

Rechtssichere Erklärungen im Mietverhältnis: Kündigung aus wichtigem Grund



Mandanten-Informationen

Rechtssichere Erklärungen im Mietverhältnis: Kündigung aus wichtigem Grund

Inhalt

1	Einleitung	1
2	Ordentliche und außerordentliche Kündigungen	2
2.1	Ordentliche Kündigung	2
2.2	Außerordentliche Kündigung	2
3	Außerordentliche Kündigung, § 543 BGB	3
4	Grundsatz: § 543 Abs. 1 BGB	3
4.1	Wichtiger Grund	4
4.2	Einzelfall: Interessenabwägung/Zumutbarkeit	6
4.3	Verschulden	6
5	Regelbeispiel Zahlungsverzug: § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB	6
5.1	Miete: Vorauszahlungen ja, Betriebskostennachzahlung nein.	6
5.2	Wichtig: Kündigungsrelevanter Rückstand	7
5.3	§ 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. a) Alt. 1 BGB	7
5.4	§ 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. a) Alt. 2 BGB	8
5.5	§ 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. b)	9
5.6	Der „clevere Mieter“	10
	–	10
	keine Kündigung möglich	10
5.7	Sofortige Kündigung ohne Abmahnung möglich	11
5.8	Schonfristzahlung – § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB	12
5.9	Andere Verstöße gegen die Zahlungspflicht	13
6	Regelbeispiel Pflichtverletzung § 543 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BGB	13
6.1	Verhältnis zu § 543 Abs. 1 BGB	13
6.2	Gefährdung der Mietsache § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BGB	15
6.3	Unbefugte Gebrauchsüberlassung § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BGB	16
6.4	Verschulden	16

7	Abmahnung/Abhilfefrist § 543 Abs. 3 BGB	17
7.1	Notwendigkeit der Abmahnung	17
7.2	Inhalt der Abmahnung	18
8	Formalien und Inhalt der Kündigungserklärung	18
9	Musterformulierungen	19
9.1	Abmahnung/Fristsetzung	20
9.2	Kündigung	1

1 Einleitung

„Außerordentlich Fristlos“ aus wichtigem Grund kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis kündigen (§ 543 BGB). Das gilt auch für befristete Mietverhältnisse. Allerdings ist der Mieter¹ durch die gesetzlichen Regelungen und auch die Rechtsprechung sehr gut geschützt: Nicht jede Pflichtverletzung berechtigt zur Kündigung. Praktisch immer ist zuvor eine Abmahnung erforderlich. Selbst eine Kündigung wegen Zahlungsverzuges kann der Mieter durch Zahlung innerhalb der sogenannten Schonfrist heilen (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Liegen die Gründe für eine außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 BGB vor, empfiehlt es sich in der Regel, gleichzeitig auch hilfsweise eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nummer 1 BGB auszusprechen. Daher muss eine Kündigung aus wichtigem Grund sehr gut vorbereitet werden, damit sie wirksam ist. **Die Broschüre behandelt nur die Kündigung des Vermieters eines Wohnraummietvertrages.**

Hinweis

Die vorliegende Mandanten-Info-Broschüre gibt einen Überblick über die wichtigsten rechtlichen Grundlagen. Sofern Sie weitere Informationen benötigen, sollten Sie sich an eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt wenden. Bitte bedenken Sie, dass es im Detail immer auf die konkreten Umstände des Einzelfalls ankommt. Dies gilt ganz besonders für Mietverträge, die vor 2002 geschlossen wurden oder noch älter sind.

¹ In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit in der Regel das generische Maskulinum verwendet. Die verwendete Sprachform bezieht sich auf alle Menschen, hat ausschließlich redaktionelle Gründe und ist wertneutral.

2 Ordentliche und außerordentliche Kündigungen

Kündigungen können fristgemäß oder fristlos erfolgen. Die fristgemäßen Kündigungen sind nur bei unbefristeten Mietverhältnissen möglich und werden auch „ordentliche“ Kündigung genannt. Fristlose Kündigungen sind immer „außerordentlich“.

Hinweis

Es gibt aber auch außerordentliche fristgemäße Kündigungen. Diese sind gesetzlich bestimmt, so etwa beim Tod des Mieters gemäß § 564 Satz 2 BGB. In Gewerberaummietverträgen sind oft Klauseln enthalten, wonach das Mietverhältnis nach Ablauf einer bestimmten Festmietzeit gekündigt werden muss, damit es sich nicht verlängert. Auch dies ist eine ordentliche Kündigung.

2.1 Ordentliche Kündigung

Eine ordentliche Kündigung ist nur bei unbefristeten Mietverhältnissen möglich. Mieter können ein unbefristetes Mietverhältnis jederzeit und ohne Begründung „ordentlich“, also fristgemäß kündigen. Sie müssen nur die dreimonatige Kündigungsfrist einhalten. Vermieter brauchen dagegen für eine fristgemäße Kündigung immer ein „berechtigtes Interesse“. Neben der Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 3 Nr. 2 BGB) liegt dieses in der Regel nur dann vor, wenn der Mieter eine Pflichtverletzung begeht (§ 573 Abs. 2 Nummer 1 BGB). Daneben gibt es noch die Möglichkeit der sogenannten Verwertungskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nummer 3 BGB.

2.2 Außerordentliche Kündigung

Jede Vertragspartei kann gem. § 543 BGB das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Die Vorschrift ist zwingend und kann im Wohnraummietrecht nicht durch Vereinbarung abbedungen oder eingeschränkt werden. Ergänzt wird § 543 BGB für Wohnraummietverträge durch § 569 BGB. Diese Norm ermöglicht Mietern, eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs durch Nachzahlung zu „heilen“ und erhöht zugunsten des Mieters auch den Mietrückstand, der erreicht sein muss, damit der Vermieter kündigen kann.

3 Außerordentliche Kündigung, § 543 BGB

§ 543 BGB enthält in Abs. 1 eine Generalnorm, die festlegt, dass jede Partei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund kündigen kann. Abs. 2 enthält drei sogenannte Regelbeispiele bei deren Vorliegen ein wichtiger Grund grundsätzlich gegeben ist.

Hinweis

Das Verhältnis der Beispiele in Abs. 2 zur Generalnorm des Abs. 1 ist insbesondere beim Zahlungsverzug recht kompliziert. Daher sollte immer neben der fristlosen Kündigung auch eine fristgemäße Kündigung ausgesprochen werden.

Das Regelbeispiel der Kündigung wegen Nichtgewährung des Mietgebrauchs (§ 543 Abs. 2. Nr. 1 BGB) gilt nur für Mieter, sodass er hier nicht behandelt wird.

4 Grundsatz: § 543 Abs. 1 BGB

Die Norm lautet: *Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden 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.*

4.1 Wichtiger Grund

Wie schon aus dem Text des Gesetzes hervorgeht, kommt es immer auf die Einzelfallumstände an.

Als wichtige Gründe können etwa Straftaten des Mieters in Betracht kommen (Beleidigung, Tätlichkeiten, Stromdiebstahl, Hausfriedensbruch). Auch unberechtigte Strafanzeigen oder die Täuschung über aufklärungspflichtige Tatsachen bei Vertragsschluss können dazu gehören.

Kein wichtiger Grund ist dagegen, dass der Mieter „nervt“: selbst die dauernde Geltendmachung von Mängeln oder Einwendungen gegen Betriebskosten, häufige sonstige Auseinandersetzungen oder Klageverfahren stellen für sich genommen keine wichtigen Gründe dar. Der Vermieter kann sich nicht lediglich darauf berufen, das Mietverhältnis sei „zerrüttet“, er muss die konkreten Gründe darlegen und im Streitfall auch beweisen.

Der Mieter darf auch bei Auseinandersetzungen Presse oder Öffentlichkeit einschalten, soweit dies zur Wahrnehmung berechtigter Interessen dient. Ebenso ist ein „anstößiger Lebenswandel“ nur in Ausnahmefällen ein wichtiger Grund zur Kündigung für den Vermieter.

4.2 Einzelfall: Interessenabwägung/Zumutbarkeit

Ob eine Handlung des Mieters einen wichtigen Grund für eine außerordentliche Kündigung darstellt, muss in jedem Einzelfall geprüft werden. Die Handlung muss so schwerwiegend sein, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist.

Ob oder wann diese vorliegt, unterliegt der tatrichterlichen Bewertung – auf Deutsch: der Richter oder die Richterin entscheidet, ob der Mieter „zu weit gegangen“ ist oder der Vermieter das konkrete Verhalten noch hinnehmen muss.

Bei der Bewertung kommt es auch darauf an, wie sich die konkrete Situation entwickelt hat. Beleidigt der Mieter den Vermieter, kann die Entscheidung unterschiedlich ausfallen, je nachdem, ob zum Beispiel eine vorherige Provokation des Vermieters vorlag oder der Mieter umgekehrt plötzlich und ohne jeden Anlass die Beleidigung ausspricht.

a) **Tätlichkeiten**

Tätlichkeiten muss der Vermieter praktisch nie hinnehmen, wobei auch nur die Drohung genügen kann:

Beispiel: Der Mieter macht Hieb- und Stichbewegungen mit einem 30 cm langen Brotmesser in Richtung des Hausmeisters, der diesen gerade noch ausweichen kann. Später, als sich der Hausmeister anlässlich der Attacke entfernt, macht der Mitbewohner noch Wurfbewegungen mit dem Messer in Richtung des Hausmeisters (AG Karlsruhe, Urteil vom 19.12.2012 – 6 C 387/12).

Auch wenn die Mieterin hier alkoholisiert war, reicht dies zur fristlosen Kündigung ohne vorherige Abmahnung.

b) **Beleidigungen**

Bei Beleidigungen ist das aber schon weniger klar. So soll der Vorwurf, der Vermieter betreibe „kriminelle Hausverwaltungsgeschäfte und Machenschaften“ noch im Rahmen berechtigter Interessenwahrnehmung liegen (LG Berlin, Urteil vom 20.03.2013 – 65 S 403/12), der Vorwurf, der Vermieter sei „Erfüllungsgehilfe linker, illiquider Banditen“ und „Büttel“ (LG Berlin, Urteil vom 14.08.2012 – 29 O 297/11) aber nicht mehr. Der Ausruf „Sie sind ein Massenmörder“ stellt zwar eine Beleidigung des Vermieters dar, soll aber keine fristlose Kündigung rechtfertigen, wenn der Mieter dies in einem Zustand der Erregung ausspricht, weil diese Aussage objektiv töricht und sinnlos ist (LG Berlin, Urteil vom 24.08.1989 – 62 S 89/89). Andererseits können bereits Äußerungen wie „Halt’s Maul!“, „Verschwinde“ und „Ihr lügt doch“ für eine fristlose Kündigung ohne vorherige Abmahnung ausreichen, wenn dies in einer Situation geschieht, die sich nicht unerwartet entwickelt hat und keine Seite mit deren Beherrschung emotional überfordert gewesen sein kann (LG Berlin, Urteil vom 18.11.2008 – 67 T 134/08).

Klare Fälle sind rassistische, sexistische, homophobe, fremdenfeindliche Beleidigungen, („Negerschlampe“ AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 06.05.2010 – 15 C 241/09). Auch wenn solche schwerwiegenden Beleidigungen gegenüber Mitmietern ausgesprochen werden, kann der Vermieter kündigen. Er muss nicht abwarten, bis der Streit noch weiter eskaliert („russische Schlampe“, „asozial“ und „Fotze“, AG Coburg, Urteil vom 25.09.2008 – 11 C 1036/08).

Ein Kündigungsgrund kann auch vorliegen, wenn der Vermieter als kriminell bezeichnet wird: „dumme Kuh“ und „raffgierig, unverschämt, kriminell, dummdreist“ (LG Hamburg, Urteil vom 08.01.1998 – 307 S 192/97), „Lügner“ und „Miethai“ (AG Tempelhof-Kreuzberg, 9 C 410/97), „Halunke mit der höflichen Maske“ in einem Presseartikel (LG Köln, Urteil vom 07.04.1988 – 1 S 463/87), „Faschista“ und „Bandita“ (AG Karlsruhe, Urteil vom 19.12.2012 – 6 C 387/12), „ehrloses, wertloses, schmutziges Schwein“ und „ehrloser Mann ohne Stolz“ (AG Neukölln, Urteil vom 22.04.2009 – 16 C 481/08).

Auch Götz von Berlichingen wäre gekündigt worden, wäre der Hauptmann sein Vermieter gewesen (LG Berlin, Urteil vom 13.05.1986 – 63 S 24/85). Auch die ebenso häufig ausgesprochene wie unkreative Bezeichnung des Vermieters als Enddarmausgang führt zur fristlosen Kündigung ohne Abmahnung (AG Münster, Urteil vom 13.10.2011 – 7 C 3562/10, LG Berlin, Beschluss vom 22.02.2005 – 63 S 410/04, AG Charlottenburg, Urteil vom 12.08.2021 – 210 C 198/20).

c) **Umstände aus dem bisherigen Vertragsverhältnis**

Im Wohnraummietrecht kommt es bei der Interessenabwägung auch auf den bisherigen Verlauf des Vertragsverhältnisses an. Hier spielt z. B. die Dauer des bisherigen Vertragsverhältnisses eine Rolle, und ob es bisher unbelastet und der Mieter „unauffällig“ war, auch das Alter und die persönlichen Lebensumstände können relevant sein.

d) **Verfassungsrechtliche Gesichtspunkte**

Der Besitz an der Mietwohnung hat für den Mieter Eigentumsqualität i. S. d. Art. 14 GG (BVerfG, Beschluss vom 26.05.1993 – 1 BvR 208). Dieses „Quasi-Eigentum“ ist der Eigentumsgarantie für den Vermieter gegenüberzustellen. Je nach Situation kann das eine oder andere Eigentumsrecht überwiegen.

Daher müssen die Gerichte etwa bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr wegen Art. 2 Abs. 1 GG ihre Entscheidung auch verfassungsrechtlich auf eine tragfähige Grundlage stellen und diesen Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung tragen. Das kann bei der Gesamtabwägung § 543 Abs. 1 BGB zur Folge haben, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung wegen besonders schwerwiegender persönlicher Härtegründe auf Seiten des Mieters trotz einer erheblichen Pflichtverletzung nicht vorliegt.

4.3 Verschulden

Den Mieter muss immer ein Verschulden treffen. Er muss also zumindest fahrlässig gehandelt haben.

Wie die obigen Beispiele zeigen, kommt es hier auf die konkrete Situation und darauf an, ob der Mieter die Situation emotional kontrollieren konnte oder damit ersichtlich überfordert war. Kommt der Richter zu dem Schluss, dass der Mieter nicht überfordert war, kann sogar eine vergleichsweise harmlose Beleidigung ausreichen. Umgekehrt kann es sein, dass sich der Vermieter in der Hitze des Gefechts durchaus einiges gefallen lassen muss.

5 Regelbeispiel Zahlungsverzug: § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB

Die Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist der in der Praxis häufigste Grund des Vermieters für eine fristlose Kündigung.

5.1 Miete: Vorauszahlungen ja, Betriebskostennachzahlung nein.

Zur Miete i. S. d. § 543 Abs. 2 Nr. 3 gehören alle Zahlungen, die der Mieter im Gegenzug zu Überlassung der Wohnung laufend und periodisch an den Vermieter zu zahlen hat. Daher gehören vereinbarte und geschuldete

Nebenkostenpauschalen und -umlagen zur Miete. Nachzahlungsforderungen aus Betriebskostenabrechnungen zählen dagegen nicht dazu, so dass darauf keine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB gestützt werden kann.

5.2 Wichtig: Kündigungsrelevanter Rückstand

Der Vermieter kann aber nur wirksam kündigen, wenn tatsächlich ein kündigungsrelevanter Rückstand eingetreten ist. Im Normalfall ist das Geschuldete mit der Miethöhe identisch. In bestimmten Fällen, vor allem bei der Mietminderung wird es aber kompliziert:

Beispiel: Die Miete einschließlich Nebenkosten beträgt 1.000 Euro. die Wohnung hat aber unstreitig einen Mangel, sodass die Miete um 10 % gemindert ist. Der Mieter schuldet also tatsächlich 900 Euro. **Die Mietminderung spielt für den kündigungsrelevanten Rückstand keine Rolle!** Der Vermieter kann auch in diesem Fall erst kündigen, wenn der Mieter mit 2 echten Monatsmieten, also 2.000 Euro in Rückstand ist. Daher genügt hier die zweimalige Nichtzahlung nicht. Denn der Mieter ist nur mit 1.800 Euro in Rückstand.

5.3 § 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. a) Alt. 1 BGB

Danach kann der Vermieter kündigen, wenn sich der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der vollständigen Miete in Verzug befindet.

a) Mieter zahlt zwei Monate hintereinander gar nichts

Beispiel: Es ist monatliche Zahlungsweise vereinbart. Zahlt der Mieter im Januar keinerlei Miete, so entsteht das Kündigungsrecht mit dem Ablauf des dritten Werktags des Monats Februar. Geht die Miete also zu diesem Zeitpunkt nicht ein, kann der Vermieter sofort kündigen.

b) Andere Zahlungsperioden

Ist eine Jahresmiete vereinbart, kann das dazu führen, dass ein langer Zeitraum vergeht, bis ein ausreichender Rückstand aufgebaut ist.

5.4 § 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. a) Alt. 2 BGB

Der Vermieter kann auch kündigen, wenn sich der Mieter mit der Entrichtung eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug befindet.

a) Der Mieter zahlt zweimal hintereinander nicht die volle Miete

Der Rückstand muss aus zwei aufeinanderfolgenden Verzugsterminen stammen.

Beispiel: Zahlt der Mieter im Januar zu wenig, im Februar aber die volle Miete und erst im März wieder zu wenig, ist die Norm nicht anwendbar. Allerdings kann dann § 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. b) BGB eingreifen.

b) Nicht unerheblicher Teil der Miete

Das Kriterium „nicht unerheblicher Teil“ bezieht sich auf den Gesamtrückstand, nicht auf die einzelne Zahlung.

Beispiel: Der Mieter zahlt im Januar gar nichts und im Februar 1 Cent zu wenig. Dies würde für eine Kündigung nach dieser Norm ausreichen. Dies gilt allerdings nicht im Wohnraummietrecht, weil § 569 Abs. 3 Nummer 1 BGB den Mieter hier noch weiter schützt.

c) Wohnraummietrecht: Eine Monatsmiete (§ 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB)

Bei unbefristeten Mietverhältnissen wird die Kündigungsschwelle auf eine Monatsmiete angehoben (§ 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB).

Hinweis

Diese Norm gilt nicht für Wohnräume zum vorübergehenden Gebrauch (§§ 569 Abs. 3 Nr. 1 S. 2, 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Beispiel: Die Miete beträgt 1.000,00 Euro. Der Mieter zahlt im Januar und im Februar jeweils exakt 500,00 Euro. Dies reicht nicht für eine Kündigung nach dieser Norm, weil der Rückstand genau 1.000,00 Euro beträgt. Der Rückstand übersteigt also nicht eine Monatsmiete. Beträgt die Miete dagegen 1.000,01 Euro und der Mieter zahlt jeweils exakt 500 Euro, ist der kündigungs begründende Rückstand erreicht.

Hinweis

Sind für die Mietzahlung andere Zeitabschnitte vereinbart (etwa wochen- oder quartalsweise oder jährlich), soll die Erheblichkeitsschwelle angesichts des Wortlauts von § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB auf eine Monatsmiete umzurechnen sein.

5.5 § 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. b)

Danach kann der Vermieter kündigen, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

a) **Der Mieter zahlt unregelmäßig**

In dieser Alternative kommt es (nur) auf die Höhe des Rückstands an. Der Rückstand muss nicht in aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen entstehen.

b) **Rückstand von zwei Monatsmieten muss erreicht werden**

Das kann dazu führen, dass es recht lange dauert, bis der Rückstand erreicht wird. In dieser Alternative kann der Vermieter aber kündigen, sobald ein Rückstand von 2 Monatsmieten erreicht – also nicht überstiegen! – wird.

Beispiel:

Miete beträgt monatlich 1.000 Euro. Der Mieter zahlt – immerhin jeweils am 3. Werktag – wie folgt:

Zahlung am 3. Werktag im	Zahlbetrag	Monatlicher Rückstand	Kumulierter Rückstand
Januar	600 Euro	400 Euro	400 Euro
Februar	1.000 Euro	0 Euro	400 Euro
März	600 Euro	400 Euro	800 Euro
April	1.000 Euro	0 Euro	800 Euro
Mai	600 Euro	400 Euro	1.200 Euro
Juni	1.000 Euro	0 Euro	1.200 Euro
Juli	600 Euro	400 Euro	1.600 Euro
August	1.000 Euro	0 Euro	1.600 Euro
September	600 Euro	400 Euro	2.000 Euro

Auch wenn die Zahlung des Mieters am 3. Werktag des September eingeht, kann der Vermieter am 4. Werktag kündigen. Denn dann ist die Grenze der 2 Monatsmieten erreicht.

5.6 Der „clevere Mieter“ – keine Kündigung möglich

Die Miete beträgt 2.400 Euro monatlich. Der Mieter zahlt wie folgt:

Zahlung am dritten Werktag im	Zahlbetrag	Monatlicher Rückstand	Kumulierter Rückstand
Januar	1.200 Euro	1.200 Euro	1.200 Euro
Februar	2.400 Euro	0 Euro	1.200 Euro
März	1.400 Euro	1.000 Euro	2.200 Euro
April	2.400 Euro	0 Euro	2.200 Euro
Mai	800 Euro	1.600 Euro	3.800 Euro
Juni	1.600 Euro	800 Euro	4.600 Euro
Juli	2.400 Euro	0 Euro	4.600 Euro
August	2.400 Euro	0 Euro	4.600 Euro
September	2.400 Euro	0 Euro	4.600 Euro

Hier kann der Vermieter nicht kündigen. Der Mietrückstand beträgt per Juni weniger als 2 Monatsmieten (4.800 Euro), sodass eine Kündigung nach Nr. 3 lit. b) nicht möglich ist. Es ist auch keine der Alternativen der Nummer 2 erfüllt: Der Mieter hat vermieden, zweimal hintereinander gar nicht zu zahlen, sodass Nr. 3 lit. a) Alt. 1 ausscheidet. Auch die beiden Minderzahlungen im Mai und Juni erreichen insgesamt nur 2.400 Euro, also genau eine Monatsmiete. Wie ausgeführt, muss aber für den Kündigungsgrund nach Nr. 3 lit. a) Alt. 2 eine Monatsmiete überstiegen sein.

Wenn der Mieter dann weiterhin pünktlich zahlt, wird es für den Vermieter schwierig. Er kann versuchen, eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB oder auch eine fristgemäße Kündigung gemäß 573 Abs. 2 Nummer 1 BGB (ordentliche Kündigung wegen Pflichtverletzung) durchzusetzen.

5.7 Sofortige Kündigung ohne Abmahnung möglich

Sobald der kündigungs begründende Rückstand eingetreten ist, kann der Vermieter kündigen. Er muss die Kündigung nicht ankündigen, auch keine Abmahnung aussprechen oder gar Zahlungsklage erheben:

In Ausnahmefällen kann eine Abmahnung allerdings erforderlich sein, wenn sich der Mieter im Einzelfall (etwa mangels Verschuldens oder wegen der Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts) nicht in Verzug befunden hat. Hat der Vermieter den Mieter zur Begleichung der Mietrückstände aufgefordert und hierfür eine Zahlungsfrist gesetzt, so ist eine vor Fristablauf erfolgte Kündigung unwirksam.

Hinweis

Setzt der Vermieter eine Zahlungsfrist, kann er nicht kündigen, solange diese Zahlungsfrist nicht abgelaufen ist. Daher sollte eine Zahlungsfrist nur eingeräumt werden, wenn der Vermieter das Mietverhältnis nicht sofort beenden will.

5.8 Schonfristzahlung – § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB

Der Mieter kann eine fristlose Kündigung unwirksam machen.

Hinweis

Die Schonfristzahlung hilft dem Mieter nicht gegen eine wirksam erklärte ordentliche Kündigung gem. §§ 573 Abs. 1 Abs. 2 Nr. 1 BGB (BGH, Urteil vom 01.07.2020 – VIII ZR 323/18)

a) **Zahlung bis zwei Monate nach Zugang der Kündigungsklage**

Dies geht noch bis zwei Monate nach Zugang der Kündigungsklage: Zahlt der Mieter spätestens bis zu diesem Zeitpunkt alle Rückstände oder verpflichtet sich eine öffentliche Stelle zur Zahlung der Miete, wird die Kündigung unwirksam.

Hinweis

Der Vermieter muss dann die Hauptsache für erledigt erklären und der Mieter trägt die Kosten der Räumungsklage.

b) **Vollständiger Ausgleich alle Rückstände**

Die Schonfristzahlung ist nur wirksam, wenn der Mieter nicht nur alle kündigungs begründenden Rückstände bis auf den letzten Cent ausgleicht, sondern auch zu diesem Zeitpunkt die angefallenen Nutzungsentschädigungen (diese treten nach der Kündigung anstelle der Miete) zahlt.

c) **Schonfristzahlung ist nur alle 2 Jahre möglich**

Die Schonfristzahlung gilt nicht, wenn der Vermieter innerhalb von 2 Jahren schon einmal wegen Zahlungsverzug gekündigt hat.

5.9 Andere Verstöße gegen die Zahlungspflicht

Wie das obige Beispiel unter 2.c) zeigt, kann es lange dauern, bis ein kündigungs begründender Rückstand vorliegt oder wie das Beispiel unter 2.e) zeigt, eventuell auch gar nicht erreicht wird. Die überwiegende Rechtsprechung geht davon aus, dass der Vermieter bei Zahlungsverzug nicht auf § 543 Abs. 1 BGB zurückgreifen kann. Er kann höchstens eine ordentliche Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB versuchen.

a) **Ständig unpünktliche Zahlung**

Bei einer ständig unpünktlichen Zahlung (die eventuell auch vollständig erfolgt, aber eben nicht zum vereinbarten Fälligkeitszeitpunkt) kann der Vermieter versuchen, gemäß § 543 Abs. 1 und ordentlich gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB zu kündigen.

b) **Andere Zahlungsverpflichtungen**

Das gleiche gilt, wenn andere Zahlungen als die laufende Kaltmiete und laufende Nebenkostenzahlungen betroffen sind. Dies kann etwa bei einer rückständigen Betriebskostennachzahlung der Fall sein. Allerdings dürfte dies nur im Ausnahmefall durchgreifen, weil hier die oben dargestellte Interessenabwägung vorzunehmen ist. Die Nichtzahlung der Betriebskostennachzahlung dürfte nur im Ausnahmefall dazu führen, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar ist. Er kann in diesem Fall versuchen, ordentlich gemäß § 573 BGB zu kündigen (LG Berlin Urteil vom 20.02.2015 – 63 S 202/14, LG Berlin, Urteil vom 21.11.2014 – 63 S 80/14).

Auch wenn der Vermieter eine Schadensersatzforderung gegen den Mieter klageweise durchgesetzt hat und der Mieter diese nicht zahlt, kann dies eine ordentliche Kündigung begründen (BGH, Urt. v. 13.04.2016 – VIII ZR 39/15).

6 Regelbeispiel Pflichtverletzung § 543 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BGB

Die Norm typisiert zwei Pflichtverletzungen des Mieters, die zu seiner Kündigung führen können: Die Gefährdung der Mietsache durch Vernachlässigung und die unberechtigte Überlassung an Dritte, welche auf dem vertragswidrigen Verhalten des Mieters beruht. Alle anderen Fälle des vertragswidrigen Gebrauchs oder der Pflichtverletzungen unterfallen § 543 Abs. 1 BGB.

6.1 Verhältnis zu § 543 Abs. 1 BGB

Ähnlich wie bei der Abgrenzung von Zahlungsverzug und sonstigen Pflichtverletzungen bei der Mietzahlung stellen sich auch hier Abgrenzungsprobleme:

Pflichtverletzungen des Mieters, die der Vernachlässigung oder der unbefugten Überlassung „ähnlich“ sind, können nicht zu einer Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB führen. Viele Pflichtverletzungen können zwar auch mittelbar zu einer Sachgefahr führen, reichen aber unter Umständen für eine Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nummer 2 BGB nicht aus.

Beispiel: Der Mieter hält einen Kampfhund in der Wohnung. Der Hund springt dauernd andere Mieter an und bellt auch nachts sehr laut. Hier liegt zwar eine Pflichtverletzung des Mieters vor, diese rechtfertigt aber keine Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nummer 2 BGB.

Abwandlung: **(ein echter Fall):** Der Hund ist nicht stubenrein und pinkelt laufend auf den Linoleumfußboden in der Küche, der Mieter lässt das „Ablaufen“ bzw. „Abtrocknen“. Der Hundeurin sammelt sich unterhalb des Linoleumbodens und dringt auch in den Estrich ein, was dazu führt, dass sich Maden ansiedeln. Hier liegt eine Substanzgefährdung vor.

6.2 Gefährdung der Mietsache § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BGB

Es müssen drei Voraussetzungen vorliegen.

a) **Gefährdung der Mietsache**

Es muss eine – erhebliche – Gefahr für die sachliche Integrität der Mietsache bestehen. Es muss also die Sachsubstanz bereits geschädigt sein oder Eintritt eines Schadens deutlich wahrscheinlicher sein als bei

einem vertragsgerechten Verhalten. Je erheblicher die Auswirkungen sind, desto geringer sind die Anforderungen an die Gefährdung.

Beispiel: Der Mieter macht eine kleine „Durchreiche“ in die tragende Wand zwischen Küche und Wohnzimmer. Hier ist durch den Eingriff in die tragende Wand die Statik des Gebäudes zwar betroffen, jedoch dürfte die Gefährdung unter Umständen gering sein.

Abwandlung: Der Mieter entfernt die tragende Wand vollständig. Hier dürfte der Eingriff in die Statik die Mietsache unmittelbar gefährden.

b) Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht

Nach § 538 BGB hat der Mieter Verschlechterungen der Mietsache, die durch seinen vertragsgemäßen Gebrauch entstehen, nicht zu vertreten. Allerdings trifft ihn umgekehrt die Sorgfaltspflicht, wonach er diesen vertragsgemäßen Gebrauch auch einzuhalten hat. Daher hat der Mieter die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln sowie alles zu unterlassen, was zu einer Verschlechterung oder einem Schaden an der Mietsache führen kann.

Beispiel: Mieter dreht die Heizung ab, lässt alle Fenster auf Kipp stehen und fährt 3 Wochen in den Skiurlaub, ohne dass sich jemand um die Wohnung kümmert. Durch einen Kälteeinbruch entstehen massive Schäden an der Wohnung.

Den Mieter treffen auch Verkehrssicherungspflichten innerhalb der Mieträume und er hat eine Anzeigepflicht bei (drohenden) Schäden.

c) **Erhebliche Gefährdung der Mietsache**

Auch zur Beantwortung der Frage, ob eine erhebliche Gefährdung vorliegt, sind alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Nur wenn die Beeinträchtigung der Vermieterrechte hinreichend schwer ist, ist die sofortige Beendigung des Mietverhältnisses gerechtfertigt. Zu berücksichtigen sind u.a. das Ausmaß des Schadens bzw. der Umfang der Gefährdung, das Bestehen und das Ausmaß des Mieterverschuldens oder der ihm zuzurechnenden Personen, die Nachhaltigkeit des Verstoßes und die Wiederholungsgefahr.

Als Beispiele können gelten: statikgefährdende Eingriffe in die Bausubstanz, Überbelegung, übermäßige Tierhaltung, Vermüllung (insbesondere wenn dies zu Ungezieferbefall führt), mehrfaches Verursachen eines Wasserschadens.

d) **Erhebliche Verletzung der Vermieterrechte**

Nach dem Wortlaut setzt die Norm sowohl die erhebliche Verletzung der Vermieterrechte als auch die erhebliche Gefährdung der Mietsache voraus: der Mieter muss die Mietsache erheblich gefährden **und dadurch** die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzen. Liegt eine erhebliche Gefährdung der Mietsache vor, ist stets eine erhebliche Besetzung der Vermieterrechte gegeben.

6.3 Unbefugte Gebrauchsüberlassung § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BGB

Es müssen zwei Voraussetzungen erfüllt sein.

a) **Unbefugte Gebrauchsüberlassung**

Die „unbefugte Gebrauchsüberlassung an einen Dritten“ ist identisch mit der Regelung in § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB: Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten.

b) **Erhebliche Verletzung der Vermieterrechte**

Eine erhebliche Verletzung der Vermieterrechte liegt regelmäßig vor, wenn eine unbefugte Gebrauchsüberlassung erfolgt. Denn ein Vermieter hat ein berechtigtes Interesse daran, dass nur sein Vertragspartner die Mietsache nutzen darf. Daher muss er auch wissen wer in welchem Umfang die Mietsache nutzt.

Bei der Abwägung ist relevant, ob bzw. in welchem Umfang der Mieter einen Anspruch auf Gebrauchsüberlassung hat (§ 553 Abs. 1 BGB). Er muss zwar die Erlaubnis vor Überlassung an den Dritten einholen – hat er aber einen Anspruch auf Erteilung, dürfte es in der Regel an einer erheblichen Verletzung der Vermieterrechte fehlen.

Im Rahmen der Abwägung kann es zum Beispiel auf die Dauer der Gebrauchsüberlassung ankommen. So kann es bei einer ganz kurzen Gebrauchsüberlassung an einer erheblichen Verletzung der Vermieterrechte fehlen. Auch das Interesse des Mieters an der Aufnahme von Dritten Person in die Wohnung kann eine Rolle spielen. Demgegenüber spricht es für eine erhebliche Verletzung der Vermieterrechte, wenn der Mieter bewusst die Interessen des Vermieters verletzt oder die Gebrauchsüberlassung verschleiert.

6.4 Verschulden

In der Regel muss der Mieter schuldhaft gehandelt haben. Problematisch sind die Fallkonstellationen der Gefährdung der Mietsache durch psychisch kranke oder schuldunfähige Mieter.

7 Abmahnung/Abhilfefrist § 543 Abs. 3 BGB

7.1 Notwendigkeit der Abmahnung

In (fast) allen Fällen der Pflichtverletzung ist vor der fristlosen Kündigung eine Abmahnung oder eine Abhilfefrist erforderlich.

Hinweis

Dies gilt nicht für den Zahlungsverzug gemäß § 543 Abs. 2 Nummer 3 BGB.

Abhilfefrist und Abmahnung unterscheiden sich in der Zielsetzung: Soll der Mieter eine bestimmte Handlung aktiv durchführen, kann das vom Vermieter gesetzte Ziel aber (objektiv) nicht sofort erreichen, muss der Vermieter eine Frist setzen.

Beispiel: Der Mieter soll eine ungenehmigte bauliche Veränderung zurückbauen oder einen Kampfhund entfernen.

Eine Abmahnung muss ausgesprochen werden, wenn der Mieter etwas unterlassen soll und dadurch das vom Vermieter gesetzte Ziel sofort herbeiführen kann.

Beispiel: Mieter soll ein bestimmtes Verhalten nicht mehr wiederholen.

Unter Umständen muss auch eine Abmahnung mit einer Frist versehen werden.

Beispiel: Der Mieter hat etwas getan, was eine Abmahnung rechtfertigt, allerdings kann er die Auswirkungen nicht sofort aus der Welt schaffen. Hier muss ihm gegebenenfalls Zeit eingeräumt werden, die notwendigen Schritte zu unternehmen.

Ansonsten ist eine Abmahnung oder Fristsetzung entbehrlich, wenn sie offensichtlich keinen Erfolg verspricht (§ 543 Abs. 3 Nr. 1 BGB). Dies kann etwa bei ernsthafter und endgültiger Erfüllungsverweigerung der Fall sein. Ebenso ist dies entbehrlich, wenn eine Fristsetzung in tatsächlicher Hinsicht keinen Sinn macht, weil innerhalb eines zumutbaren Zeitraums keine Abhilfe möglich ist. Auch wenn der Mieter zum Beispiel aus psychischen Gründen nicht zur Verhaltensänderung in der Lage ist, ist eine Abmahnung sinnlos und daher entbehrlich.

Auch wenn eine sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist, ist die Abmahnung entbehrlich (§ 543 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Dies kann bei besonders schweren Pflichtverletzungen (Tätlichkeiten, körperliche Angriffe usw.) der Fall sein.

7.2 Inhalt der Abmahnung

Die Abmahnung muss so gefasst sein, dass der Mieter erkennen kann, worauf der Vermieter sie stützt und auch klar wird, dass er bei Wiederholung des Verhaltens eine Kündigung aussprechen wird.

8 Formalien und Inhalt der Kündigungserklärung

Bei Wohnraummietverhältnissen muss die Kündigung zwingend schriftlich und unter Angabe der Gründe erfolgen (§ 568 BGB). Allerdings ist bei der fristlosen Kündigung kein Hinweis auf die Möglichkeit des Widerspruchs erforderlich, da der Mieter bei der fristlosen Kündigung kein Widerspruchsrecht hat.

Die Kündigung muss möglichst bald nach der Pflichtverletzung ausgesprochen werden. Beim Zahlungsverzug wird eine Kündigung unwirksam, wenn der Mieter zahlt, bevor die Kündigung zugeht. Auch bei sonstigen Pflichtverletzungen muss die Abmahnung möglichst bald ausgesprochen werden. Insbesondere muss bei einer weiteren Pflichtverletzung nach der Abmahnung die Kündigung sofort ausgesprochen werden. Sonst verliert die Abmahnung ihre Wirksamkeit.

9 Musterformulierungen

9.1 Abmahnung/Fristsetzung

a) **Fristsetzung**

<< Anschrift >>

Betreff Abmahnung wegen

<< Beschreibung der Pflichtverletzung >>

Sehr geehrte ...,

Wie ich erfahren habe, haben Sie

<< Beschreibung der Pflichtverletzung, sodass der Mieter erkennen kann, worauf sich der Vermieter bezieht bzw. welche Pflichtverletzung er geltend macht, zum Beispiel Halten eines Kampfhundes oder eine unerlaubte bauliche Veränderung >>

Sie haben daher ihre Pflichten aus dem Mietvertrag in erheblicher Weise verletzt.

Ich fordere Sie auf, unverzüglich, spätestens aber bis zum << konkretes Datum >>

<< konkrete Handlungsaufforderung, um die Pflichtverletzung rückgängig zu machen, z. B. bis zu einem konkret genannten Datum den Kampfhund aus der Wohnung zu entfernen /den ungenehmigten Wanddurchbruch wieder zu beseitigen >>

Sollten Sie erneut gegen Ihre mietvertraglichen Pflichten verstoßen, werde ich das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos kündigen.

b) **Abmahnung**

<< Anschrift >>

Betreff: Abmahnung wegen

<< Beschreibung der Pflichtverletzung >>

Sehr geehrte ...,

Wie ich erfahren habe, haben Sie

<< Beschreibung der Pflichtverletzung, sodass der Mieter erkennen kann, worauf sich der Vermieter bezieht bzw. welche Pflichtverletzung er geltend macht, zum Beispiel, dass der Mieter den Hausmeister mit abfälligen Bemerkungen überzogen hat >>

Sie haben daher ihre Pflichten aus dem Mietvertrag in erheblicher Weise verletzt.

Ich fordere Sie auf, << z. B.: solche oder ähnliche abwertende Äußerungen gegenüber unseren Mitarbeitern >> zu unterlassen.

Sollten Sie erneut gegen Ihre mietvertraglichen Pflichten verstoßen, werde ich das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos kündigen.

9.2 Kündigung

a) Zahlungsverzug

<< Anschrift >>

Betreff: Kündigung wegen Zahlungsverzuges

Sehr geehrte ...,

Ich kündige das Mietverhältnis gemäß << >> außerordentlich fristlos wegen Zahlungsverzugs.

Nach dem Mietvertrag haben Sie die Miete bis zum 3. Werktag des Monats zu bezahlen. Die derzeitige Miete beträgt XXX Euro

Sie haben folgende Mieten nicht bezahlt

<< Auflistung der Zahlung >>

Daher befinden Sie sich gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB << Alternativen gemäß obigen Darstellungen angeben >> in Zahlungsverzug.

Ich habe Sie aufzufordern, die Mietsache unverzüglich, spätestens aber bis zum << Datum >> zu räumen und geräumt herauszugeben.

*Die Nichtzahlung bzw. die laufend verspätete Zahlungen stellen eine schuldhaftige Vertragspflichtverletzung dar. Daher **kündige ich** das Mietverhältnis **auch ordentlich** gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen Vertragspflichtverletzungen unter Einhaltung der gesetzlichen Frist << Datum >>. Sie können dieser fristgemäßen Kündigung schriftlich bis spätestens zwei Monate vor dem o. g. Beendigungstermin **widersprechen**. Für den Fall des Widerspruchs geben Sie bitte die Gründe an (§ 574 b Abs. 1 S. 2 BGB). Ein Widerspruch ist nur begründet, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieter nicht zu rechtfertigen ist.*

Ich widerspreche im Hinblick auf § 545 BGB bereits jetzt ausdrücklich einer Fortsetzung des Mietverhältnisses. Das Mietverhältnis wird auch dann nicht verlängert, wenn Sie den Gebrauch des Objektes fortsetzen.

Vorsorglich weise ich Sie darauf hin, dass Sie bei einer verspäteten Rückgabe der Wohnung gemäß § 546 a BGB eine Nutzungsentschädigung zu zahlen haben, deren Höhe sich mindestens nach der Höhe der bisherigen Miete zzgl. der gesetzlich zulässigen Miet- und Umlagenerhöhungen bemisst. Der Vermieter kann aber auch eine etwaige ortsübliche Vergleichsmiete geltend machen, sofern diese höher ist.

Die Geltendmachung von Ansprüchen wegen nicht oder schlecht ausgeführten Schönheitsreparaturen sowie wegen Beschädigungen der Mietsache behalte ich mir vor ebenso die Geltendmachung der ausstehenden Mieten und Nutzungsentschädigungen.

*Sollten Sie die Räume nicht fristgemäß übergeben, werde ich **ohne weitere Nachricht Räumungsklage** zu erheben.*

*Gleichzeitig fordere ich Sie auf, die rückständigen Mieten und Nutzungsentschädigungen in Höhe von << >> **zu zahlen**. Auch diese Forderungen werde ich bei fruchtlosem Fristablauf gerichtlich geltend machen.*

b) Sonstiger Wichtiger Grund

<< Anschrift >>

Betreff: Kündigung wegen Zahlungsverzuges

Sehr geehrte ...,

Ich kündige das Mietverhältnis gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB außerordentlich fristlos, weil sie meine Rechte als Vermieter dadurch in erheblichem Maße verletzt haben, dass Sie << Angabe der Gründe wie oben ausgeführt >>

<< hilfsweise ordentliche Kündigung wie oben >>

Impressum

DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag)

© 2022 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber.

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Diese Broschüre und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Eine Weitergabe des E-Books an Dritte ist nicht erlaubt.

Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV eG.

Angaben ohne Gewähr

Titelbild: © fabstyle/www.stock.adobe.com

Stand: August 2022

DATEV-Artikelnummer: 12344

E-Mail: literatur@service.datev.de

Belbook, Satzweiss.com GmbH, 66121 Saarbrücken (E-Book-Konvertierung)