

Im zwölften Teil der Serie für Auszubildende der Immobilienwirtschaft werden die Themen **außerordentliche Kündigung, fristlose Kündigung, fristlose Kündigung durch Mieter, Sonderkündigungsmöglichkeiten, gerichtliches Verfahren, Tod des Mieters** erläutert. Die Ausbildungsreihe des **Grundeigentum-Verlags** mit den Autoren **Christine Reinhold** und **Andre Gellert** liegt jedem zweiten Heft (immer der geraden Nummer) der Zeitschrift DAS GRUNDEIGENTUM bei und kann so dem Heft entnommen und gesammelt werden.

Am Ende jeder Beilage gibt es einige Aufgaben, deren Auflösungen in der nächsten Ausgabe zu finden sind.

Ausbildung und Karriere

12

Wohnungswirtschaftliches Grundlagenwissen – Ausbildungsreihe

1. Außerordentliche, hilfsweise ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs

In der letzten Ausgabe haben wir erläutert, dass der Mieter eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges durch nachträgliche vollständige Zahlung unwirksam machen kann. Der Mieter kann von dieser Möglichkeit nur einmal in zwei Jahren Gebrauch machen. Liegen die Voraussetzungen aber vor, führt das für den Vermieter zu der Situation, dass er den Mietvertrag mit einem vertragsuntreuen Mieter nicht beenden kann. Auf der anderen Seite liegt bei einem Zahlungsverzug, der zur fristlosen Kündigung berechtigt, in der Regel auch eine schuldhafte und erhebliche Vertragsverletzung i. S. v. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB vor. Will also der Vermieter den Mietvertrag beenden, und liegen die Voraussetzungen der ordentlichen Kündigung gem. § 573 BGB vor, kann er eine außerordentliche und **hilfsweise ordentliche Kündigung** wegen Zahlungsverzugaussprechen. Eine solche Kündigung führt, wenn innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB sämtliche Rückstände durch den Mieter ausgeglichen werden, ausschließlich zur Unwirksamkeit der außerordentlichen Kündigung¹⁾. Darauf hat die 67. ZK des LG Berlin mit Urteil vom 16. September 2014 - 67 S 290/14 - GE 2014, 1337 - hingewiesen. Befindet sich ein Mieter in einem Zahlungsverzug, der den Vermieter gemäß § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB (sogar) zur fristlosen Kündigung berechtigen würde, begründet dies auch ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen schuldhafter nicht unerheblicher vertraglicher Pflichtverletzung des Mieters (vgl. BGH, Urteil vom 25. Oktober 2006 - VIII ZR 102/06 - GE 2007, 46). Das Festhalten des Vermieters an der ordentlichen Kündigung ist nach derzeitiger höchstrichterlicher Rechtsprechung trotz erfolgter Schonfristzahlung grundsätzlich auch nicht rechtsmissbräuchlich.

Einschränkend muss darauf hingewiesen werden, dass die Rechtsprechung der Landgerichte zu dieser Frage derzeit uneinheitlich ist. So hat das LG Bonn in einer kürzlich veröffentlichten Entscheidung die Auffassung vertreten, dass die Zahlung innerhalb der Schonfrist die Pflichtverletzung des Mieters innerhalb der ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs in milderes Licht rücken würde. Der Vermieter könne sich i. d. R. nicht auf die Wirksamkeit einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs berufen, wenn der Mieter alle aktuellen Zahlungsrückstände spätestens binnen zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage ausgeglichen oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet hat und keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass es erneut zu weiteren Zahlungsrückständen kommen werde und der Mieter sich auch im Übrigen keine Verletzung von mietvertraglichen Pflichten zu Schulden kommen lassen hat.²⁾ Gegen dieses Urteil ist die Revision eingelegt worden. Die Entscheidung des BGH dürfte in der Praxis mit einiger Spannung erwartet werden.

2. Weitere Gründe für die außerordentliche fristlose Kündigung

In der letzten Ausgabe haben wir uns ausschließlich mit der außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges beschäftigt. Dies ist zwar in der Praxis der häufigste, keinesfalls aber der einzige Grund für eine fristlose Kündigung.

Außerordentliche fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB)

Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt.

In diesem Satz fasst der Gesetzgeber zwei eigentlich unterschiedliche Kündi-

gungsgründe zusammen, nämlich a) die Gefährdung der Mietsache durch Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht und b) die unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte. In beiden Fällen ist die Kündigung aber erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig.

a) Die Gefährdung der Mietsache

Folgende Verhaltensweisen des Mieters können zu einer Gefährdung der Mietsache führen und den Vermieter zur außerordentlichen Kündigung berechtigen:

- leichtsinniger Umgang mit offenem Feuer, leicht brennbaren Stoffen oder gefährlichen Materialien
- die Verursachung von Frostschäden durch unterlassene Beheizung
- Schäden durch vom Mieter vorgenommene bauliche Veränderungen
- vom Mieter verursachte Wasserschäden

1) BGH, Urteil vom 10.10.2012 - VIII ZR 107/12 - GE 2012, 1227

2) LG Bonn, Urteil vom 6.11.2014 - 6 S 154/14 - GE 2015, 384

Impressum

Die Beilage **Ausbildung und Karriere** ist Bestandteil der Zeitschrift DAS GRUNDEIGENTUM.

Verlag: GRUNDEIGENTUM-VERLAG GMBH, Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin-Schöneberg, Postfach 30 21 01, 10752 Berlin, Telefon (030) 41 47 69-0, Telefax (030) 41 1 30 25.

Geschäftsführender Gesellschafter: Dieter Blümmel
Geschäftsführerin: Gabriele Stöckel

Die Autoren dieser Seiten sind Lehrkräfte an der Berufsschule der BBA für Immobilienkaufleute. An der anerkannten Ersatzschule findet seit 2010 der schulische Teil der dualen Ausbildung von Immobilienkaufleuten statt. Nähere Informationen finden Sie im Internet unter: www.bba-campus.de
Christine Reinhold, Schulleiterin, 1. und 2. juristisches Staatsexamen, Lehrkraft Sek. II, u. a. Unterricht in den mietrechtlichen Lernfeldern

Andre Gellert, Diplomvolkswirt, u. a. Lehrkraft in den mietrechtlichen Lernfeldern, WEG und Dozent bei der BBA

Ausbildung und Karriere



- übermäßige Tierhaltung
- die Verursachung schwerer Feuchtigkeitsschäden durch ungenügendes Lüften
- starke Vermüllung oder Verwahrlosung der Wohnung, die zu einer Beeinträchtigung anderer Mieter oder einer Substanzgefährdung der Mietsache führt.

Der Mieter ist nicht zur Sauberkeit oder Ordnung verpflichtet. Nur wenn die Vermüllung oder Verwahrlosung zu einer Gefahr oder Beschädigung der Mietsache und zu einer unzumutbaren Belästigung der Nachbarschaft führt, kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung kündigen. Wann jeweils ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung vorliegt, ist eine Frage der Beurteilung des Einzelfalls. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses muss in solchen Fällen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen für eine Vertragspartei, hier den Vermieter, unzumutbar sein.

b) Unbefugte Gebrauchsüberlassung

Nach § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB ist der Mieter nicht berechtigt, den Gebrauch der gemieteten Sache ohne Erlaubnis des Vermieters einem Dritten zu überlassen. Ergänzend bestimmt § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB, dass der Vermieter fristlos kündigen kann, wenn der Mieter die unbefugte Gebrauchsüberlassung nach Abmahnung nicht beendet. Unter diese Gebrauchsüberlassung fällt die Untervermietung der gemieteten Räume oder eines Teils der gemieteten Räume, die unentgeltliche Überlassung einzelner Räume oder der gesamten Mietsache an einen Dritten.

Die Gebrauchsüberlassung ist dann unbefugt, wenn sie ohne vorherige (Einwilligung) oder nachträgliche (Genehmigung) Zustimmung des Vermieters erfolgt ist. Hat der Mieter gegen den Vermieter einen vertraglichen oder gesetzlichen (§ 553 Abs. 1 BGB) Anspruch auf Erteilung der Untermieterlaubnis, so muss er vor der Gebrauchsüberlassung die Erlaubnis des Vermieters einholen; anderenfalls ist die Gebrauchsüberlassung vertragswidrig³⁾. In aller Regel wird es aber an einer erheblichen Verletzung der Rechte des Vermieters fehlen, wenn der Mieter einen Anspruch auf Erteilung der Untermieterlaubnis hat. In den übrigen Fällen ist über die Erheblichkeit der Rechtsverletzung aufgrund einer Interessenabwägung zu entscheiden. Dann muss im Einzelfall geprüft werden, welches Gewicht dem Vertragsverstoß zukommt, den der Mieter gegenüber dem Vermieter durch die unbefugte Gebrauchsüberlassung begangen hat.

c) Sonstige Fälle der außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund gem. § 543 Abs. 1 BGB

Denkbar wären Verletzungen der Persönlichkeitsrechte der anderen Partei beispielsweise durch Beleidigungen, Verleumdungen, Erpressungen, Bedrohungen, falsche Strafanzeigen oder gar Tötlichkeiten oder andere Straftaten. Dabei besteht der Kündigungsgrund auch dann, wenn nicht der Vertragspartner in seinen Persönlichkeitsrechten verletzt wurde, sondern dessen Familienangehörige oder angestellte Personen (z. B. Hauswart). Auch bei solchen Pflichtverletzungen muss der Kündigung i. d. R. eine Abmahnung vorausgehen. Eine Abmahnung ist nur bei besonders schweren Pflichtverletzungen entbehrlich (z. B. bei Tötlichkeiten).

d) Störung des Hausfriedens

Gemäß § 569 Abs. 2 BGB stellt auch eine nachhaltige Störung des Hausfriedens einen wichtigen Grund i. S. v. § 543 Abs. 1 BGB dar. Die Hausfriedensstörung kann im Zusammenhang mit einer fristlosen, selbstverständlich auch im Zusammenhang mit einer fristgerechten Kündigung des Mietverhältnisses eine Rolle spielen. Das Zusammenleben mehrerer (Miet-) Parteien unter einem Dach erfordert ein erhöhtes Maß an Rücksichtnahme und Toleranz. Jede Partei hat sich so zu verhalten, dass die anderen nicht mehr beeinträchtigt werden, als dies nach den Umständen des Einzelfalles unvermeidlich ist. Denn nur so wird das Zusammen- bzw. Nebeneinanderleben mehrerer Personen in ein und demselben Haus erst erträglich. Dieses Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist durch die Mietparteien zu beachten, damit der Hausfrieden gewahrt wird. Eine Hausfriedensstörung kommt dabei in Betracht, wenn eine Mietpartei gegen die Hausordnung verstößt, z. B. Lärm in den dort geregelten Ruhezeiten verursacht, oder andere Mietparteien in sonstiger Weise belästigt, z. B. durch die Verbreitung unangenehmer Gerüche. Auch Beleidigungen oder Tötlichkeiten gegenüber anderen Mietern oder dem Vermieter stellen eine Hausfriedensstörung dar. Sozial adäquates Verhalten, z. B. normale Wohngeräusche, haben die Parteien untereinander hingegen hinzunehmen, denn solches ist zwangsläufige Folge deren Zusammenlebens. Gegenüber Kindern und dem durch sie verursachten Lärm ist ein erhöhtes Maß an Toleranz zu erwarten.

e) Verspätete Mietzahlungen

Die andauernde und trotz wiederholter

Abmahnung des Vermieters fortgesetzte verspätete Entrichtung der Mietzahlung durch den Mieter stellt eine so gravierende Pflichtverletzung dar, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar ist und eine Kündigung aus wichtigem Grund rechtfertigt. Dies gilt auch dann, wenn dem Mieter (nur) Fahrlässigkeit zur Last fällt, weil er aufgrund eines vermeidbaren Irrtums davon ausgeht, dass er die Miete erst zu einem späteren Zeitpunkt (z. B. zur Monatsmitte oder zum Monatsende) zahlen müsse.

Jedoch gibt es keine verbindliche Regelung darüber, wie oft der Mieter zur Erfüllung des Tatbestands des § 543 Abs. 1 BGB unpünktlich gezahlt haben muss. Eine Kündigung wegen wiederholter unpünktlicher Mietzahlung ist auch wirksam, wenn zwischen der Abmahnung und dem Zugang der Kündigung nur ein Zahlungstermin liegt, zu dem die Miete nicht pünktlich eingegangen ist. Die fortdauernde Unpünktlichkeit muss sich nicht nur in der Zeit nach der Abmahnung verwirklichen, vielmehr sind auch Zahlungsverzüge vor der Abmahnung zu berücksichtigen. Das gilt für die außerordentliche fristlose und auch für die ordentliche Kündigung.⁴⁾ Das bedeutet: Hat der Vermieter den Mieter wegen laufend unpünktlicher Mietzahlungen bereits abgemahnt, kann für eine fristlose Kündigung jedoch schon eine weitere unpünktliche Mietzahlung nach Abmahnung ausreichend sein, da der Mieter mit der Fortsetzung seiner unpünktlichen Zahlungsweise nach Abmahnung zu erkennen gibt, dass er nicht bereit ist, seine zögerliche Zahlungsweise ernsthaft und auf Dauer abzustellen und das Vertrauen des Vermieters in eine pünktliche Zahlungsweise wieder herzustellen.

Aus einer eventuellen Kenntnis des Vermieters von den schlechten finanziellen Verhältnissen des Mieters bei Vertragsschluss kann jedenfalls kein Verzicht des Vermieters auf vertragsgemäße Erfüllung hergeleitet werden. Ferner verliert der Vermieter auch durch Duldung von verspäteten Zahlungen über einen längeren Zeitraum nicht sein Recht zur fristlosen Kündigung.⁵⁾

Eine unpünktliche Zahlung nach Abmahnung kann für eine fristlose Kündigung ausnahmsweise nicht ausreichend sein,

3) OLG Hamm, Urteil vom 11.4.1997 - 30 REMiet 1/97 - GE 1997, 801 = WuM 1997, 364

4) BGH, Urteil vom 11.1.2006 - VIII ZR 364/04 - GE 2006, 508

5) www.haufe.de/immobilien/verwalterpraxis/kuendigung-durch-den-vermieter-211-unpuenktliche-mietzahlung_idesk_PI9865_HI2765222.html



wenn es der Vermieter über einen sehr langen Zeitraum widerspruchslos hinweggenommen hat, dass der Mieter die Miete unpünktlich, z. B. statt am 3. Werktag immer erst zur Monatsmitte, zahlt und er den Mieter daraufhin erst nach vielen Jahren dieser Praxis abmahnt. In solchen Fällen ist anzunehmen, dass die Vertragsparteien den Mietvertrag konkludent dahingehend abgeändert haben, dass die Miete erst zur Monatsmitte fällig wird.

Setzt der Mieter die unpünktliche Mietzahlung nach der Abmahnung fort, muss der Vermieter zwar nicht sofort kündigen. Allerdings darf er auch nicht zu lange zuwarten, da sonst der Eindruck entsteht, er würde die Zahlungsunpünktlichkeiten nicht als unzumutbar empfinden.

Im Einzelfall sind die gesamten Umstände des konkreten Mietverhältnisses zu würdigen, so dass sich eine „Unzumutbarkeit“ i. S. d. § 543 Abs. 1 BGB nicht allein aus einer bestimmten Anzahl von Verspätungen ergibt; u. a. kann es auch darauf ankommen, ob und wie lange das Mietverhältnis schon störungsfrei besteht.

3. Fristlose Kündigung durch den Mieter a) Entziehung oder Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache

Eine Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs liegt nicht nur dann vor, wenn der Vermieter dem Mieter den Gebrauch der Wohnung gänzlich vorenthält, sei es dadurch, dass er dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses die Schlüssel nicht übergibt, die Wohnung noch anderweitig vermietet ist oder der Mieter nach einer Rückkehr aus dem Urlaub wegen Bauarbeiten seine Wohnung nicht betreten kann. Auch jeder Sach- oder Rechtsmangel, der dazu führt, dass der Gebrauch nicht in der Weise möglich ist, wie die Parteien es vereinbart haben oder wie es im Falle fehlender Vereinbarung erwartet werden kann, kann – ebenso wie das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft – einen Kündigungsgrund darstellen. Nicht jeder Mangel berechtigt allerdings zur außerordentlichen fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB. Erforderlich ist, dass der Mangel den vertragsgemäßen Gebrauch nicht unerheblich beeinträchtigt. Ein Verschulden des Vermieters ist nicht erforderlich. Hierzu einige Beispiele aus der Rechtsprechung:

- Die tatsächliche Wohnfläche unterschreitet die im Mietvertrag angegebene um mehr als 10 % (BGH, Urteil vom 29. April 2009 - VIII ZR 142/08 - GE 2009, 709),

- ständige Wasseraustritte aus der Decke (LG Stuttgart, Urteil vom 15. Dezember 1997 - 27 O 452/97 - NZM 1998, 483),
- unberechtigtes Betreten der Mietsache durch den Vermieter nach Einbehalt der Schlüssel (OLG Celle, Beschluss vom 5. Oktober 2006 - 13 U 182/06)
- Ausfall der Heizung während der Heizperiode (KG, Urteil vom 28. April 2008 - 8 U 209/07).

Das Recht, wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs zu kündigen, ist allerdings gem. § 543 Abs. 4 Satz 1 BGB i. V. m. § 536 b BGB ausgeschlossen, wenn der Mieter den Mangel bei Vertragsschluss kannte. Ist er ihm infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist, so steht ihm das Recht nur zu, wenn der Vermieter ihm den Mangel arglistig verschwiegen hat. Auch wenn ein Sach- oder Rechtsmangel nach der Überlassung der Mietsache auftritt, steht dem Mieter das Recht, außerordentlich zu kündigen, dann nicht zu, wenn der Mieter die Mängelanzeige unterlassen hat und der Vermieter aufgrund dieser Unterlassung der Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte.

b) Erhebliche Gefährdung der Gesundheit des Mieters durch die Benutzung der gemieteten Wohnräume

Der Kündigungsgrund der erheblichen Gesundheitsgefährdung ist gegeben, wenn die ernsthafte Befürchtung besteht, dass die Nutzung der Räume aufgrund ihrer Beschaffenheit in absehbarer Zeit zu einer Beeinträchtigung der Gesundheit führen wird. Außerdem muss die Gesundheitsgefährdung erheblich sein. Entscheidend ist dabei allerdings nicht das subjektive Befinden des Mieters. Maßgeblich ist vielmehr das Empfinden eines durchschnittlichen Menschen. Ein Verschulden des Vermieters ist auch hier nicht erforderlich. Allerdings ist eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen, wenn der Mieter selbst den gefährbringenden Zustand verursacht hat. Im Gegensatz zu dem Recht zur Kündigung wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs kann der Mieter die Kündigung wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung auch aussprechen, wenn er die gefährbringende Beschaffenheit bei Vertragsschluss gekannt oder darauf verzichtet hat, die ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte geltend zu machen.

Auch hierzu einige Beispiele zur Veranschaulichung:

- Formaldehydkonzentrationen in Mieträumen, die den zulässigen Grenzwert

überschreiten (LG München I, Urteil vom 26. September 1990 - 31 S 20071/89),

- Schimmelpilz in Mieträumen; die Frage, ob Schimmelpilz in Mieträumen die Gesundheit der Bewohner gefährdet, lässt sich allerdings nicht allgemein beantworten und kann in vielen Fällen nur durch ein medizinisches Sachverständigengutachten geklärt werden (BGH, Urteil vom 18. April 2007 - VIII ZR 182/06 - GE 2007, 841),
- die nicht verkehrssichere bauliche Beschaffenheit von Treppen, Fußböden oder Galerien (OLG Brandenburg, Urteil vom 2. Juli 2008 - 3 U 156/07).

Die Kündigungsgründe der Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs und der erheblichen Gesundheitsgefährdung stellen nur Beispiele dar, bei deren Vorliegen der Gesetzgeber davon ausgeht, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses dem Mieter nicht zugemutet werden kann. Es können aber auch nicht ausdrücklich genannte Sachverhalte zur Kündigung des Mieters gem. § 543 Abs. 1 BGB berechtigen, vorausgesetzt, es liegt ein Grund vor, der so schwerwiegend ist, dass dem Mieter nach einer Interessenabwägung die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Ob dies der Fall ist, ist eine Frage des Einzelfalls.⁶⁾

Im Gegensatz zur ordentlichen Kündigung ist die außerordentliche fristlose Kündigung zwar nicht an eine Frist gebunden. Dies bedeutet aber nicht, dass allein das Vorliegen eines wichtigen Grundes den Mieter berechtigt, das Mietverhältnis sofort zu beenden. Gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB ist die Kündigung in den Fällen, in denen der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag besteht, erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Der Mieter hat hierbei ein Wahlrecht, wobei sich das Setzen einer Abhilfefrist empfiehlt, wenn ein vertragswidriger Zustand, der beseitigt werden kann, Anlass für die Kündigung gibt. In jedem Fall muss dem Vermieter die Möglichkeit gegeben werden, den Kündigungsgrund aus der Welt zu schaffen. In der Abmahnung bzw. der Erklärung, mit der die Abhilfefrist gesetzt wird, muss die Pflichtverletzung des Vermieters bzw. der vertragswidrige Zustand so genau bezeichnet werden, dass der Vermieter unzweifelhaft erkennen kann, was er tun muss, um den vertragswidrigen Zustand zu beheben. Außerdem muss dieser zur

6) www.mietrecht.org/kuendigung/ausserordentliche-fristlose-kuendigung-eines-mietvertrages

Ausbildung und Karriere



Beseitigung des Zustandes aufgefordert werden. Welche Frist als angemessen anzusehen ist, ist eine Frage des Einzelfalles. Erst wenn die Frist erfolglos verstrichen ist oder der Vermieter nach einer Abmahnung sein Verhalten nicht ändert, wiederholt oder den vertragswidrigen Zustand nicht beseitigt, kann die Kündigung ausgesprochen werden. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, dass die Kündigung nur in Betracht kommt, wenn der Umstand, der später als Kündigungsgrund angegeben wird, mit demjenigen identisch ist, der auch in der Abmahnung bzw. Fristsetzung beanstandet wurde.

In bestimmten Fällen ist die Abmahnung bzw. Fristsetzung allerdings entbehrlich. Dies ist gem. § 543 Abs. 3 Satz 2 BGB insbesondere dann der Fall, wenn eine Fristsetzung oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht oder die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist.

Von einer offensichtlichen Erfolglosigkeit der Abmahnung kann ausgegangen werden, wenn der Vermieter die Abhilfe bereits ernsthaft und endgültig verweigert hat oder der vertragswidrige Zustand nicht oder zumindest nicht in angemessener Zeit beseitigt werden kann.

Besondere Gründe, die eine Abmahnung bzw. Fristsetzung entbehrlich machen, können vorliegen, wenn die Vertragsverletzung des Vermieters so schwerwiegend ist, dass eine Fortsetzung des Vertrages für den Mieter unzumutbar ist und nur eine sofortige Beendigung in Betracht kommt. Auch ein Interessenfortfall z. B. wegen zwischenzeitlich unumgänglicher Beschaffung einer anderweitigen Wohnung kann einen besonderen Grund für die Entbehrlichkeit der Abmahnung und Abhilf Frist darstellen. Auch wenn der Mieter bei der außerordentlichen Kündigung keine Frist zu beachten hat, kann es dennoch sein, dass er sein Recht, außerordentlich zu kündigen, verliert, wenn er nach dem Auftreten des Kündigungsgrundes zu lange wartet, ehe er die Kündigung ausspricht. Der Mieter verwirkt sein Kündigungsrecht, wenn er durch langes Zuwarten zum Ausdruck bringt, dass der vertragswidrige Zustand ihn nicht zu beeinträchtigen scheint und die Fortsetzung des Vertrages nicht unzumutbar ist. Innerhalb welcher Frist ab Kenntnis vom Kündigungsgrund der Mieter die Kündigung aussprechen muss, um sein Kündigungsrecht nicht zu verlieren, ist eine Frage des Einzelfalles. Je nach Fallgestaltung werden Zeiträume von zwei Wochen, einem Monat, sechs Monaten oder auch

neun Monaten genannt. Eine Verwirkung kann auch eintreten, wenn der Mieter in Kenntnis des Mangels die Miete über einen längeren Zeitraum vorbehaltlos zahlt (vgl. BGH, Urteil vom 18. Oktober 2006 - XII ZR 33/04 - GE 2006, 1606).

Ausschluss des Kündigungsrechts

Im Gegensatz zur ordentlichen Kündigung kann die außerordentliche Kündigung im Wohnraummietrecht nicht zu Lasten des Mieters ausgeschlossen oder erschwert werden. Eine entsprechende Vereinbarung der Parteien ist unwirksam. Der Mietvertrag bleibt jedoch im Übrigen wirksam.

Beweislastverteilung

Kündigt der Mieter, kann es vorkommen, dass der Vermieter der Ansicht ist, die Kündigung sei nicht wirksam. In diesem Fall wird er weiterhin die Miete verlangen und den Mieter ggf. auch auf Zahlung des Mietzinses verklagen. In einem etwaigen Prozess trifft dann allerdings den Mieter die Beweislast für das Vorliegen der Kündigungsvoraussetzungen. Er ist es, der insbesondere das Vorliegen eines Kündigungsgrundes i. S. d. §§ 543, 569 BGB und – falls er seine Kündigung auf die Generalklausel des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB stützt – auch die tatsächlichen Voraussetzungen der Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses beweisen muss. Hinsichtlich des Kündigungsgrundes der Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB enthält das Gesetz jedoch in § 543 Abs. 4 Satz 2 BGB eine Beweislastregelung zugunsten des Mieters. Diese besagt, dass der Vermieter beweisen muss, dass er den Gebrauch der Mietsache rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat. Um den Beweis erbringen zu können, empfiehlt es sich, alle wichtigen Schritte schriftlich zu fixieren und auch die Abmahnung in Schriftform zu verfassen.

4. Außerordentliche fristgemäße Kündigung/Sonderkündigungsmöglichkeiten

Bisher haben wir die Gründe für ordentliche und die außerordentliche Kündigung des Mietvertrages betrachtet. Daneben gibt es noch eine Form der Kündigung, die irgendwie dazwischen liegt. Dabei handelt es sich um gesetzlich festgeschriebene außerordentliche Kündigungsgründe, bei deren Ausübung das Mietverhältnis jedoch erst nach einer Kündigungsfrist beendet wird. Oft werden diese Vorschriften auch als Sonderkündigungsmöglichkeiten bezeichnet. Während die ordentliche fristgemäße Kündigung gesetzlich oder vertraglich in be-

stimmten Fällen ausgeschlossen sein kann, z. B. während der Laufzeit eines befristeten Mietvertrages oder innerhalb der ersten vier Jahre einer Staffelmietvereinbarung, kann ein außerordentliches Kündigungsrecht nicht vertraglich ausgeschlossen werden.

Fristgemäße außerordentliche Kündigungen durch den Mieter

Verweigerung der Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte

Wenn der Mieter die Wohnung einem Dritten überlassen will, benötigt er dazu die Erlaubnis des Vermieters. Wenn der Vermieter diese Erlaubnis verweigert, kann der Mieter außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Untermieterlaubnis vorliegt (§ 540 Abs. 1 Nr. 2 BGB).

Will der Mieter allerdings nur einen Teil der Wohnung untervermieten und selbst Mitnutzer der Wohnung bleiben, gilt nach § 553 BGB, dass er unter bestimmten Bedingungen einen Anspruch auf die erforderliche Genehmigung des Vermieters hat. Ein eventuelles außerordentliches Kündigungsrecht ist hier aber nicht vorgesehen.

Befristetes Mietverhältnis über mehr als 30 Jahre

Nach Ablauf von 30 Jahren nach Überlassung der Mietsache kann jede Vertragspartei außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen, sofern der Vertrag nicht für die Lebenszeit geschlossen wurde (§ 544 BGB).

Sonderkündigungsrecht bei baulichen Maßnahmen des Vermieters (Erhaltung/Modernisierung)

Nach der Anündigung von Modernisierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen kann der Mieter bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats kündigen (§ 555 e BGB).

Sonderkündigungsrecht bei Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 BGB

Erhöht der Vermieter nach § 558 oder § 559 BGB die Miete, hat der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Erklärung eine außerordentliche Kündigungsmöglichkeit zum Ablauf des übernächsten Monats (§ 561 Abs. 1 Nr. 1 BGB).

Tod des Mieters

Der Erbe ist berechtigt, innerhalb eines Monats nach Kenntniserlangung außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen (§§ 564, 580 BGB), wenn nicht i. S. d. § 563 BGB der Ehegatte, Lebenspartner, Kinder,

Ausbildung und Karriere



Verwandte oder andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen in das Mietverhältnis eintreten oder es nach § 563 a BGB mit einem noch lebenden Mieter fortgesetzt wird.

Außerordentliche fristgemäße Kündigung durch den Vermieter

Befristetes Mietverhältnis über mehr als 30 Jahre

Nach Ablauf von 30 Jahren nach Überlassung der Mietsache kann jede Vertragspartei außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen, sofern der Vertrag nicht für die Lebenszeit geschlossen wurde (§ 544 BGB).

Tod des Mieters

Der Vermieter ist berechtigt, innerhalb eines Monats nach Kenntniserlangung außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen (§§ 564, 580 BGB), wenn nicht im Sinne des § 563 BGB der Ehegatte, Lebenspartner, Kinder, Verwandte oder andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen in das Mietverhältnis eintreten oder es nach § 563 a BGB mit einem noch lebenden Mieter fortgesetzt wird bzw. ein wichtiger Grund zur Ablehnung des Eintritts/der Fortsetzung vorliegt.

5. Das gerichtliche Verfahren zur Durchsetzung der Ansprüche des Vermieters **Außergerichtliche Schritte**

Hat der Vermieter offene Zahlungsansprüche gegen den Mieter, die ihn zur Kündigung berechtigen, muss er sich überlegen, wie der seine Ansprüche geltend machen und letztendlich auch durchsetzen kann. Außergerichtlich mahnen die Vermieter die Mieter i. d. R. bei Zahlungsverzug ab. Verpflichtet sind sie dazu nicht, denn der Zahlungstermin ist durch den Vertrag bzw. die gesetzliche Regelung kalendermäßig bestimmt. Reagiert der Mieter nicht auf die Mahnungen des Vermieters, kann der Vermieter bei Vorliegen der gesetzlich Voraussetzungen das Mietverhältnis kündigen. Im Rahmen einer fristgerechten Kündigung endet das Mietverhältnis mit Ablauf der Kündigungsfrist. Bei einer fristlosen Kündigung endet das Mietverhältnis mit dem Zugang der Kündigung. Der Vermieter muss dem Mieter jedoch eine Ziehfrist gewähren.

Gerichtliche Schritte

Räumt der Mieter nicht und begleicht auch die offenen Mietforderungen nicht, so muss der Vermieter seine Ansprüche gerichtlich durchsetzen. Dabei muss unterschieden werden zwischen dem Zahlungsanspruch und dem Räumungsanspruch aufgrund der vorausgegangenen Kündigung.

Die Zahlungsansprüche können sowohl über das gerichtliche Mahnverfahren als auch direkt über eine Zahlungsklage durchgesetzt werden. Das gerichtliche Mahnverfahren hat als Endziel einen vollstreckbaren Titel, mit dem der Vermieter seine dann titulierten Zahlungsansprüche vollstrecken kann. Im Gegensatz zum Klageverfahren ist das Mahnverfahren kostengünstiger und schneller, da es ohne materielle Prüfung der Ansprüche auskommt. In der Praxis wird in vielen Unternehmen die Forderungssicherung durch das gerichtliche Mahnverfahren selbst vorgenommen. Eine anwaltliche Vertretung ist nicht erforderlich, und der Mahnantrag kann online ausgefüllt werden.⁷⁾ Die Bearbeitung der Anträge erfolgt in Berlin und Brandenburg zentralisiert über das zentrale Mahngericht Berlin-Brandenburg beim Amtsgericht Wedding⁸⁾. Der Räumungsanspruch kann auf diesem Weg nicht durchgesetzt werden, da das gerichtliche Mahnverfahren nur für Zahlungsansprüche zulässig ist.

Räumungsklage (und auch Zahlungsklage) ist durch den Vermieter für den Fall, dass der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht auszieht bzw. trotz der Mahnungen nicht zahlt, beim zuständigen Amtsgericht einzureichen. Sachlich und örtlich ausschließlich zuständig für Streitigkeiten aus einem Mietverhältnis über Wohnraum ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk sich die Mietwohnung befindet. Das Ziel ist die Erwirkung eines Räumungsurteils, mit dem in vollstreckbarer Ausfertigung ein Räumungstitel vorliegt.

Der Vermieter tritt in solchen Fällen als Kläger auf. Die Klageanträge auf Räumung und Zahlung können in einer Klageschrift und damit in einem Verfahren zusammen geltend gemacht werden.

Das Gericht veranlasst dann die Zustellung der Klageschrift an den Beklagten (Rechtshängigkeit) und fordert ihn auf, eine Stellungnahme abzugeben. Die dann folgende Festsetzung eines Termins zur mündlichen Verhandlung kann einige Monate dauern. Im Anschluss der mündlichen Verhandlung mit Beweisaufnahme und Anhörung aller Parteien fällt das Gericht seine Entscheidung.

Vollstreckung der Urteile

Obsiegt der Vermieter vollständig in dem Verfahren, bekommt er ein Zahlungs- und Räumungsurteil, das seinen Klageanträgen entspricht. Liegt eine vollstreckbare Ausfertigung des Urteils vor, kann der Vermieter seine Ansprüche gegen den Mieter vollstrecken. Hierbei kann der Zahlungstitel durch die Pfändung von beweglichen und

unbeweglichen Vermögensgegenständen des Gläubigers vollstreckt werden. Möglich ist auch eine Pfändung von Arbeitseinkommen oder von Forderungen, die der Schuldner gegen Dritte hat. Der Gläubiger als der Vermieter muss dafür beim zuständigen Gerichtsvollzieher bzw. beim zuständigen Vollstreckungsgericht die notwendigen Anträge stellen. Die Pfändung selbst erfolgt durch den Gerichtsvollzieher bzw. das Vollstreckungsgericht.

Auch für die Vollziehung des vollstreckbaren Räumungsurteils, also des Räumungstitels, ist der Gerichtsvollzieher zuständig. Mit dem Räumungsurteil muss der vom Vermieter bestellte Gerichtsvollzieher den Mieter aus „dem Besitz setzen“ und den Gläubiger, also den Vermieter, „in den Besitz einweisen“. Eine eigenmächtige Durchsetzung der Urteile durch den Vermieter durch Entfernen der Möbel oder den Austausch der Schlösser ist unzulässig und stellt verbotene Eigenmacht gegenüber dem Mieter dar.

Um den Mieter aus dem Besitz zu setzen, ist dieser durch den Gerichtsvollzieher aus den Räumen zu entfernen. Weiter hat der Gerichtsvollzieher die Räume von Gegenständen des Mieters frei zu machen. Die Kosten des Abtransports und die Kosten der eventuellen notwendigen Verwahrung der entfernten Gegenstände gehen zu Lasten des Mieters. Jedoch ist der Vermieter in der Vorschusspflicht. Für den Vermieter besteht allerdings die Möglichkeit, sein Vermieterpfandrecht an allen in der Wohnung befindlichen Sachen geltend zu machen. Damit hat der Gerichtsvollzieher nur noch die Aufgabe, die Wohnung zu öffnen und den Vermieter in den Besitz einzuweisen. Durch die Übergabe sämtlicher Schlüssel durch den Gerichtsvollzieher wird der Vermieter in den Besitz eingewiesen.

Mit der Neufassung des § 885 a ZPO hat der Vermieter als Gläubiger der Forderung nun auch das gesetzlich verankerte Recht, die Sachen des Mieters selbst zu verwahren, § 885 a Abs. 3 ZPO. Damit kann sich der Vermieter im Rahmen der Zwangsräumung erhebliche Kostenvorteile verschaffen. Die Einlagerung von Mobiliar und sonstigen Gegenständen des Mieters durch den Gerichtsvollzieher ist eine erhebliche Kostenposition im Rahmen der Zwangsräumung. Bewegliche Sachen, an denen offensichtlich kein Interesse besteht, können durch den Vermieter vernichtet werden. Der Vermieter kann die verwahrten Sachen nach Ablauf einer Frist von einem Monat verwerten,

7) <https://www.online-mahnantrag.de>

8) www.berlin.de/ag-wedding

Ausbildung und Karriere



auch ohne dem Mieter die Versteigerung androhen zu müssen. Sachen, die nicht verwertet werden können, können vernichtet werden, § 885 a Abs. 4 ZPO.

Räumungsschutz

Obwohl der Mieter mit dem Urteil verpflichtet wurde, die Wohnung zu räumen, kann das Gericht dem Mieter auf dessen Antrag oder von Amts wegen vorübergehend Räumungsschutz gewähren gem. § 721 ZPO – auch dann, wenn die Parteien sich in einem gerichtlichen Vergleich auf einen bestimmten Räumungstermin geeinigt haben. Die Vollstreckbarkeit des Räumungstitels ist dadurch eingeschränkt. Die gewährte Räumungsfrist hat die Wirkung, dass vor ihrem Ablauf nicht vollstreckt werden darf. Sie kann auf Antrag verlängert oder verkürzt werden. Jedoch darf sie insgesamt nicht mehr als ein Jahr betragen. Während der Räumungsfrist kann der Vermieter den vereinbarten Mietzins bzw. eine Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Miete verlangen.

6. Rechtliche Besonderheiten beim Tod des Mieters

Verstirbt der Mieter, endet damit das Mietverhältnis nicht automatisch. In diesem Zusammenhang haben Angehörige bzw. Erben rechtliche Besonderheiten im Hinblick auf die Weiterführung/Beendigung des Mietverhältnisses zu beachten. So hat der Gesetzgeber im Rahmen der Regelungen der §§ 563, 563 a, 563 b, 564 BGB bestimmt, welcher Personenkreis in welcher Rangfolge anstelle des verstorbenen Mieters als neuer Vertragspartner in das Mietverhältnis eintritt, und welche rechtlichen Konsequenzen sich daraus für die Beteiligten ergeben.

Eintritt der zum Haushalt gehörenden Personen (§§ 563 ff. BGB)

Das Mietverhältnis endet nicht mit dem Tod des Mieters. Im Wohnraummietrecht gilt der primäre Schutz derer, die zu dem verstorbenen Mieter in einem besonderen Näheverhältnis standen und mit ihm einen gemeinsamen Haushalt in der Mietwohnung führten.

Das Fortsetzungsrecht und das Eintrittsrecht des privilegierten Personenkreises, die dem Erbrecht vorgehen, basieren darauf, dass ursprünglich die mit dem verstorbenen Mieter zusammen lebende Familie Schutz erfahren sollte. Im Rahmen der gesellschaftlichen Wandelung wurde erkannt, dass nicht nur die eigentliche Familie des toten Mieters Schutz verdient, sondern all die, die in einem besonders engen Näheverhältnis

zum verstorbenen Mieter standen, was in der gemeinsamen Haushaltsführung zum Ausdruck kommt.

Die besondere Schutzbedürftigkeit ergibt sich daraus, dass die gemeinsame Wohnung in der Regel den Mittelpunkt der Lebensführung bildet und deshalb erhaltenswert ist. Das besonders enge Näheverhältnis trifft eben nicht nur auf den Ehegatten zu, sondern auch auf gleichgeschlechtliche Lebenspartner sowie auf gleich- oder andersgeschlechtliche nichteheliche Lebensgefährten.

Für alle in §§ 563, 563 a BGB genannten berechtigten Personen, die nach dem Tod des Mieters in dessen Mietverhältnis eintreten, ist Grundvoraussetzung, dass sie bis zum Eintritt des Todes mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt oder den Mietvertrag mit unterzeichnet haben. Ist dies nicht der Fall, scheidet ein Eintrittsrecht ohnehin gänzlich aus. Etwas anderes gilt lediglich für den Erben (§ 564 BGB).

Als absolut vorrangig berechtigter Angehöriger hat der Ehegatte des verstorbenen Mieters das Recht, in das Mietverhältnis einzutreten (§ 563 Abs. 1 BGB). Gleiches gilt auch, wenn die Ehegatten innerhalb der Ehewohnung lediglich „vorübergehend“ getrennt gelebt haben. Im Falle einer „dauerhaften“ Trennung der Ehegatten oder gar rechtskräftiger Ehescheidung besteht kein Eintrittsrecht.

Gibt es keinen eintrittsberechtigten Ehegatten, oder macht dieser von seinem Eintrittsrecht keinen Gebrauch, kann das Mietverhältnis mit dem Lebenspartner (im Sinne der §§ 15 ff. LPartG) allein fortgesetzt werden. Sind leibliche Kinder (i. S. v. § 1591 f BGB) des verstorbenen Mieters vorhanden, steht ihnen auf gleicher Rangstufe mit dem Lebenspartner ebenfalls das Recht zu, in das Mietverhältnis einzutreten (§ 563 Abs. 2 BGB). In diesem Fall können Lebenspartner und Kinder das Mietverhältnis entweder jeweils allein oder gemeinsam fortsetzen. Erst dann, wenn weder Ehegatte, Lebenspartner und/oder die leiblichen Kinder des verstorbenen Mieters von ihrem Eintrittsrecht Gebrauch machen, erwerben andere (weiter entfernte) verwandte oder verschwägte Personen gemäß § 563 Abs. 2 BGB ihrerseits das Recht, in den Mietvertrag des Verstorbenen einzutreten.

Rechtswirkung des Eintritts

Der Eintritt in das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters erfolgt für den Eintrittsberechtigten automatisch kraft Gesetzes. Dies bedeutet, der Eintrittsberechtigte wird zum neuen Vertragspartner des Vermieters mit allen Rechten und Pflichten, und zwar

(zunächst) unabhängig davon, ob er dieses überhaupt will oder damit einverstanden ist. Auch ist im Augenblick des Eintritts nicht erforderlich, dass der Eintrittsberechtigte überhaupt Kenntnis vom Tod des Mieters erlangt hat. Der Eintritt erfolgt unabhängig von dieser Kenntnis.

Ablehnungsrecht des Eintrittsberechtigten (§ 563 Abs. 3 BGB)

Erst in dem Moment, in dem der jeweils Eintrittsberechtigte von dem Tod des Mieters Kenntnis erlangt, kann er aktiv Einfluss auf das weitere Geschehen nehmen und entscheiden, ob er das Mietverhältnis fortsetzen oder nicht fortsetzen möchte (§ 563 Abs. 3 BGB). Die Entscheidung muss der Eintrittsberechtigte binnen einer Frist von einem Monat ab Kenntnisnahme vom Tod des Mieters treffen und dem Vermieter mitteilen. Die (Ablehnungs-) Erklärung kann formlos erfolgen. Die Monatsfrist wird allgemein auch als „Überlegungsfrist“ bezeichnet. Nach Fristablauf hat der Eintrittsberechtigte nur noch die Möglichkeit, im Rahmen einer ordentlichen Kündigung das Mietverhältnis zu beenden.

Rechtsfolgen der Ablehnung

Ist die Ablehnung des Eintritts in das Mietverhältnis fristgemäß erfolgt, gilt der Eintritt sogar rückwirkend als nicht erfolgt. Sollte gar kein Berechtigter im Sinne des § 563 BGB das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters fortsetzen wollen, gilt das Mietverhältnis gemäß § 564 BGB automatisch mit dem Erben als fortgesetzt.

Rechtsfolgen bei Fortsetzung des Mietverhältnisses durch Eintritt – Haftung (§ 563 b BGB)

Sollte der Eintrittsberechtigte oder Erbe das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters fortsetzen, haften Eintrittsberechtigter und auch Erbe gemäß § 563 b BGB gesamtschuldnerisch für die bis zum Tod entstandenen Verbindlichkeiten des Mieters (z. B. Mietrückstand, Betriebskostennachzahlung etc.). Diese Haftungsverpflichtung umfasst allerdings keine Verträge mit Dritten, wie beispielsweise Versorgungsträger über Wasser, Wärme etc.

Der Vermieter kann gemäß § 563 b Abs. 3 BGB von dem Eintrittsberechtigten/Erben die Zahlung einer Mietsicherheit verlangen, wenn und soweit der verstorbene Mieter zuvor keine Mietsicherheit geleistet hatte.

Kündigungsrecht des Vermieters (§ 563 Abs. 4 BGB)

Der Vermieter muss den Eintritt in das Mietverhältnis durch berechtigte Personen

Ausbildung und Karriere



nicht in jedem Fall dulden. So kann der Vermieter binnen einer Frist von einem Monat (Überlegungsfrist) ab Kenntnisnahme vom Eintritt des Eintrittsberechtigten diesem außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen, wenn und soweit ein wichtiger Grund in der Person des Eintrittsberechtigten gelegen ist (§ 563 Abs. 4 BGB). Aus anderen Gründen kann dem Eingetretenen nicht außerordentlich gekündigt werden. Treten mehrere Personen in das Mietverhältnis ein, ist es ausreichend, wenn ein wichtiger Grund nur in einer Person der Eingetretenen gegenüber besteht.

Die für den Vermieter an sich gestaffelten (ggf. längeren) Kündigungsfristen des § 573 c Abs. 1 BGB gelten hier nicht. Demgemäß beträgt die Kündigungsfrist auch für den Vermieter nur drei Monate.

Der Vermieter ist verpflichtet, die Gründe der Kündigung offenzulegen (§§ 573 d Abs. 1, 573 Abs. 3 BGB). Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen (§ 568 Abs. 1 BGB). Im Übrigen sollte die Kündigung auch den Hinweis auf das Widerspruchsrecht des Gekündigten nach Maßgabe der Sozialklausel enthalten. Der Vermieter hat sowohl die materiellen Voraussetzungen (Grund) des Kündigungsrechts zu beweisen als auch die formellen. Die Voraussetzungen für das Eintrittsrecht in das Mietverhältnis hat derjenige zu beweisen, der sich darauf beruft.

Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem überlebenden Mieter (§ 563 a BGB)

Sind mehrere Personen Mieter, so wird das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters automatisch kraft Gesetzes gemäß § 563 a BGB mit dem überlebenden Mitmieter fortgesetzt.

Kündigungsrecht des überlebenden Mieters (§ 563 a Abs. 2 BGB)

Der überlebende Mieter hat das Recht, gemäß § 563 a Abs. 2 BGB binnen einer Frist von einem Monat ab Kenntnis vom Tod des Mieters (Überlegungsfrist) das Mietverhältnis außerordentlich mit gesetzlicher Frist zu kündigen.

Kein Kündigungsrecht des Vermieters (§ 573 d BGB)

Dem Vermieter hingegen steht in diesem Falle ein außerordentliches Kündigungsrecht zum Nachteil des überlebenden Mieters nicht zu (§ 573 d BGB).

Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben (§ 564 BGB)

Der Erbe ist der Rangfolge nach allen Eintrittsberechtigten gemäß § 563 BGB und auch dem überlebenden Mieter gemäß

§ 563 a BGB gegenüber nachrangig. Dies bedeutet, dass das Mietverhältnis erst dann mit dem Erben fortgesetzt werden kann, wenn kein anderer vorgenannter Berechtigter in das Mietverhältnis eintreten sollte. Im Übrigen ist für den Eintritt des Erben in das Mietverhältnis nicht – wie in allen anderen Fällen – Voraussetzung, dass ein gemeinsamer Haushalt mit dem verstorbenen Mieter geführt oder der Mietvertrag mitunterzeichnet worden ist.

Kündigungsrecht des Erben und des Vermieters (§§ 564, 580 BGB)

Der Erbe und auch der Vermieter haben sodann die Möglichkeit, binnen einer Frist von einem Monat (Überlegungsfrist) nach Kenntnis vom Tod des Mieters das Mietverhältnis im Rahmen eines Sonderkündigungsrechts gemäß § 580 BGB außerordentlich mit gesetzlicher Frist zu kündigen. Vorteil dieser Regelung insbesondere für den Erben ist, dass der Erbe auf diese Weise sogar Langzeitmietverhältnisse mit kurzer Kündigungsfrist beenden kann. Bei einer Erbengemeinschaft ist die Kündigung durch alle bzw. gegenüber allen Erben zu erklären.

Die **gesetzliche Kündigungsfrist** gemäß § 573 d BGB beträgt **drei Monate** abzüglich der Karenzzeit von drei Werktagen. Die verlängerten (gestaffelten) Kündigungsfristen gemäß § 573 c Abs. 1 BGB greifen in diesem Fall nicht durch.

Der Lauf der Kündigungsfrist beginnt für den Erben mit der Kenntnisnahme vom Tod des Mieters und ist nicht von der Annahme des Erbes abhängig. Demgemäß kann bereits der vorläufige Erbe die Kündigung wirksam erklären (vgl. § 1959 Abs. 2 BGB). Für den Vermieter beginnt die Kündigungsfrist ab Kenntnisnahme vom Tod des Mieters zu laufen und zusätzlich mit der Kenntnisnahme, dass ein Eintritt oder

die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Personenkreis gemäß §§ 563, 563 a BGB nicht erfolgt.

Die Kündigung durch den Erben/Vermieter bedarf der Schriftform (§ 568 BGB). Der Vermieter hat zu beachten, dass er den Gekündigten auf die Sozialklausel des § 574 BGB hinweist, da dem Gekündigten im Rahmen dieser Kündigungsform das Widerspruchsrecht gemäß §§ 574 ff. BGB zusteht. Ein sogenanntes berechtigtes Interesse an der Kündigung i. S. d. § 573 BGB muss weder der Erbe noch der Vermieter dartun.

Ausschlagung des Erbes (§ 1953 BGB)

Schlägt der Erbe die Erbschaft gemäß § 1953 BGB rechtswirksam aus, so ist er so zu behandeln, als habe er auch rückwirkend das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters nicht fortgesetzt. Die Erbschaft gilt dann sozusagen als nicht angetreten. Dies hat gemäß § 1958 BGB auch zur Folge, dass gegen den Erben Ansprüche aus dem Nachlass (dies können u. a. Mietschulden sein) nicht geltend gemacht werden können.

Nach § 1944 BGB beträgt die **Ausschlagungsfrist sechs Wochen** ab dem Zeitpunkt, an dem der Erbe von dem „Anfall“ (= der Erbschaft) und dem Grund des Anfalls Kenntnis erlangt. Mit Ablauf der Ausschlagungsfrist gilt das Erbe als mit allen Rechten und Pflichten angenommen.

Aufgaben Teil 12

1. Erstellen Sie eine zusammenfassende Übersicht über die fristlose und fristgerechte Kündigung für Mieter und Vermieter.
2. Erstellen Sie eine Übersicht zum Thema Tod des Mieters.

Die Lösungen finden Sie in der nächsten Ausgabe.

Lösung Aufgaben – Teil 11

1. Sie sind Mitarbeiter der B. GmbH und kündigen am 12. März 2015 dem Mieter Markus Kurz zum nächstmöglichen Termin ordentlich, weil der Mieter seine vertraglichen Pflichten aus dem Mietvertrag schuldhaft und nicht unerheblich verletzt hat. Der Mietvertrag besteht seit dem 1. April 2008. Es wurden die Kündigungsfristen gemäß BGB vereinbart.

a) Zu welchem Termin können Sie frühestmöglich das Mietverhältnis kündigen?

Lösung: Kündigung zum 30. September 2015

b) Damit die Kündigung wirksam wird, muss sie dem Mieter zugegangen sein. Nennen Sie drei Möglichkeiten der Zustellung, mit denen Sie den Zugang des Kündigungsschreibens beweisen können!

Lösung: Im Beisein eines Zeugen das Schreiben dem Mieter persönlich übergeben.

- Vom Mieter persönlich eine Empfangsbekanntnis unterschreiben lassen.
 - In Anwesenheit eines Zeugen (z.B. Hausmeister) den Brief in den Briefkasten des Mieters einwerfen und diesen Vorgang schriftliche protokollieren.
 - Durch einen Gerichtsvollzieher zustellen lassen.
- c) Als Sie das Kündigungsschreiben in der Mieterakte ablegen wollen, stellen Sie fest, dass Sie in dem Schreiben den Hinweis auf die Widerspruchsmöglichkeit vergessen haben. Welche Auswirkungen kann das haben?

Lösung: Die Kündigung bleibt wirksam, aber der Mieter kann den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungstreites erklären.

Ausbildung und Karriere



- d) Ein Kollege möchte von Ihnen wissen, welche Formalitäten der Mieter einzuhalten hat, um einen Widerspruch wirksam zu erklären. Was müssen Sie ihm antworten?

Lösung: Der Mieter muss den Widerspruch schriftlich erklären. Die Erklärung des Widerspruchs muss bis spätestens zwei Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses erfolgt sein.

- e) Markus Kurz zieht fristgerecht aus. Bei der Endabnahme stellen Sie fest, dass die wirksam vereinbarten Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt wurden. Was müssen Sie tun, um den Anspruch wirksam durchsetzen zu können?

Lösung: Angemessene Frist für die Durchführung der Schönheitsreparaturen setzen und darauf hinweisen, dass danach die Arbeiten ausgeführt und die Kosten dem Mieter in Rechnung gestellt werden, ggf. Beweissicherung (Fristsetzung und Ablehnungsandrohung). Nach erfolglosem Verstreichen der Frist die Arbeiten in Auftrag geben und die entstandenen Kosten (für Schönheitsreparaturen und Nutzungsausfall) als Schadensersatz verlangen.

- f) Der Mieter Markus Kurz möchte nun gerne vorzeitig aus der Wohnung ausziehen und das Mietverhältnis beenden. Erläutern Sie zwei Voraussetzungen, unter denen Sie einer vorzeitigen Vertragsbeendigung im Interesse der B. GmbH zustimmen.

Lösung:

- Wenn Sie sich für einen Nachmieter entschieden haben, der die Wohnung bereits vor Ablauf der Kündigungsfrist mieten möchte, und somit kein Mietausfall entsteht oder der neue Mietvertrag zu mit einer höheren Miete abgeschlossen werden kann.
- Wenn die Frankfurter Wohnungsbau GmbH vor einer Neuvermietung Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten durchführen und mit diesen Arbeiten so schnell wie möglich beginnen möchte.

2. Bearbeiten Sie die Fragen und Arbeitsaufträge zur Ausgangssituation (2.) der fristlosen Kündigung. **Ausgangssituation fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs**

Max Meckermix ist Mieter in dem von Ihnen verwalteten Bestand. Er hat sich in den letzten Monaten wiederholt über nichtige Anlässe in der Wohnung und im Haus beschwert. Nun bekommen Sie ein Schreiben des Mieters, in dem er sich darüber auslässt, dass die Kinder auf dem Spielplatz vor dem Haus jeden Nachmittag fürchterlichen Krach machen. Zudem wohnt über ihm eine Familie mit einem Baby, das in der Nacht häufig schreit. Er könnte deshalb keine Nacht mehr schlafen, was unzumutbar sei. Daher werde er die Miete mindern. Sie antworten Herrn Meckermix und erläutern ihm Ihre Rechtsposition. In den Folgemonaten sehen seine Zahlungseingänge wie folgt aus:

Monat	Miet-Soll lt. Mietvertrag inkl. VZ	Miet-Ist lt. Zahlungseingang	Rückstand pro Monat	Rückstand in zwei aufeinander folgenden Monaten	Gesamtrückstand = Saldo
Januar	500 €	350 €	150 €	150 € (Jan)	150 €
Februar	500 €	300 €	200 €	350 € (Jan + Feb)	350 €
März	500 €	350 €	150 €	350 € (Feb + Mär)	500 €
April	500 €	150 €	350 €	500 € (Mär + Apr)	850 €
Mai	500 €	325 €	175 €	525 € (Apr + Mai)	1.025 €

Ihr Ausbilder bittet Sie, ihm folgende Fragen zu erläutern.

1. Wie sieht die Rechtsposition aus, die Sie Herrn Meckermix in einem Anschreiben im Januar in Bezug auf seine Mängelrügen erläutert haben?

Lösung:

Der Lärm vom Spielplatz berechtigt nicht zur Minderung der Miete, da er keinen Mangel der Mietsache darstellt. Der Lärm spielender Kinder ist sozialadäquat und daher hinzunehmen.

2. Ist es a) rechtlich notwendig und b) in der Praxis empfehlenswert, den Mieter zu mahnen?

Lösung:

a) Eine Mahnung ist für den Eintritt des Zahlungsverzuges beim Mieter nicht rechtlich notwendig, da der Leistungszeitpunkt kalendermäßig bestimmt ist. Der Mieter befindet sich bei Nichtzahlung der Miete in der Regel am 4. Werktag des Monats im Zahlungsverzug, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Der Vermieter könnte bei Vorliegen des Zahlungsverzugs sofort gerichtliche Schritte einleiten wie beispielsweise einen gerichtlichen Mahnantrag stellen.

b) Das außergerichtliche Mahnverfahren ist dennoch empfehlenswert. Zumeist werden in den Unternehmen zwei bis drei Mahnläufe mit unterschiedlichen Ansprüchen durchgeführt. Während der erste Mahnlauf regelmäßig als bloße Zahlungserinnerung gestaltet ist, werden ab dem zweiten Mahnlauf schon die erheblichen Konsequenzen des Zahlungsverzugs aufgezeigt. Reagiert der Mieter auf die außergerichtlichen Mahnungen, ist das für alle Beteiligten wesentlich einfacher und kostengünstiger. Zudem wird das Verhältnis von Mieter und Vermieter nicht unnötig durch Prozesse belastet. Hinzu kommt, dass bei berechtigter Minderung der Miete oder bei unverschuldetem Zahlungsverzug eine Sachverhaltsklärung im beiderseitigen Interesse sinnvoll ist. Denn mindert der Mieter die Miete zu Recht, unterliegt der Vermieter in einem überstürzten Zahlungs- bzw. Räumungsprozess.

3. Welche Möglichkeiten haben Sie angesichts der offenen Forderungen? c) Welche Schritte sollten Sie unternehmen?

Lösung: Im Mai sollte jedoch die fristlose Kündigung wg. Zahlungsverzugs ausgesprochen werden, denn im Mai ist der Mieter mit mehr als einer Monatsmiete an zwei aufeinanderfolgenden Monaten in Verzug. Ebenso liegt ein Verzug über mehr als zwei Zahlungstermine in Höhe von mehr als den erforderlichen zwei Monatsmieten vor.

Sollte der Mieter die Miete nicht begleichen und die Wohnung nicht nach einer angemessenen Räumungsfrist verlassen, ist es angeraten, eine Zahlungs- und Räumungsklage einzureichen.

4. Verfassen Sie eine fristlose Kündigung für den genannten Fall.

Anschrift (aller) Mieter

Herr Max Meckermix

Musterstraße 2

11111 Musterhausen

10. Mai 2015

(Betreffzeile: Kündigungsgrund benennen und die genaue Wohnung mit Wohnungs- bzw. Mietvertragsnummer benennen)

Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs

Wohnung Musterstraße 2, 1. OG rechts

Mietvertragsnummer: 22222

Sehr geehrter Herr Meckermix, (Kündigungsgrund konkret benennen. Kündigungsgrund erläutern.)

wir kündigen Ihnen hiermit fristlos das Mietverhältnis über die von Ihnen genutzte Wohnung, da Sie sich in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug befinden, der die Miete für zwei Monate übersteigt. Der Gesamtrückstand beträgt zur Zeit 1.025,00 € und errechnet sich wie folgt:

Monat 2015	Miet-Soll lt. Mietvertrag inkl. VZ	Miet-Ist lt. Zahlungseingang	Gesamtrückstand = Saldo
Januar	500 €	350 €	150 €
Februar	500 €	300 €	350 €
März	500 €	350 €	500 €
April	500 €	150 €	850 €
Mai	500 €	325 €	1.025 €

Wir gewähren Ihnen eine Räumungsfrist bis zum 31. Mai 2015.

Rein vorsorglich widersprechen wir schon jetzt der stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB.

(Weiteres:

- Übergabemodalitäten von Wohnung und Nebenräumen inkl. der Schlüssel klären
- Androhung der Räumungsklage bei nicht fristgerechter Räumung
- Aufforderung zur Rückgabe in vertragsgemäßem Zustand/Schönheitsreparaturen/Terminabsprache)

Unterschrift

(Vermieter)

5. Was ändert sich in der Beantwortung der Fragen, wenn Max Meckermix zutreffend den immer wieder auftretenden Heizungsausfall und die unzureichende Warmwasserbereitung bemängelt?

Lösung: Bei zutreffender Minderung der Miete kommt der Mieter nicht in Verzug mit der Mietzahlung. Erschuldet nur die geminderte Miete. Hier könnte fraglich sein, ob die Höhe der Minderung gerechtfertigt ist. Der Fall ist zur Beurteilung dieser Frage nicht aussagekräftig. Weiterhin steht dem Mieter auch zusätzlich ein Zurückbehaltungsrecht zu. Der Mieter trägt jedoch das Risiko, dass er bei einer zu hohen Minderung in Zahlungsverzug kommt und der Vermieter von seinem Kündigungsrecht Gebrauch macht.