

Kurzvortrag von Rechtsanwältin Elena Otto

Kanzlei Bohlig Tassius Damm Garthe, Korbach

Kündigung von Mietverhältnissen

A. Einleitung

- P: außerordentliche Kündigung
- P: ordentliche Kündigung
- P: Formalien der Kündigung
- P: wie gehe ich vor?

B. Außerordentliche Kündigung

- vertragswidriger Gebrauch, § 543 BGB
- „der unliebsame Mieter“
- Verunreinigung
 - unzumutbare Geruchsbelästigung, andauernde/wiederholte Belästigung der Mitbewohner durch Müll und Gerüche und/oder eine konkrete Gefährdung der Bausubstanz

(LG Berlin, Urteil v. 28.02.2011 – 67 S 109/10; LG Braunschweig, Urteil v. 10.04.2007, 6 S 313/06)

B. Außerordentliche Kündigung

- Verwahrlosung einer Wohnung:

ganze Zimmer flächendeckend vollgestellt, Bad nicht mehr zu betreten und zu benutzen ist sowie Ungezieferbefall und daraus resultierend konkrete Gefährdung Bausubstanz

(LG Berlin, Urteil v. 02.03.2017 – 67 S 8/17)

- Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht

- Sorgfaltspflichten: Heizen im Winter, regelmäßiges Lüften
- Erhebliche und konkrete Gefährdung der Mietsache
- Eintritt eines Schadens (Feuchtigkeitsschäden, Wohnungsbrand, Wasserschaden)

B. Außerordentliche Kündigung

- Beleidigungen und/oder Gewalt gegenüber Vermieter

- Androhung kann ausreichen; Eindruck beim Empfänger entscheidend; Ernsthaftigkeit der Drohung

(AG Tempelhof Kreuzberg, Urteil v.17.03.2020 – 17 C 197/19; LG Berlin, Urteil v. 26.06.2008 – 67 S 337/07)

- Störung des Hausfriedens

- Verstoß gegen Rücksichtnahmegebot ; Nachhaltige und massive Störung erforderlich

(AG München, Urteil v. 14.09.2017 – 418 C 6420/17-)

B. Außerordentliche Kündigung

- Zahlungsverzug, §§ 543 Abs. 2, 569 BGB
 - Mit der Miete für 2 aufeinanderfolgende Zahlungstermine
 - Mit nicht unerheblichem Teil der Miete (= Summe übersteigt 1 Monatsmiete) für 2 aufeinanderfolgende Zahlungstermine
 - 2 Monatsmieten über mehr als 2 Termine
 - Miete: inklusive Betriebskostenvorauszahlung und –erhöhungen
 - Nicht: Betriebskostennachforderungen

B. Außerordentliche Kündigung

- Kautions i.H.v. 2 Monatsmieten, § 569 Abs. 2a BGB
- Nichtzahlung einer Betriebskostennachforderung
 - Nicht von § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB umfasst
 - Aber: wichtiger Grund, § 543 Abs. 1 BGB, wenn Rückstand Summe von 2 Monatsmieten und länger als 1 Monat

B. Außerordentliche Kündigung

- Kein Kündigungsgrund
 - Mieter nimmt die ihm nach Mietvertrag auferlegte Treppenhausreinigung nicht wahr

(AG Wiesbaden, Urteil vom 01.07.1999 – 91 C 2213/99-19)

B. Außerordentliche Kündigung

- Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der Störungen
- Art, Umfang und Schwere
- Keine reine Befürchtung
- Abstrakte Gefahr reicht nicht aus, diese besteht in jedem Mietverhältnis
- Konkrete Gefährdung erforderlich

C. Ordentliche Kündigung

- § 573 BGB
- Vertragsverletzung: Zahlungsverzug; unbefugte Gebrauchsüberlassung/Untermiete; Beleidigungen
- Eigenbedarf:
 - ernsthaft, endgültig und nachvollziehbar
 - Angehörige des Haushalts oder der Familie
 - Nicht: Schwager, Cousin, Onkel, Tante, geschiedene Ehegatten/Lebenspartner
 - str. Pflegepersonal

E. Formalien der Kündigung

- Schriftform + Unterschrift, nicht per Mail oder Fax
- Benennung der Parteien, bei Personenmehrheit auf Mieter- und Vermieterseite
 - Kündigung muss an jeden Mieter adressiert sein!
 - HuG Muster Verträge
- Angabe des Grundes
- Kündigungsfrist
- Zustellung

D. Was tun?

- Verfehlungen und Verstöße sammeln und dokumentieren
- Abmahnung, § 543 Abs. 3 BGB
 - grds. ja bei Vertragspflichtverletzungen
 - Inhalt: die Störungen und Vertragsverletzungen greifbar beschreiben nach Art, Ort und Zeit
 - Der Mieter muss Gelegenheit zur Besserung bekommen
 - Wenn Abmahnung(en) erfolglos -> Kündigen!

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit!