



# 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  <b>gesetzlicher oder vertraglicher Frist (Regelfall).</b>	beendet Mietverhältnis regelmäßig nach einem vorwerfbaren Fehlverhalten  <b>mit Zugang der Kündigung.</b>	Kündigungsrecht einer Vertragspartei in bestimmten Ausnahmefällen, welches das Mietverhältnis bei Ausübung  regelmäßig mit <b>dreimonatiger Kündigungsfrist beendet.</b>

# Kündigung allgemein

## Kündigungsfolgen

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

# 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

# Kündigung wegen Nichtzahlung der Kautions

## Nichtzahlung der Kautions

Ein wichtiger Grund für die außerordentlich fristlose Kündigung des Vermieters liegt auch vor, wenn der Mieter mit der Zahlung der vereinbarten Kautions mit einem Betrag in Verzug ist, der der *2-fachen Monatsmiete* entspricht; §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2a BGB. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nicht zu berücksichtigen, § 569 Abs. 2a Satz 2 BGB.

Es bedarf keiner Abhilfefrist oder einer Abmahnung.

### Hinweis:

Dieser außerordentlich fristlose Kündigungsgrund gilt nur im Wohnraummietrecht. Bei Geschäftsraummietverhältnissen soll die Nichtleistung der Sicherheit ein wichtiger Grund sein. Eine außerordentlich fristlose Kündigung setzt hier aber eine entsprechend angemessene Frist voraus.

# Kündigung wegen Nichtzahlung der Kautions

## Nachholklausel

Im Wohnraummietrecht wurde für diesen Kündigungsgrund wegen Nichtzahlung der vertraglich vereinbarten Kautions die Heilungsmöglichkeit ähnlich der Kündigung wegen Zahlungsverzug vorgesehen

Der Mieter kann eine fristlose Kündigung wegen Verzugs mit der Kautionszahlung unwirksam machen, wenn der Mieter spätestens bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs (Zustellung der Räumungsklage) den Rückstand vollständig ausgleicht oder eine öffentliche Stelle (z. B. das Sozialamt) sich dazu verbindlich verpflichtet.

# Kündigung wegen Störung des Hausfriedens

# Kündigung wegen Störung des Hausfriedens

## Störung des Hausfriedens

Der Vermieter ist zur außerordentlich fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses aus wichtigem Grund berechtigt, wenn der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört, §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB.

Die Störung muss allerdings erheblich sein, damit dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr länger zugemutet werden kann.

Nachhaltig ist die Störung, wenn die Beeinträchtigung dauerhaft ist oder häufiger vorkommt.

Eine einmalige Störung reicht also im Regelfall nicht aus!

### **Hinweis:**

Im Kündigungsschreiben müssen die einzelnen Vorfälle nach Art, Zahl, Dauer und Zeitpunkt genau angegeben werden. Es reichen keine pauschalen Ausführungen, wie „ständige Lärmbelästigung“.

# Kündigung wegen Störung des Hausfriedens

## Abmahnung

Die außerordentlich fristlose Kündigung setzt grundsätzlich voraus, dass das Fehlverhalten des Mieters abgemahnt wurde. Im Rahmen der Abmahnung muss das Fehlverhalten nach Art, Zahl, Dauer und Zeitpunkt genau angegeben werden.

### **Hinweis:**

Eine außerordentlich fristlose Kündigung ist nur für ein nach Zugang der Abmahnung wiederholtes Fehlverhalten möglich. Ein bereits abgemahnter Verstoß kann nicht mehr als Kündigungsgrund herangezogen werden!

# Kündigung wegen Störung des Hausfriedens

## Muster Störertagebuch

### STÖRERTAGEBUCH

Beschwerde über \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_, Stockwerk \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
Ort

Nr.	Datum	Uhrzeit		Art und Folgen der Belästigung*
		von	bis	

\* **Möglichst genaue Beschreibung der Belästigung**, z.B. Hörbarkeit in der eigenen Wohnung, Notwendigkeit die Fenster zu schließen, Notwendigkeit die eigene Stimme zu heben, Hintergrundgeräusche, Störung des Einschlafens oder Weckreaktion, Störung konzentrierten Lesens oder Arbeitens, Störung eigenen Musikhörens, Tonhaltigkeit (schrill oder heulend), Impulshaltigkeit (Bässe), An- oder Abschwellen, Wechsel von Sprache und Musik, Informationsgehalt, Wiederholungen einschließlich Häufigkeit und Dauer, Erwartungshaltung, Mutwilligkeit, soziale Akzeptanz. **Sollte der Platz nicht ausreichen, kann die Beschreibung auf Beiblättern fortgesetzt werden, die diesem Störertagebuch beizuheften sind.**

Namen und Unterschriften der Zeugen für die vorbezeichneten Störungen:

Belästigung Nr.	Name	Unterschrift	Belästigung Nr.	Name	Unterschrift

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
Ort den

# Kündigung wegen Eigenbedarf

# Kündigung wegen Eigenbedarf

## Kündigungsgründe - Eigenbedarf

Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein so genanntes „berechtigtes Interesse“ an der Beendigung des Mietverhältnisses hat, § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn:

der Vermieter die Räume als Wohnung

- für sich,
- seine Familienangehörigen,
- Angehörige seines Haushalts

benötigt; § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

Der Vermieter muss also einen Bedarf an der Wohnung haben. Der bloße Wunsch, in der eigene Wohnung zu leben, reicht nicht aus. Der Vermieter muss vernünftige und nachvollziehbare Gründe darlegen, aus denen er im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung wohnen möchte.

# Kündigung wegen Eigenbedarf

## Begründung des Eigenbedarfs

Der Vermieter sollte die Eigenbedarfskündigung ausführlich begründen!  
Die häufig in der Praxis zu sehende Floskel

*„Ich kündige wegen Eigenbedarf“,*

ohne weitere Begründung, reicht nicht.

Was an bekannten Kündigungsgründen nicht im Kündigungsschreiben enthalten ist, kann hinterher in einem Räumungsrechtsstreit nicht mehr eingeführt werden und erhöht das Prozessrisiko des Vermieters erheblich!

Auf die konkrete Begründungspflicht, auch für fristgemäß ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs in § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB, ist ausdrücklich hinzuweisen!

# Kündigung wegen Eigenbedarf

## Probleme der Eigenbedarfskündigung

- Keine Vorratskündigung. Für die Kündigung des Vermieters ist nur der gegenwärtig absehbare Nutzungswunsch zu beachten.
- Kein überhöhter Wohnungsbedarf. Grundsätzlich ist durch die Gerichte der Selbstnutzungswunsch und die Art und Weise, wie sich der Berechtigte zum Wohnen einrichten möchte, zu respektieren. Ein überhöhter Wohnungsbedarf, der sich durch vernünftige und nachvollziehbare Gründe nicht mehr rechtfertigen lässt, scheidet aber als Eigenbedarfskündigungsgrund aus.
- Keine Alternativwohnung angeboten! Der Vermieter muss, wenn er dem Mieter wegen Eigenbedarf kündigt, dem Mieter eine zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung, die vermietet werden soll, zur Anmietung anbieten (Alternativwohnung). Zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Anbieterpflicht muss der Vermieter den Mieter über die wesentlichen Bedingungen einer Anmietung (Größe und Ausstattung der Wohnung, sowie Mietkonditionen) informieren.
- Kein absehbarer Eigenbedarf. War der Eigenbedarf schon bei Abschluss des Mietvertrages absehbar und hat der Vermieter es unterlassen, den Mieter darauf hinzuweisen, kann die Kündigung unwirksam sein wegen Verstoß gegen „Treu und Glauben“.

# Kündigung wegen Eigenbedarf

## **Pflegepersonal und Cousinen**

Bei den Familienangehörigen ist maßgeblich, dass der Vermieter dieser Person gegenüber eine „sittliche Verantwortung für den Wohnbedarf“ trägt. Das können Geschwister, Schwiegereltern, Stiefkinder, Großeltern und Enkel sein, im Einzelfall sogar auch eine Cousine, wenn zu ihr eine eigene Verbindung besteht. Für den Schwager, die Schwägerin oder die geschiedene Ehefrau, kann kein Eigenbedarf geltend gemacht werden.

# Kündigung wegen Eigenbedarf

## Vorgetäuschter Eigenbedarf

Der Vermieter sollte keinesfalls einen Eigenbedarf vortäuschen, um an die Wohnung zu gelangen. Dies hat strafrechtlich (Betrug) und zivilrechtlich (Schadensersatz) Folgen!

Es gibt also keine von vornherein vorgegebene Mindestzeit für die Eigennutzung.

# Kündigung wegen Eigenbedarf

## Kündigungsfristen bei ordentlicher Kündigung Wohnraum

Zugang 3. Werktag	Mietdauer < 5 Jahre	Mietdauer 5 – 8 Jahre	Mietdauer > 8 Jahre
Januar	31.03	30.06	30.09
Februar	30.04	31.07	31.10
März	31.05	31.08	30.11
April	30.06	30.09	31.12
Mai	31.07	31.10	31.01
Juni	31.08	30.11	28.02 (29.02.)
Juli	30.09	31.12	31.03
August	31.10	31.01	30.04
September	30.11	28.02 (29.02.)	31.05
Oktober	31.12	31.03	30.06
November	31.01	30.04	31.07
Dezember	28.02 (29.02.)	31.05	31.08

# Kündigung wegen Eigenbedarf

**Die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung kann eingeschränkt sein:**

Es ist stets zu prüfen, ob vertragliche Regelungen einer Kündigung entgegenstehen, weshalb der Erwerber den Mietvertrag zu prüfen hat.

- Zeitmietvertrag, keine Kündigung vor Ablauf der Mietzeit
- Kündigungsausschlussvereinbarung
- Kündigungsverzicht des Vermieters
- Staffelmietvereinbarung (§ 557a BGB bis zu 4 Jahre)

**Risiko:**

Kündigung ist für längere Zeit ausgeschlossen, Vermieter muss warten.

# Kündigung wegen Eigenbedarf

## Kündigungszusätze

Vermieter vergessen gerne wichtige Kündigungszusätze, die auch in eine Eigenbedarfskündigung gehören.

- Fortsetzungswiderspruch zur Vermeidung einer stillschweigenden Verlängerung nach § 545 BGB
- Belehrung über Widerspruchsmöglichkeit nach § 574 BGB wegen Härte (spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses)

## Risiko:

- Begründung eines neuen Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit
- Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtstreits möglich, § 574b Abs. 2 Satz 2 BGB

# Räumungsklage

# Räumungsklage

## Räumungsklage

Der Vermieter muss seinen Räumungsanspruch vor Gericht durchsetzen. Eine so genannte „kalte Räumung“ ist nicht erlaubt. Sie hat strafrechtliche und zivilrechtliche Konsequenzen (Hausfriedensbruch bzw. verbotene Eigenmacht).

Von einer Besitzaufgabe kann nur in seltene Ausnahmefällen gesprochen werden.

Der Vermieter ist daher gezwungen, eine langwierige und teure Räumungsklage zu erheben. Dies kostet Zeit und Geld.

# Zusammenfassung

# Kündigung im Mietrecht

## Zusammenfassung

Auf der Homepage „[www.bwe-cham.de](http://www.bwe-cham.de)“ des BWE Kreisverbandes Cham haben Sie als Mitglied die Möglichkeit, im „Mitgliederbereich“ unter anderem auf folgende Muster zum Thema „Kündigung“ zurückzugreifen:

- Kündigung wegen Zahlungsverzug
- Kündigung wegen Eigenbedarf
- Störertagebuch

# Der Mieter zahlt nicht

## Zusammenfassung

Basiswissen im Mietrecht ist für alle Beteiligten unerlässlich!

### **HINWEIS:**

IHK-Fortbildungen Regensburg

- 07.11.2016 Durchsetzung der Mietforderung
- 09.12.2016 Die Betriebskostenabrechnung

### **VERTIEFUNG:**

Zur Vertiefung mietrechtlicher Fragestellungen können unter

**[www.kanzlei-am-steinmarkt.de](http://www.kanzlei-am-steinmarkt.de)**

weiterführende Informationen unter der Rubrik Newsletter empfohlen werden.

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!