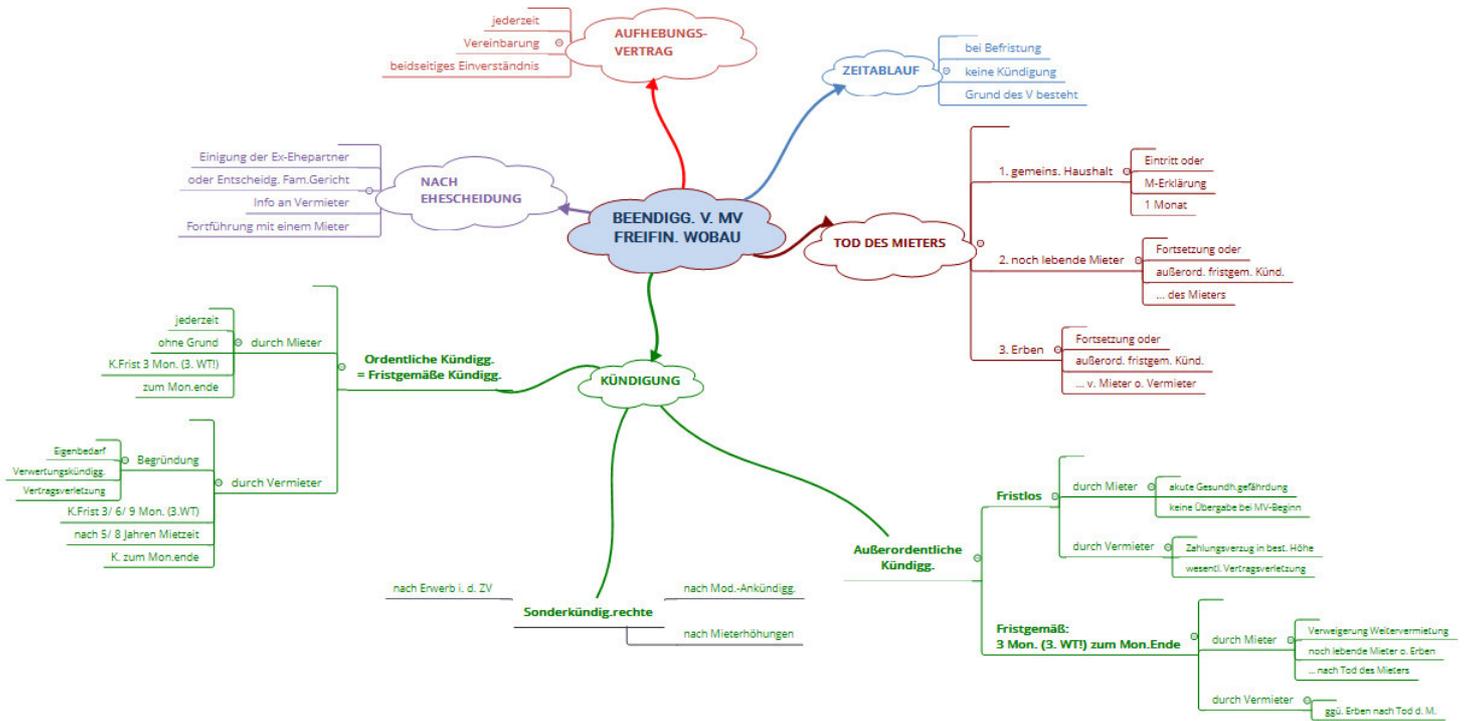


Beendigung von Wohnraum-Mietverhältnissen

zuletzt überarbeitet: 08.07.2022, trotzdem keine Gewähr für Vollständigkeit und Fehlerfreiheit;
Hinweise und Fehlermeldungen werden dankend entgegengenommen.



Im Text wird nicht gegendert. Es bleibt bei der Ausdrucksweise von Goethe, T. Mann oder M. Ende.

Inhalt:

1. Einleitung.....	5
2. Aufhebungsvertrag	6
3. Beendigung durch Zeitablauf.....	7
4. Ordentliche fristgemäße Kündigung (§ 573 c BGB)	8
4.1. Kündigungsfristen.....	9
4.2. Wichtige Gründe und berechtigte Interessen	10
4.3. Besonderheiten	10
4.3.1. ... bei der Begründung von Wohnungseigentum.....	10
4.3.2. ... bei Kündigung im selbst bewohnten Zwei-Familien-Haus	11
4.3.3. ... bei Kündigung des Untermieters	11
4.3.4. ... bei Kündigung des Mieters eines möblierten Zimmers.....	11
4.4. Die Härteklausel/ Sozialklausel (§ 574 BGB)	11
4.4.1. Soziale Härte.....	11
4.4.2. Form und Frist des Widerspruchs (§ 574 b BGB).....	12
5. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	13
5.1. Formale Voraussetzungen.....	13
5.2. Gründe des Mieters für außerordentliche fristlose Kündigung	14
5.2.1. Mängel der Gebrauchsgewährung.....	14
5.2.2. Gesundheitsgefährdende Beschaffenheit der gemieteten Sache	14
5.2.3. Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung / Störung des Hausfriedens	14
5.3. Gründe des Vermieters für außerordentlich fristlose Kündigung	14
5.3.1. Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung / Störung des Hausfriedens	14
5.3.2. Zahlungsverzug des Mieters	15
5.3.3. Fortsetzung des vertragswidrigen Gebrauchs	15
6. Außerordentlich fristgemäße Kündigung / Sonderkündigungsmöglichkeiten	16
6.1. Gründe des Mieters für die außerordentliche fristgemäße Kündigung.....	16
6.1.1. Verweigerung der Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte	16
6.1.2. Befristetes Mietverhältnis über mehr als 30 Jahre	16
6.1.3. Sonderkündigungsrecht bei baulichen Maßnahmen des Vermieters (Erhaltung/Modernisierung)	17
6.1.4. Sonderkündigungsrecht bei Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 BGB... ..	17
6.1.5. Tod des Mieters.....	17
6.2. Gründe des Vermieters für außerordentliche fristgemäße Kündigung.....	17
6.2.1. Befristetes Mietverhältnis über mehr als 30 Jahre	17
6.2.2. Tod des Mieters.....	17
6.2.3. Weitere Gründe.....	17
7. Ehescheidung bei gemeinsamer Wohnung	18
8. Außerordentliche Beendigung aus öffentlich-rechtlichen Gründen.....	19
9. Angrenzende Bestimmungen.....	20
10. Räumungsklage und Räumung.....	21
11. Übersicht: Kündigung - Wohnraum-Mietverhältnisse	23

1. Einleitung

Das folgende Skript bezieht sich, sofern nicht ausdrücklich anders genannt, ausschließlich auf Wohnraum-Mietverhältnisse bei freifinanzierten Wohnungen. Der Gesetzgeber sieht umfangreiche Schutzmaßnahmen zu Gunsten der Mieter vor. In den meisten Fällen wird ein Mietverhältnis durch ordentliche fristgemäße Kündigung beendet, sofern es sich nicht um einen befristeten Mietvertrag handelt, der mit Zeitablauf endet. In anderen Fällen kommen möglicherweise eine außerordentliche fristgemäße oder fristlose Kündigung bzw. ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht in Frage. Selbstverständlich können sich die Vertragspartner auch in einem Aufhebungsvertrag über das Ende eines Mietverhältnisses einigen.

2. Aufhebungsvertrag

Ein Aufhebungsvertrag wird im gegenseitigen Einvernehmen geschlossen und ist jederzeit möglich. Er muss mind. den Aufhebungszeitpunkt, die zu erbringende Restleistung und einen eventuellen Zahlungsausgleich enthalten.

3. Beendigung durch Zeitablauf

Nach § 575 BGB kann ein Mietverhältnis vertraglich auch befristet werden. In diesem Fall endet es mit dem vereinbarten Enddatum, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Ein solcher befristeter Mietvertrag muss erstens das kalendermäßig genau bestimmbare Ende des Mietverhältnisses nennen („... läuft drei Jahre...“ ist nicht eindeutig taggenau bestimmbar, „... bis Ende 2015...“ ist bestimmbar), meist wird man wohl das genaue Datum angeben.

Außerdem muss der Grund der Befristung bereits im Mietvertrag angegeben werden. Zulässig sind folgende Gründe:

- 1) Eigenbedarf,
 - 2) umfangreiche Modernisierung Umbau, Abriss o. ä. und
 - 3) Vermietung an einen Dienstverpflichteten (z. B. Pfleger, Au-pair, Hausangestellte).
- Ein solcher Grund muss vom Vermieter bei Vertragsabschluss schon genau angegeben werden und kann später nicht mehr geändert oder nachgeschoben werden.

Grundsätzlich endet das Mietverhältnis mit dem Tag der Befristung. Allerdings kann der Mieter (frühestens) vier Monate vorher vom Vermieter Auskunft verlangen, ob der angegebene Befristungsgrund noch besteht – der Vermieter hat innerhalb eines Monats zu antworten. Ist der Befristungsgrund inzwischen entfallen oder antwortet der Vermieter gar nicht, gilt das Mietverhältnis auf Verlangen des Mieters unbefristet weiter. Erfolgt die Mitteilung des Vermieters später als innerhalb eines Monats, kann der Mieter die Verlängerung des Mietverhältnisses um den Verspätungszeitraum verlangen. Sollte der Befristungsgrund noch bestehen, sich zeitlich aber nach hinten verschoben haben, kann der Mieter eine entsprechende Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen.

4. Ordentliche fristgemäße Kündigung (§ 573 c BGB)

Wird eine Mietdauer nicht ausdrücklich vereinbart, gilt der Mietvertrag grundsätzlich als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Vertragspartner können solche Mietverträge unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen durch eine ordentliche Kündigung auflösen. Die Kündigung ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, die das Mietverhältnis nach Ablauf der Kündigungsfrist beendet. Die Kündigung muss grundsätzlich von allen Mitgliedern der kündigenden Vertragsseite an alle Mitglieder der anderen Vertragsseite gerichtet sein.

Die Kündigung muss der anderen Vertragsseite zugehen. Das Zugangsproblem liegt in erster Linie in der Beweisbarkeit. Die sicherste Lösung ist die persönliche Zustellung oder sogar die Zustellung über den Gerichtsvollzieher. Eine Zustellung per Einschreibebrief oder per Boten beweist nur, dass ein Schreiben zugegangen ist, aber nicht dessen Inhalt.

Allerdings hat der Vermieter zu beachten, dass er eine wirksame Kündigung nur aussprechen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse geltend machen kann. Ein Mieter benötigt keinen anzugebenden Kündigungsgrund.

Kündigungen von Wohnraum bedürften grundsätzlich der Schriftform.

Mieter beziehungsweise Vermieter haben die Möglichkeit, das Mietvertragsverhältnis gemäß der gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Frist zu kündigen.

Die Kündigungsfrist ist der Zeitraum zwischen dem Zugang der Kündigung und dem Eintritt der Kündigungswirkung.

Kündigt der Mieter, gilt eine gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende.

Als erster Monat der Frist gilt der, an welchem die Kündigung dem Vertragspartner spätestens am 3. Werktag zugegangen ist. Alle Tage außer Sonn- und Feiertage zählen als Werktag, also Montag bis Samstag.

Die Kündigung muss dem Vertragspartner also bis zum einschl. dritten Werktag eines Monats vorliegen, um für den Ablauf des übernächsten Monats gültig zu sein.

Beispiel:

Kündigung des Mieters = Zugang beim V am 17.03.X1
=> Ende MV am 30.06.X1

Für Vermieter gelten gestaffelte Kündigungsfristen in Abhängigkeit von der Dauer des Mietvertrages.

3 Monate Kündigungsfrist bei bis 5 Jahren Mietdauer,
6 Monate Kündigungsfrist bei 5 bis 8 Jahren Mietdauer
9 Monate Kündigungsfrist bei mehr als 8 Jahren Mietdauer.

Beispiel:

Kündigung des Vermieters am 21.02.X1 nach 7-jähriger Mietdauer
=> Ende MV am 31.08.X1

Bei allen Fristen muss die Kündigung spätestens am 3. Werktag des ersten Monats dem Vertragspartner zugegangen sein.

Jedoch muss der Vermieter einen wichtigen Grund (berechtigtes Interesse) vorbringen, um ein Wohnraum-Mietverhältnis ordentlich fristgemäß von seiner Seite aus zu beenden.

Ausnahmen (§§ 549 (2) und 573 a BGB):

- Die Vereinbarung einer kürzeren Kündigungsfrist ist zulässig, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wurde.
- Bei Wohnraum als Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung (möblierte oder teilmöblierte Zimmer) ist eine Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.
- Der Vermieter muss kein berechtigtes Interesse nachweisen bei Kündigung einer vermieteten Wohnung im selbst bewohnten Zwei-Familien-Haus. Kündigungsfrist aber: Jeweilige ordentliche Kündigungsfrist plus je drei Monate, also 6 oder 9 oder 12 Monate - je nach bisheriger Mietdauer (5 Jahre / 8 Jahre)

4.1. Kündigungsfristen

Die entsprechende Regelung für ab dem 1. September 2001 geschlossene Mietverträge findet sich in § 573c BGB. Die dort genannten Fristen gelten sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter.

Hinweis für Altmietverträge: Nach dem Gesetz über Kündigungsfristen für so genannte Altmietverträge gilt die kurze, dreimonatige Frist für Kündigungen durch den Mieter auch für Altmietverträge, in denen die bis zum 1.9.2001 geltenden Kündigungsfristen formularmäßig vereinbart worden waren. Das Gesetz trat am 1.6.2005 in Kraft.

a) Zulässig ist die Kündigung grundsätzlich spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats.

Hinweis zur Fristberechnung:

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 27.04.2005 (Az.: VIII ZR 206/04) gilt auch der Samstag grundsätzlich als Werktag – auch bei der Festlegung des 3. Werktages als letztmöglichem Kündigungstermin. Ob dies auch dann gilt, wenn genau der Samstag der dritte Werktag im Monat - und somit der für den fristgemäßen Zugang der Kündigung entscheidende Tag – ist, hatte der BGH aber nicht zu entscheiden. Hierzu gibt es unterschiedliche Auffassungen. Manche Gerichte waren aber in der Vergangenheit der Auffassung, dass in diesem konkreten Fall erst der darauffolgende Werktag als dritter Werktag anzusehen ist.

Für die Rechtzeitigkeit einer Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

b) Für den **Vermieter** verlängert sich diese Kündigungsfrist nach fünf und acht Jahren Mietdauer um jeweils drei Monate auf sechs bzw. neun Monate.

Die Vereinbarung einer kürzeren Kündigungsfrist zugunsten des Vermieters ist nur zulässig, wenn der Wohnraum nur zur vorübergehenden Nutzung überlassen wurde. Im Übrigen ist sie unwirksam.

Zugunsten des Mieters kann hingegen eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.

c) **Nicht anwendbar** ist § 573c BGB auf alte "DDR-Mietverträge", in denen oftmals kürzere Kündigungsfristen (14 Tage oder 4 Wochen) vereinbart waren. Die kurzen Kündigungsfristen bleiben also weiterhin gültig.

4.2. Wichtige Gründe und berechtigte Interessen

Die Gründe für das berechtigte Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe können nur berücksichtigt werden, soweit sie nachträglich entstanden sind.

Solche wichtigen Gründe sind insbesondere:

- Schuldhafte, nicht unerhebliche Vertragsverletzung
- Eigenbedarf
- Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung

Eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung oder des Verkaufs einer Leer-Wohnung ist ausgeschlossen!

Eine Klausel im Mietvertrag, die etwas Abweichendes vereinbart, ist von Anfang an unwirksam.

Nicht unerhebliche Vertragsverletzung durch den Mieter kann die mehrfache unpünktliche Mietzahlung während eines Jahres sein, Zustellen von Fluchtwegen mit privaten Gegenständen im Treppenhaus, Vernachlässigung, Verwahrlosung oder Beschädigung der Wohnung, ruhestörender Lärm, (zeitweise) Weitervermietung der Wohnung, die Nichteinhaltung der Ruhezeiten trotz Abmahnung u. ä, m.

Eigenbedarf bedeutet, dass der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes benötigt.

Ein wichtiger Grund für eine ordentliche fristgemäße Kündigung liegt auch vor, wenn der Vermieter durch das Fortbestehen des Mietvertrages an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert wäre und er dadurch erhebliche Nachteile hätte. Ein Beispiel wäre ein Mietvertrag mit einem einzigen Mieter in einem sonst leerstehenden, vor Abriss, Umbau oder Modernisierung stehenden Wohnhaus.

Die Erzielung einer höheren Miete durch anderweitige Vermietung oder die Begründung und damit verbundene Veräußerung von Wohnungseigentum bleiben stellen ausdrücklich kein berechtigtes Interesse des Vermieters an einer ordentlichen fristgemäßen Kündigung dar.

4.3. Besonderheiten ...

4.3.1. ... bei der Begründung von Wohnungseigentum

Bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen gelten nach § 577a BGB Sonderregelungen hinsichtlich der ordentlichen Kündigung durch den Vermieter.

Wird an der Wohnung eines Bestandsmieters Wohnungseigentum begründet und diese Wohnung anschließend an einen Dritten verkauft – das Mietverhältnis bleibt bestehen – so gilt für den neuen Eigentümer (nur dem Altmietler gegenüber) eine Kündigungssperrfrist von mind. drei Jahren (s. § 577 a (1)) Erst nach Ablauf dieser Sperrfrist ist die ordentliche Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs oder mangelnder wirtschaftlicher

Verwertbarkeit zulässig. Sollte der Altmietter allerdings das Mietverhältnis beenden, gelten gegenüber jedem neuen Mieter, der in die Eigentumswohnung einzieht, die normalen Kündigungsfristen des § 573 c BGB.

Für Gebiete mit Wohnraumangel kann die jeweilige Landesregierung diese Kündigungssperrfrist auf bis zu zehn Jahre verlängern (s. § 577 a (2)). Dies ist eine politische Entscheidung, die nicht an konkreten Indizes festzumachen ist.

4.3.2. ... bei Kündigung im selbst bewohnten Zwei-Familien-Haus

Wenn der Eigentümer eines ZFH selbst in diesem Haus eine Wohnung nutzt und die andere vermietet, kann er dieses Mietverhältnis jederzeit ordentlich auch ohne berechtigtes Interesse kündigen (§ 573a (1) BGB). Allerdings mit um drei Monate verlängerter Kündigungsfrist. Also 6 Monate (bis 5 Jahre MV) bzw. 9 Monate (5 – 8 Jahre MV) bzw. 12 Monate (über 8 Jahre MV).

4.3.3. ... bei Kündigung des Untermieters

Hat ein (Haupt)Mieter einen Teil der Wohnung (unmöbliert) untervermietet und wohnt aber auch nach wie vor in der Wohnung, kann er seinem Untermieter ebenfalls jederzeit auch ohne berechtigtes Interesse kündigen, allerdings auch hier nur mit einer Frist von sechs bzw. neun bzw. zwölf Monaten. (§ 573a (2) BGB)

4.3.4. ... bei Kündigung des Mieters eines möblierten Zimmers

Sollte allerdings ein möbliertes Zimmer vom Hauptmieter an einen Untermieter vermietet sein, kann der Vermieter (= Hauptmieter) seinem Untermieter bis zum einschl. 15. eines Monats zum Ende desselben Monats kündigen. (§ 573c (3) BGB)

4.4. Die Härteklausel/ Sozialklausel (§ 574 BGB)

Auch wenn die ordentliche Kündigung berechtigt ist, muss ein Mieter nicht in jedem Fall ausziehen. Der Gesetzgeber hat mit der Sozial- oder Härteklausel einen besonderen Kündigungsschutz geschaffen. Das heißt, das berechtigte Interesse des Vermieters und die soziale Härte sind gegeneinander aufzuwiegen. Bei Nichteinigung ist ein gerichtliches Verfahren nicht auszuschließen.

4.4.1. Soziale Härte

Unter sozialer Härte versteht man, dass die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushaltes eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung des berechtigten Interesses des Vermieters nicht gerechtfertigt wäre.

Eine solche Härte könnte sein:

- Der Mieter findet keine neue Wohnung zu zumutbaren Bedingungen
- Invalidität, Gebrechlichkeit, Schwangerschaft, schwere Erkrankungen
- Lange Mietdauer, hohes Alter

Der Mieter kann somit der Kündigung des Vermieters widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses - zumindest bis zum Wegfall des Härtegrundes - verlangen.

4.4.2. Form und Frist des Widerspruchs (§ 574 b BGB)

Erhebt der Mieter gegen die Kündigung des Vermieters Widerspruch, so muss er dies schriftlich tun. Der Vermieter sollte der Kündigung eine Rechts(behelfs)-belehrung beifügen. Das heißt, er sollte den Mieter auf das Recht und die Frist sowie die Form eines Widerspruchs aufmerksam machen.

Dazu ist der Vermieter nicht zwingend verpflichtet. Unterlässt er es aber und der Mieter räumt die Wohnung nicht zum Kündigungstermin und daraufhin reicht der Vermieter Räumungsklage ein - hat der Mieter die Möglichkeit, den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreites zu erklären.

Der Widerspruch muss spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses erfolgen. Bei Überschreitung der Frist kann der Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses trotz Härtegrundes ablehnen.

Zieht der Mieter trotz Fristsetzung und berechtigtem Interesse des Vermieters nicht aus, hat der Vermieter das Recht, auf Räumung und Rückgabe der Wohnung zu klagen.

Bestehen auch noch Mietrückstände, sollte der Vermieter in einem "Atemzug" auf Zahlung und Räumung klagen. Andernfalls kommt es zu unnötigen Zeitverzögerungen in der gesamten Angelegenheit.

5. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

5.1. Formale Voraussetzungen

Auch die außerordentliche fristlose Kündigung bedarf der Schriftform (§ 568 BGB), der Erklärende muss eigenhändig unterzeichnen. Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen.

Der „wichtige Grund“ muss im Kündigungsschreiben genannt werden

Bei Kündigung wegen Vertragsverletzung muss i.d.R. eine Abmahnung vorausgegangen oder eine zur Abhilfe bestimmte angemessene Frist erfolglos verstrichen sein. Diese kann nur entfallen, wenn sie offensichtlich keinen Erfolg verspricht, bei Mietzahlungsverzug in bestimmter Höhe oder aus sonstigen besonderen Gründen. (§ 543 Abs. 3 BGB)

Bei fristloser Kündigung wegen Mietrückständen kann diese durch den Mieter geheilt werden, wenn der Vermieter innerhalb von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit (Zugang der Räumungsklage beim Mieter) vollständig befriedigt wird. Diese Möglichkeit der Abwendung einer Kündigung besteht innerhalb von zwei Jahren nur ein Mal. (§ 569 (3) Nr. 2. BGB)

Bei einer fristlosen Kündigung handelt es sich in jedem Fall um eine außerordentliche Kündigung, die nur unter ganz bestimmten Bedingungen zulässig ist. Diese finden sich in §§ 543 und 569 BGB. Grundsätzlich kann jede Vertragspartei wegen eines wichtigen Grundes das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn die Weiterführung des Mietverhältnisses unzumutbar wäre bzw. wegen einer Verletzung der mietvertraglichen Pflichten im Wiederholungsfall nach bereits erfolgloser Abmahnung (s. § 543 (3) BGB).

Der Mieter kann insbesondere dann fristlos kündigen, wenn ihm die Wohnung nicht (rechtzeitig) zur Verfügung gestellt wird oder wenn durch die Wohnung eine erhebliche Gesundheitsgefährdung besteht.

Der Vermieter kann dem Mieter wegen erheblicher Vertragsverletzung fristlos kündigen. Eine vom Gesetzgeber genau definierte Form der Vertragsverletzung stellt der Zahlungsverzug des Mieters dar. Die Miete ist am dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, danach tritt Zahlungsverzug ein, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Beläuft sich der Zahlungsrückstand des Mieters an zwei aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen auf mehr als eine Monatsmiete oder erreicht der Mietrückstand über einen längeren Zeitraum insgesamt zwei Monatsmieten – in diesen beiden Fällen ist der Vermieter zur sofortigen fristlosen Kündigung berechtigt. Diese wird allerdings dadurch unwirksam, wenn der Mieter bis spätestens zwei Monate nach Erhebung der Räumungsklage des Vermieters seinen gesamten Zahlungsrückstand ausgleicht (s. § 569 (3) 2. BGB). Diese „Heilung“ der Kündigung ist aber nur einmal innerhalb von zwei Jahren möglich.

Gleichermaßen ist der Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung ohne vorherige Abmahnung berechtigt, wenn der Mieter mit der Zahlung seiner Mietkaution in Höhe von 2 Raten (2 NKM) im Verzug ist (§ 569 (2a) BGB). Auch hier kann der Mieter diesen Rückstand bis zwei Monate nach Rechtshängigkeit einer entsprechenden Räumungsklage heilen.

Ist der Mietrückstand durch eine vom Mieter nicht akzeptierte Mieterhöhung entstanden, vom Gericht wird aber dem Vermieter Recht gegeben, hat der Mieter vom Tag der rechtskräftigen Gerichtsentscheidung an zwei Monate Zeit, die rückständige Miete zu

begleichen, bevor der Vermieter die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs aussprechen darf.

Wichtig: In jedem Fall berechtigt nur der Rückstand zur fristlosen Kündigung, der durch ausbleibende Zahlung der regelmäßigen Monatsmiete entstanden ist. Andere Zahlungsrückstände, z. B. aus nicht beglichener BeKo-Nachzahlung, Forderungen wegen Beschädigungen der Mietsache durch den Mieter, Kosten für Kleinreparaturen o. ä. dürfen zur Begründung einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsrückstandes nicht herangezogen werden!

Eine solche Kündigung muss eindeutig erklärt und als außerordentliche Kündigung kenntlich gemacht werden.

Es ist eine Begründung erforderlich (§ 569 (4) BGB), sonst ist die Kündigung unwirksam.

Auch wenn der Begriff „fristlos“ das sofortige Ende des Mietverhältnisses impliziert, kann dies bei einer Wohnung so nicht umgesetzt werden. Lt. Rechtsprechung ist dem Mieter ein gewisser Zeitraum zur Räumung und ggf. Ausführung der Schönheitsreparaturen zu gewähren (sog. „Ziehfrist“) – oft ca. 10 – 14 Tage, das kommt auf die Wohnungsgröße und Personenzahl an. Während dieser Ziehfrist ist das Mietverhältnis bereits beendet - damit auch die Pflicht zur Zahlung einer Miete. Der Vermieter ist aber berechtigt, eine Nutzungsentschädigung vom Mieter zu verlangen - sicherlich in Höhe der Miete.

Die Sozialklausel nach § 574 BGB greift im Fall einer fristlosen Kündigung nicht.

5.2. Gründe des Mieters für außerordentliche fristlose Kündigung

5.2.1. Mängel der Gebrauchsgewährung

Dem Mieter wird der vertragsgemäße Gebrauch der gemieteten Sache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen und der Vermieter lässt eine ihm vom Mieter gesetzte angemessene Frist verstreichen (§ 543 BGB).

5.2.2. Gesundheitsgefährdende Beschaffenheit der gemieteten Sache

Eine Wohnung oder ein anderer zum Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum ist so beschaffen, dass die Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist (§§ 543, 569 Abs. 1 BGB).

5.2.3. Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung / Störung des Hausfriedens

Der Vermieter verletzt eine ihm obliegende Verpflichtung in einem solche Maße, dass dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann (§§ 543, 569 Abs. 2 BGB).

5.3. Gründe des Vermieters für außerordentlich fristlose Kündigung

5.3.1. Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung / Störung des Hausfriedens

Der Vermieter verletzt eine ihm obliegende Verpflichtung in einem solchem Maße, dass dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann (§§ 543, 569 Abs. 2 BGB) - nicht mal für die Dauer einer fristgemäßen Kündigung.

5.3.2. Zahlungsverzug des Mieters

Ein Vermieter kann außerordentlich fristlos ohne Abmahnung kündigen, wenn sich ein Mieter für zwei aufeinander folgende Mietzahlungs-Termine (3. WT) mit mehr als einer Monatsmiete im Zahlungs-Verzug befindet, oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der der Mietzahlung in Höhe von zwei Monatsmieten. (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB in Verb. m. § 569 BGB).

Auch bei Zahlungsverzug der Kautions-Zahlungsrückstand zwei NKM erreicht (oder übersteigt).

(§ 569 (2a) BGB)

Zahlungsrückstände aus der Monats-Miete und der Kautions-Zahlungsrückstände dürfen nicht zu einer Summe zusammengefasst werden. Es handelt sich um verschiedene Kündigungsgründe!

Andere offene Zahlungsrückstände des Mieters, z. B. Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung oder für Kleinreparaturen, gelten in diesem Sinne *nicht* als Mietrückstand, der zur fristlosen Kündigung berechtigt!

5.3.3. Fortsetzung des vertragswidrigen Gebrauchs

Der Mieter oder derjenige, dem der Mieter den Gebrauch der Mietsache eingeräumt hat, setzt ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fort, der die Vermieterrechte in erheblichem Maße verletzt (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB). wie z.B. unbefugte Gebrauchsüberlassung an einen Dritten oder erhebliche Gefährdung d. Mietsache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt

6. Außerordentlich fristgemäße Kündigung / Sonderkündigungsmöglichkeiten

Die ordentliche fristgemäße Kündigungsmöglichkeit kann gesetzlich oder vertraglich in bestimmten Fällen ausgeschlossen sein, z. B. während der Laufzeit eines befristeten Mietvertrages oder innerhalb der ersten vier Jahre einer Staffelmietvereinbarung.

Ein außerordentliches Kündigungsrecht hingegen kann niemals ausgeschlossen werden.

Die Kündigungsfrist für eine außerordentliche fristgemäße Kündigung beträgt für Mieter und Vermieter gleichermaßen grundsätzlich drei Monate (3. WT beachten!) - s. § 573d BGB – sofern für bestimmte Fälle nicht eigene Sonderkündigungsrechte und -fristen vorgesehen sind.

Die wichtigsten Beispiele für fristgemäße außerordentliche Kündigungen sind:

- - Versagung der Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte, d. h. die (zeitweise) Weitervermietung der gesamten Wohnung durch den Mieter (§ 540 (1) BGB)
- - Wenn das Mietverhältnis mit den Erben fortgesetzt wird nach Tod des Mieters (§ 564 BGB)
- - Eintritt berechtigter Personen in den Mietvertrag nach Tod des Mieters (§ 563 (4) BGB)
- - Wenn mehrere Personen Mieter sind nach Tod eines Mieters (§ 563a (2) BGB)
- - Ankündigung von Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen (§ 554 (3) BGB)
- - Mieterhöhung bei freifinanziertem Wohnraum (§ 561 BGB)
- - Mietvertrag über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB)
- - Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum (Sozialwohnungen) §§ 10, 11 WoBindG)

6.1. Gründe des Mieters für die außerordentliche fristgemäße Kündigung

6.1.1. 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. (§ 540 Abs. 1 Nr. 2 BGB).

Will der Mieter allerdings nur einen Teil der Wohnung untervermieten und selbst Mit-Nutzer 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.

6.1.2. Befristetes Mietverhältnis über mehr als 30 Jahre

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

6.1.3. Sonderkündigungsrecht bei baulichen Maßnahmen des Vermieters (Erhaltung/Modernisierung)

Bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, kann der Mieter außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats kündigen (§ 555 e BGB)

6.1.4. Sonderkündigungsrecht bei Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 BGB

Bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung steht dem Mieter die außerordentliche Kündigungsmöglichkeit zum Ablauf des übernächsten Monats zu (§ 561 Abs.1 Nr. 1 BGB).

6.1.5. Tod des Mieters

Der Erbe ist berechtigt, innerhalb eines Monats nach Todestag bzw. 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 mit einem noch lebenden Mieter fortgesetzt wird.

6.2. Gründe des Vermieters für außerordentliche fristgemäße Kündigung

6.2.1. Befristetes Mietverhältnis über mehr als 30 Jahre

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

6.2.2. Tod des Mieters

Der Vermieter ist berechtigt, dem Erben innerhalb eines Monats nach Todestag/ 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 mit einem noch lebenden Mieter fortgesetzt wird bzw. ein wichtiger Grund zur Ablehnung des Eintritts / der Fortsetzung vorliegt.

6.2.3. Weitere Gründe

Erlöschen des Nießbrauchs

Erwerb vom Konkursverwalter

7. Ehescheidung bei gemeinsamer Wohnung

In diesem Fall gilt das

Gesetz über Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG) §§ 200 ff in Verb. mit § 1568a BGB (s. GE 21/2009, S. 1358)

Die Ehegatten können sich einigen, wer das Mietverhältnis nach der Scheidung allein fortsetzen soll. Der Vermieter ist davon zu informieren, er hat darauf keinen Einfluss und muss das Mietverhältnis ab Zugang der Mitteilung mit dem genannten Mieter allein fortsetzen.

Wenn sich die Ehegatten nicht einigen, entscheidet das Familiengericht unter Berücksichtigung der Bedürftigkeit.

In jedem Fall endet das Mietverhältnis mit einem der beiden bisherigen Mieter und wird ansonsten unverändert mit dem verbleibenden Mieter fortgesetzt. Dies trifft sogar für den Fall zu, dass bisher nur einer der beiden Eheleute dem Mietvertrag als Mieter unterschrieben hatte, der Mietvertrag nach der Scheidung aber mit dem anderen Partner weitergeführt werden soll. Möglicherweise (umstritten) steht dem Vermieter in diesem Fall ein außerordentliches fristgemäßes Kündigungsrecht zu, wenn in der Person des künftigen Mieters ein wichtiger Grund liegt.

Bei einer selbstgenutzten Eigentumswohnung hat derjenige, dem künftig die alleinige Nutzung zusteht, den Anspruch auf einen Mietvertrag zu den ortsüblichen Bedingungen, der (Mit)Eigentümer ist also zugleich Mieter. Hinsichtlich der Miethöhe aber wegen der Miteigentümerstellung nur anteilig.

8. Außerordentliche Beendigung aus öffentlich-rechtlichen Gründen

- Polizeiliche Maßnahmen
- Dem Vermieter wird der Abbruch des Gebäudes auferlegt (Rückbaugesuch)
- Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen durch die Gemeinde
- Räumungsverfügung für eine fehlbelegte Sozialwohnung
- Städtebauliche Maßnahmen
- Im Rahmen einer Sanierungs- oder Entwicklungssatzung

9. Angrenzende Bestimmungen

Lt. § 314 BGB kann der Berechtigte nur innerhalb einer angemessenen Frist die Kündigung erklären, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis hat und eine fristgerechte Kündigung unzumutbar ist.

Die „angemessene Frist“, in der die Kündigung nach Kenntnis ausgesprochen werden muss, leitet sich aus § 626 BGB (Arbeitsrecht) ab, sofern mietrechtlich nichts anderes bestimmt ist. Danach muss die Kündigung innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnis des möglichen Kündigungsgrundes erfolgen.

Unter bestimmten Voraussetzungen haben Mieter oder Vermieter Sonderkündigungsrechte, d. h. die Möglichkeit, befristete Mietverträge vorzeitig zu beenden oder die gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen zu verkürzen.

10. Räumungsklage und Räumung

Räumungsklage ist durch den Vermieter für den Fall, dass der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht auszieht, beim zuständigen Amtsgericht einzureichen. Zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk sich die Mietwohnung befindet. Das Ziel ist die Erwirkung eines Räumungsurteils.

Kläger ist vor dem Amtsgericht derjenige, der einen Anspruch mit Hilfe des Gerichts durchsetzen will. Er muss selbst (besser mit Hilfe eines Rechtsanwaltes) eine Klageschrift bei Gericht einreichen.

Das Gericht veranlasst dann die Zusendung der Klageschrift an den Beklagten und fordert ihn auf, eine Stellungnahme abzugeben. Die dann folgende Festsetzung eines Termins zur mündlichen Verhandlung kann einige Monate dauern.

Im Anschluss an die mündliche Verhandlung mit Beweisaufnahme und Anhörung aller Parteien fällt der Richter seine Entscheidung.

Mit dem Räumungsurteil erwirkt der Vermieter einen sog. Vollstreckungstitel und kann einen Gerichtsvollzieher beauftragen, den Mieter aus „dem Besitz setzen“ und den Gläubiger, also den Vermieter „in den Besitz einweisen“.

Um den Mieter aus dem Besitz zu setzen, legt der Gerichtsvollzieher den Räumungstermin fest und informiert (auch) den Mieter. Der Vermieter wird ebenfalls anwesend sein, außerdem möglicherweise ein Schlüsseldienst, die Polizei und ein Umzugsunternehmen.

Zm festgesetzten Termin ist der Mieter durch den Gerichtsvollzieher - unter Umständen mit Hilfe der Polizei gewaltsam - aus den Räumen zu entfernen.

Bei einem „unbeschränkten Vollstreckungsauftrag“ nach § 885 ZPO hat Gerichtsvollzieher die Räume von Gegenständen des Mieters frei zu machen und dem Vermieter die geräumte Wohnung zu übergeben. Die Kosten des Abtransports und die Kosten der eventuell notwendigen mind. 1-monatigen Verwahrung der entfernten Gegenstände gehen zu Lasten des Mieters. Jedoch ist der Vermieter in der Vorschusspflicht.

Nach § 885a ZPO kann der Vermieter dem Gerichtsvollzieher aber auch einen „beschränkten Vollstreckungsauftrag“ erteilen. Damit hat der Gerichtsvollzieher nur noch die Aufgabe, die Wohnung zu öffnen und den Vermieter in den Besitz einzuweisen. Der Gerichtsvollzieher dokumentiert die in der Wohnung befindlichen Sachen und entscheidet, welche davon sofort entsorgt und welche (mind. 1 Monat) einzulagern sind – in diesem Fall durch den Vermieter. Der Mieter hat einen Anspruch auf Herausgabe all der Sachen, die zu seiner bescheidenen Lebensführung oder für seine Erwerbstätigkeit nötig sind. Dann muss er sie aber auch auf eigene Kosten entfernen und abtransportieren.

Andere Sachen können nach Ablauf der ein-monatigen Aufbewahrung/ Einlagerung entweder durch eine öffentliche Versteigerung nach § 885 a Abs.4 S. 2 ZPO, § 383 BGB oder durch freihändigen Verkauf gemäß § 885a (4) S. 2 ZPO, § 385 BGB durch den Gläubiger/ Vermieter verwertet.

Durch die Übergabe sämtlicher Schlüssel (ggf. neues Türschloss) durch den Gerichtsvollzieher wird der Vermieter in den Besitz eingewiesen

Obwohl der Mieter mit dem Räumungsurteil verpflichtet wurde, die Wohnung zu räumen, kann das Gericht dem Mieter auf dessen Antrag oder von Amts wegen vorübergehend Räumungsschutz gewähren (s. § 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 eine Nutzungsentschädigung in Höhe der bisherigen oder ortsüblichen Miete verlangen.

Gemäß § 765 a ZPO kann das Vollstreckungsgericht auf Antrag des Mieters die Zwangsräumungsmaßnahme aufheben, untersagen oder einstellen lassen. Das heißt, ihm würde Vollstreckungsschutz gewährt

Ein Grund dafür wäre, wenn die Räumung wegen ganz besonderer Umstände eine Härte bedeuten würde, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist.

11.Übersicht: Kündigung - Wohnraum-Mietverhältnisse

	Ordentliche Kündigung		Außerordentliche Kündigung	
	befristetes MV	unbefristetes MV	befristetes MV	unbefristetes MV
Möglichkeit	nicht möglich	möglich	möglich	
Gründe des Vermieters	---	<p>Berechtigtes Interesse (Begründung!)</p> <ul style="list-style-type: none"> - schuldhafte, nicht unerhebliche Vertragsverletzung des M - Eigenbedarf - Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung - Konkursabwendung des V 	<p>fristlos: Wichtiger Grund</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei schuldhafter Vertragsverletzung/vertragswidrigem Gebrauch, Nachweis der Unzumutbarkeit des Weiterbestehens; <p>hilfsweise ordentliche Künd. (zuvor: empfangsbedürftige Abmahnung mit Begründung, zeitnah, Aufforderung zur Unterlassung, Androhung d. fristlosen Kündigung bei Zuwiderhandlung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zahlungsverzug des Mieters (insgesamt zwei Monatsmieten oder mehr als eine MM an zwei direkt aufeinanderfolgenden Terminen) - Zahlungsrückstand der Mietkaution mit mind. 2 NKM <p>fristgemäß: Tod des Mieters, sofern nicht Dritte (z. B. Ehepartner) eintreten Erstehung bei Zwangsversteig. – nur zum erstmöglichen Termin (wichtiger Grund!)</p>	
Gründe des Mieters	---	müssen nicht angegeben werden	<p>fristlos: Wichtiger Grund (Nichtgewährung, Unzumutbarkeit, Schuldhafte Vertragsverletzung nach Abmahnung mit Frist, Unterlassungsauff. u. Androhung der außerord. Kündigung.)</p> <p>fristgemäß (ges. Frist = 3 Monate § 573d)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tod des M (im HH Lebende können in den MV eintreten; (fristgem. ao. Kü. nur für überlebende Mieter und Vermieter/Erbe) - verweigerte Untervermietung - „wichtiger Grund“ <p>Sonderkünd.recht bei Mod.-Ankündigung. (§ 555 c) 1 ½ Monate + 1 Monat Mod-ME, Vergl-ME (§ 561) 2 ½ Monate + 2 Monate</p>	
Kündigungsfrist für Vermieter	---	3 / 6 / 9 Monate (3. WT ...) bei 5 / 8 / ü. 8 Jahren Mietdauer	fristlos: unverzüglich (Ziehfrist lt. RS mind. 3 Tage pro Zimmer)	
Kündigungsfrist für Mieter	---	3 Monate (3. WT d. Monats zum Ende des übernächsten)	fristgemäß: 3 Monate (3. WT ...)	