Fehlerquelle in der Praxis ist weniger das Fehlen eines wichtigen Grundes, sondern vielmehr die Nichteinhaltung der Formalien. Selbst wenn sämtliche Voraussetzungen gegeben sein sollten, wird häufig nicht an eine entsprechende Dokumentation bzw. Beweisbarkeit des Sachverhalts gedacht. Es ist daher empfehlenswert, frühzeitig den Rat eines Rechtsanwalts einzuholen, um keine Rechtsnachteile zu erleiden.