

Thema:
Kündigung

Optimales Immobilienmanagement

Gekonnt kündigen – So beenden Sie Ihr Mietverhältnis wirklich sicher



Sie habe Rechte – setzen Sie sie auch durch!

Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

was habe ich in meiner Berufspraxis nicht schon alles über Mieter gehört. Unpünktliche Mietzahlung, ständige Verstöße gegen die Hausordnung, Beleidigungen, Sachbeschädigungen – die Liste dessen, was sich viele Vermieter von ihren Mietern zumuten lassen müssen, ließe sich noch lange fortsetzen. Ein großes deutsches Wochenmagazin titelte unlängst sogar: „Krieg zwischen Mieter und Vermieter!“

Mein Rat bei rücksichtslosen und zahlungsunfähigen bzw. -unwilligen Mietern? Kündigen Sie, am besten sofort! Kennen Sie das Sprichwort: „Lieber ein Ende mit Schrecken, als ein Schrecken ohne Ende“?

Aus vielen Gesprächen weiß ich, dass bei Vermietern jedoch oftmals die Sorge vorherrscht: „Die Gerichte sind doch eh immer auf Seiten der Mieter“. Das aber stimmt so nicht. Nach meiner Erfahrung zeigen die Richter zunehmend Verständnis für die vielen Nöte der Vermieter. Allerdings muss, wenn Sie kündigen müssen, Ihre Kündigung gut vorbereitet und begründet sein. Und zwar eine fristlose ebenso wie eine ordentliche Kündigung. Damit Sie hier kein Risiko eingehen, gibt Ihnen das neue Spezial-Heft Ihres **VermieterRecht vertraulich** alle Informationen, die Sie für Ihre wirklich rechtssichere Kündigung benötigen.

Mit den besten Grüßen

Tobias Mahlstedt

Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt
und Chefredakteur

Kein Mietverhältnis währt ewig und von so manchem Mieter möchte man sich lieber heute als morgen trennen. Doch dies ist gar nicht so einfach, denn bei Vermieter-Kündigungen schauen die Gerichte immer ganz genau hin. Umso wichtiger ist es für Sie, dass Sie alle Fehlerquellen gekonnt umschiffen.

Und deren gibt es viele. Die Schwierigkeiten können schon bei der Zustellung Ihrer Kündigung beginnen. Manch dreister Mieter schindet Zeit und behauptet einfach, eine Kündigung nie erhalten zu haben. Wenn Sie hier nicht vorgesorgt haben, wäre das geplante Mietende hinfällig und eine neue Kündigung nötig (wie Sie es richtig machen, steht auf Seite 8).

Fehlerhafte Kündigungen sind teuer

Außerdem zeigt die Praxis, dass kaum ein Mieter nach einer Kündigung freiwillig auszieht. Vor allem dann nicht, wenn ihm fristlos gekündigt wurde. Folge: Als Vermieter müssen Sie eine Räumungsklage bei Gericht erheben. Zur Räumung wird der Mieter aber nur verurteilt, wenn Ihre Kündigung rechtens war.

Falls nicht, würde Ihre Klage abgewiesen. Und das ist teuer, denn die Gerichts- und Anwaltsgebühren bemessen sich hier nach der Nettokaltmiete pro Jahr. Bei einer monatlichen Nettokaltmiete von etwa 500 € belau-

fen sich so allein die Gerichtsgebühren auf stolze 408 €.

Ihre Kündigung muss deshalb von Anfang bis Ende gut vorbereitet sein. Zunächst einmal brauchen Sie im Gegensatz zu Ihrem Mieter einen Grund für Ihre ordentliche Kündigung: Entweder Sie haben Eigenbedarf oder Ihr Mieter verletzt seine Pflichten aus dem Mietvertrag. Ist die Pflichtverletzung besonders gravierend, können Sie Ihrem Mieter auch fristlos kündigen. Voraussetzung hierfür: Sie haben ihn vorher abgemahnt.

Wichtig: Kündigen Sie in jedem Fall immer allen Mietern, so wie sie im Mietvertrag angegeben wurden. Dies mag banal klingen, doch zeigt die Praxis, dass es hier immer wieder zu kostenrächtigen Versäumnissen kommt.

➔ TIPP: „Hilfsweise“ kündigen

Kündigen Sie Ihrem Mieter fristlos, sollte der folgende Satz nie fehlen: „Hilfsweise kündige ich Ihnen den Mietvertrag zudem wegen schuldhafter Pflichtverletzung ordentlich“. Grund: Vielleicht erscheint dem Gericht das Verhalten Ihres Mieters als nicht gravierend genug für eine fristlose Kündigung, wohl aber für eine ordentliche Kündigung. Haben Sie diese aber nicht erklärt, würde Ihre Räumungsklage abgewiesen werden.

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- Beachten Sie: Ihr Mieter hat eine „Schonfrist“ 3
- Muster für Ihre fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs 4
- Wann Sie Eigenbedarf haben 6
- Stellen Sie den Zugang Ihrer Kündigung sicher! 8

Mietrückstände

So kündigen Sie sicher wegen Zahlungsverzugs

Zahlungsverzug ist der häufigste Grund für eine fristlose Kündigung. Dabei ist für Sie von Vorteil, dass Sie Ihren Mieter nicht zuvor abgemahnt haben müssen. Allerdings müssen Sie immer genau berechnen, ob die Rückstände für Ihre fristlose Kündigung wirklich ausreichen.

Als Vermieter können Sie Ihrem Mieter wegen Zahlungsverzuges fristlos kündigen, wenn

- er seine Miete an zwei aufeinanderfolgenden Monaten überhaupt nicht zahlt.

Beispiel: In den Monaten August und September bleibt der Mieter die Miete schuldig;

- er seine Miete an zwei aufeinanderfolgenden Monaten nur teilweise zahlt, wobei der Rückstand insgesamt mehr als eine Monatsmiete beträgt.

Beispiel: Der Mieter zahlt die Miete für August nicht und für September nur zu 1/3;

- er an mehr als zwei Monaten die Miete nicht zahlt, wobei der Rückstand mehr als zwei Monatsmieten beträgt.

Beispiel: In den Monaten Februar, April, Juni, August und Oktober zahlt der Mieter die Miete nur zur Hälfte.

Mit „Miete“ ist das gemeint, was der Mieter Ihnen nach dem Mietvertrag jeden Monat zu zahlen hat: also die Grundmiete und die Vorauszahlungen

auf Betriebskosten. Dies bedeutet, dass Sie Ihrem Mieter auch dann kündigen können, wenn er beispielsweise die Grundmiete zahlt, nicht aber die vertraglich vereinbarten Nebenkosten.

Beispiel: Der Mieter hat monatlich 400 € Miete und 100 € für die Nebenkosten zu zahlen. Seit 11 Monaten zahlt er nur noch die Miete. Wegen seines Rückstandes an Nebenkosten (= 1.100 €) können Sie Ihrem Mieter fristlos kündigen, da dieser Rückstand höher ist, als zwei Monatsmieten inklusive Betriebskosten.

Keine Kündigung bei Betriebskosten-Nachzahlungen

Schuldet der Mieter Ihnen eine Nachzahlung aus der jährlichen Betriebskostenabrechnung, berechtigt Sie dies aber nicht zur fristlosen Kündigung. Selbst dann nicht, wenn die Nachforderung die Miete für zwei Monate übersteigt. Grund: Ihr Mieter ist nicht mit einer laufenden, sondern mit einer einmaligen Zahlungsverpflichtung in Verzug. Freilich können Sie diese Forderung einklagen, kündigen können Sie hierauf gestützt aber nicht.

TIPP: Übersicht erstellen

Machen Sie deshalb in jeder Kündigung wegen Zahlungsverzugs eine genaue Übersicht und listen Sie darin die Mietrückstände für die einzelnen Monate auf. Geben Sie am Ende an, wie hoch der Rückstand insgesamt zum Zeitpunkt der Kündigung ist.

Geben Sie den Rückstand genau an

In Ihrer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs müssen Sie den Rückstand genau angeben. Der Mieter muss erkennen können, weswegen ihm gekündigt wird. Ist ihm dies nicht möglich, wäre Ihre Kündigung schon aus diesem Grund unwirksam.

Ihr Mieter hat eine „Ziehfrist“

Mit dem Zugang Ihrer Kündigung beim Mieter beenden Sie das Mietverhältnis. Und zwar mit sofortiger Wirkung. Da aber kein Mieter in der Lage ist, tags darauf auszuziehen, billigen ihm die Gerichte eine so genannte Ziehfrist zu: Für seinen Auszug müssen Sie Ihrem Mieter also noch 1 – 2 Wochen Zeit geben.

Erst wenn der Mieter nach Ablauf der Ziehfrist die Wohnung immer noch nicht geräumt hat, können (und sollten) Sie bei Gericht eine Räumungsklage gegen Ihren Mieter erheben. Zuständig ist dabei immer das Amtsgericht, in dessen Bezirk sich die Mietwohnung befindet.

In der Zwischenzeit gehen Sie nicht leer aus: Für die Zeit zwischen Ihrer fristlosen Kündigung und der Räumung der Wohnung muss Ihnen Ihr Mieter monatlich eine Nutzungsentschädigung zahlen und zwar nach Ihrer Wahl entweder in Höhe der bisherigen Miete oder in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Je nachdem, was für Sie günstiger ist.

Kündigung bei Mietrückständen

Beachten Sie: Ihr Mieter hat eine „Schonfrist“

Ihre Kündigung wegen Mietrückständen kann Ihr Mieter unwirksam werden lassen. Hierzu muss er innerhalb einer bestimmten Frist, der so genannten Schonfrist, seine Mietrückstände vollständig begleichen. Allerdings wird nicht jede Kündigung damit hinfällig.

Weil das Gesetz davon ausgeht, dass jeder einmal in Zahlungsschwierigkeiten geraten kann, gibt es den Mietern

die Möglichkeit, durch Begleichung der Mietrückstände eine fristlose Kündigung unwirksam zu machen.

Ihr Mieter muss alle Forderungen begleichen

Viel Zeit bleibt Ihrem Mieter hierzu aber nicht: Innerhalb von zwei Monaten, nachdem er Ihre Räumungsklage vom Gericht zugestellt bekommen hat, muss er zahlen. Und zwar vollständig. Vollständig heißt, dass Ihr Mieter zunächst alle Rückstände zahlen muss,

deretwegen Sie ihm gekündigt haben. Hat er zwischenzeitlich noch weitere Mieten nicht gezahlt, so muss Ihr Mieter – und dies ist oftmals unbekannt – diesen Rückstand ebenfalls begleichen.

Beispiel: Sie haben Ihrem Mieter fristlos gekündigt, da er von Januar bis Mai seine Miete jeweils nur zur Hälfte gezahlt hat. Weil Ihr Mieter nicht auszieht, müssen Sie – ohne Einhaltung einer Frist – gegen ihn eine Räumungs-

klage erheben. Diese Klage wird ihm am 14. September vom Gericht zugestellt. Hat Ihr Mieter auch die weiteren Mieten ab Juni nicht vollständig bezahlt, so muss er bis einschließlich 14. November die Zahlung aller bis dahin aufgelaufenen Mietrückstände veranlassen haben. Würde er nur die Mieten bis Mai nachzahlen, bliebe Ihre Kündigung also wirksam und der Mieter würde vom Gericht zur Räumung verurteilt werden.

Wichtig: Für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung durch Banküberweisung kommt es normalerweise auf das Datum der Gutschrift an. Nicht so bei der Schonfrist: Hier ist entscheidend, dass Ihr Mieter den Überweisungsauftrag innerhalb der Schonfrist erteilt hat.

Eine Übernahmeerklärung reicht auch

Ihr Mieter hat noch eine zweite Möglichkeit, Ihre Kündigung unwirksam werden zu lassen. Hierzu muss sich das Sozialamt auf Antrag des Mieters bereit erklären, seine Mietschulden zu übernehmen. Und auch hier gilt: Die Erklärung des Sozialamts muss Ihnen als Vermieter innerhalb der Schonfrist zugehen und sich auf alle bis dahin aufgelaufenen Mietrückstände erstrecken. Beachten Sie außerdem: Die Erklärung muss absolut verbindlich sein. Eine bloße Absichtserklärung des Sozialamts wäre nicht ausreichend.

Die Schonfrist gilt nur alle zwei Jahre

Wichtig: Die Möglichkeit, seine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges unwirksam werden zu lassen, hat Ihr Mieter innerhalb von zwei Jahren nur einmal. Entscheidend hierfür ist das Datum Ihrer Kündigung.

Beispiel: Ihre fristlose Kündigung vom 10.10.2004 ist durch vollständige Zahlung des Mieters innerhalb der

Unpünktliche Mietzahlung

Neues BGH-Urteil erleichtert Ihnen die fristlose Kündigung

Unpünktliche Mietzahlung ist ein schlimmes Ärgernis. Dank eines neuen Urteils können Sie notorischen Spätzahlern nun leichter kündigen.

Zahlt Ihr Mieter seine Miete unpünktlich, stellt dies eine Vertragsverletzung dar. Sofort kündigen können Sie Ihrem Mieter aber nicht, zuvor müssen Sie abgemahnt haben. Vor kurzem hat der BGH entschieden, dass Sie einem Mieter, der bereits zweimal abgemahnt wurde, nach nur einer weiteren unpünktlichen Mietzahlung direkt fristlos kündigen können. Weder müssen Sie ihn ein drittes Mal abmahnen, noch ist erforderlich, dass der Mieter nach der zweiten Abmahnung die Miete mehr als einmal unpünktlich zahlt. (BGH, Az. VIII ZR 364/04).

➔ TIPP: Schnell handeln

Ist die Miete am 3. Werktag noch nicht bei Ihnen eingegangen, sollten Sie als rasch handeln. Machen Sie Ihrem Mieter mit einer Abmahnung klar, dass Sie Zahlungsverzögerungen nicht akzeptieren. Weisen Sie ihn dabei darauf hin, dass Sie im Wiederholungsfall nicht zögern werden, die fristlose Kündigung auszusprechen und dass Sie nach diesem Urteil des BGH hierzu das Recht auf Ihrer Seite haben.

Schonfrist unwirksam geworden. Später kommt es erneut zu Mietrückständen. Eine erneute Kündigung könnte Ihr Mieter durch Zahlung nur abwenden, wenn Sie diese nach dem 11.10.2006 aussprechen würden. Kündigten Sie ihm schon vorher, hat Ihr Mieter diese Möglichkeit nicht; diese Kündigung bliebe also trotz Zahlung wirksam.

So reagieren Sie im Prozess richtig

Da mit der vollständigen Zahlung innerhalb der Schonfrist Ihrer Räumungsklage die Grundlage entzogen wird – Ihre Kündigung ist ja damit unwirksam geworden – stellt sich für Sie natürlich die Frage nach den bereits entstandenen Kosten. Dies betrifft die Gerichtskosten, die Sie als Vermieter bei der Einreichung Ihrer Räumungsklage bei Gericht zahlen mussten sowie auch

Ihre Anwaltskosten – falls ein Anwalt für Sie tätig geworden ist.

Erledigung des Prozesses

Haben Sie nach fristloser Kündigung eine Räumungsklage wegen offener Mieten gegen Ihren Mieter erhoben, wird Sie der Richter im Verhandlungstermin als erstes fragen, ob der Mieter seine Rückstände zwischenzeitlich beglichen hat. Ist dies der Fall, hat sich der Rechtsstreit damit für Sie erledigt. Und genau dies teilen Sie dem Gericht auch mit: „Ich erkläre den Rechtsstreit für erledigt“.

Der Richter braucht nun kein Urteil mehr fällen, sondern nur noch entscheiden, wer die Kosten des Rechtsstreits zahlen muss. Und das ist bei einer Zahlung innerhalb der Schonfrist immer der Mieter. Das Gericht wird also einen Beschluss fassen, wonach Ihnen Ihr Mieter alle Kosten ersetzen muss, die Ihnen wegen Ihrer Räumungsklage entstanden sind.

Keine Schonfrist bei Gewerbevermietung

Übrigens: Die Möglichkeit, eine Kündigung wegen nicht gezahlter Mieten innerhalb der Schonfrist abzuwenden, hat nur Ihr Wohnraummieter. Vermieten Sie Gewerberäume und müssten Sie Ihrem Gewerbenmieter wegen Zahlungsverzugs kündigen, so bliebe diese Kündigung trotz Zahlung wirksam.

Impressum

Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG,
Theodor-Heuss-Str. 2-4, 53095 Bonn, Telefon: 0228/9550120, Fax: 0228/359710
Redaktionsprechstunde: dienstags von 15–17 Uhr, Telefon: 030/315907250 oder (jederzeit) per Fax 030/315907222;
Internet: www.vermieterrecht-vertraulich.de; E-Mail: info@vermieterrecht-vertraulich.de;
Amtsgericht Bonn, HRB 8165, Vorstand: Helmut Graf;

„VermieterRecht vertraulich“, ISSN 1860–5265; Postvertriebskennzeichen: G 67844; Erscheinungsweise: 16 x im Jahr;
Herausgeber: Hans Joachim Oberhettinger, Bonn; Chefredakteur: RA Tobias Mahlstedt, Berlin;
Produktleitung: Simone Link, Bonn; Layout: Deinzer Grafik, Hamburg; Druck: Weinmann GmbH, Hockenheim-Talhaus;
Alle Angaben in „VermieterRecht vertraulich“ wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden.

© 2006 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG,
Bonn, Berlin, Salzburg, Zürich, Bukarest, Warschau, Moskau, London, Manchester, Madrid, Johannesburg

Muster für Ihre fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Absender: _____

X-Stadt, den _____

An Frau/Herrn/Eheleute

Betrifft: Mietvertrag vom (...) über die Wohnung gelegen in (Anschrift)
Hier: Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Sehr geehrte(r) Frau / Herr ...

hiermit kündige ich Ihnen die oben angegebene Wohnung fristlos wegen Zahlungsverzugs.

Begründung:

Ausweislich nachstehender Übersicht befinden Sie sich mit folgenden Zahlungen in Verzug:

Monat	geschuldet	gezahlt	Rückstand in €
August 2004	515,00	350,00	165,00
November 2005	515,00	-	515,00
Dezember 2005	515,00	500,00	15,00
Februar 2006 (nach Mieterhöhung)	570,00	515,00	65,00
März 2006	570,00	400,00	170,00
April 2006	570,00	350,00	220,00
Oktober 2006	570,00	450,00	120,00
Gesamt			1.270,00

Ihr Zahlungsrückstand berechtigt mich zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB.

Hilfsweise kündige ich Ihnen den Mietvertrag zudem wegen schuldhafter Pflichtverletzung ordentlich, also fristgemäß zum (...).

Ich fordere Sie hiermit auf, binnen 14 Tagen die Wohnung vollständig zu räumen und mir sämtliche Schlüssel zu übergeben. Sollten Sie dieser Aufforderung nicht nachkommen, werde ich meine Rechte vor Gericht einklagen und die hierdurch entstehenden Kosten gegen Sie geltend machen. Zugleich weise ich darauf hin, dass die Wohnung in vertragsgerechtem Zustand zurückzugeben ist, insbesondere Schönheitsreparaturen gemäß mietvertraglicher Vereinbarung durchgeführt sein müssen.

Einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB wird vorsorglich widersprochen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Vermieter

Fristlose Kündigung

Ihr Mieter verhält sich vertragswidrig? Nach Abmahnung können Sie ihm fristlos kündigen

Wenn der Mieter Ihre Rechte bzw. die seiner Mitmieter verletzt, können Sie ihm fristlos kündigen. Und zwar unabhängig davon, ob Sie eine Wohnung oder Gewerberäume vermieten. Doch um welche Rechte genau handelt es sich eigentlich, die der Mieter verletzt haben muss?

Als Vermieter können Sie verlangen, dass Ihr Mieter die Mieträume nur in vertragsgemäßer Weise nutzt. Hierzu gehört etwa, dass er nur mit Ihrer Erlaubnis untervermietet, oder dass er Gewerberäume nicht zum Wohnen oder umgekehrt nutzt.

Zudem hat Ihr Mieter die Pflicht, die Mieträume zu schützen. Vertragsgemäß ist die Nutzung also nur, wenn der Mieter Ihr Eigentum nicht gefährdet. Anderenfalls liegt eine zur fristlosen Kündigung berechtigende Vertragsverletzung vor.

Wichtig: Erforderlich ist aber immer, dass die Vertragsverletzung zu einer erheblichen Gefährdung der Mieträume führt, wie zum Beispiel dadurch, dass

➔ TIPP: Im Zweifelsfall abmahnen

Oft wird bei Gericht gestritten, ob eine Abmahnung vor der fristlosen Kündigung erforderlich gewesen wäre. Dies wird etwa bei Sachbeschädigungen von manchen Richtern bejaht; nur bei wirklich schwerwiegenden Eigentumsverletzungen sollen Sie direkt kündigen können. Damit Sie hier auf der sicheren Seite sind, sollten Sie Ihren Mieter besser immer zunächst abmahnen. Nur beim Zahlungsverzug Ihres Mieters ist eine Abmahnung definitiv nicht erforderlich.

Wichtig: Ihr Mieter kann sich nicht damit herausreden, nicht er, sondern jemand anderes habe sich pflichtwidrig verhalten, etwa zur Nachtzeit gelärmt. Denn Ihr Mieter haftet für seine Kinder, Besucher, Lebenspartner, Handwerker ebenso wie für eigenes (Fehl-) Verhalten.

Ihr Mieter mehrere Kanister Benzin in seiner Wohnung aufbewahrt.

Das Mietverhältnis ist Ihnen unzumutbar

Damit Sie Ihrem Mieter fristlos kündigen können, muss Ihnen die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar geworden sein. Dies ist immer dann der Fall, wenn sich Ihr Mieter trotz schon erfolgter Abmahnung weiterhin pflichtwidrig verhält, er also etwa weiterhin nachts lärmt, seinen Müll im Treppenhaus lagert oder er die Miete unpünktlich zahlt.

In diesen Fällen können Sie ohne vorherige Abmahnung direkt kündigen:

- Ihr Mieter erklärt, sein vertragswidriges Verhalten nicht ändern zu wollen. **Beispiel:** Der Mieter hat ohne Ihre Genehmigung und den öffentlichen Sicherheitsvorschriften zuwider, einen Kachelofen in seiner Wohnung eingebaut. Der Mieter sagt Ihnen, er werde den Ofen „unter keinen Umständen“ entfernen.
- Das Verhalten Ihres Mieters wiegt so stark, dass Ihnen das Mietverhältnis schon durch den einmaligen Pflichtverstoß unzumutbar geworden ist. **Beispiel:** Ihr Mieter hat Sie geschlagen oder Ihr Eigentum vorsätzlich beschädigt.
- Ihr Mieter befindet sich in Zahlungsverzug. Weder müssen Sie die säumige Miete mahnen, noch müssen Sie Ihrem Mieter eine Frist zur Zahlung gesetzt haben.

Sie dürfen Ihrem Mieter nach erfolgloser Abmahnung z. B. fristlos kündigen

	Ja	Nein
Der Mieter ...		
... verursacht mehrere Wasserschäden in erheblichem Umfang	<input checked="" type="checkbox"/>	
... lässt wiederholt Essen anbrennen, was einen Wohnungsbrand befürchten lässt	<input checked="" type="checkbox"/>	
... verlässt häufig seine Wohnung im Erdgeschoss, ohne zuvor die Fenster geschlossen zu haben	<input checked="" type="checkbox"/>	
... begibt sich in den Wintermonaten zur stationären Behandlung in ein Krankenhaus, ohne die Wasserrohre vor dem Einfrieren zu schützen	<input checked="" type="checkbox"/>	
... beschädigt grob fahrlässig die Gegensprechanlage		<input checked="" type="checkbox"/>
... zahlt trotz zweier einschlägiger Abmahnungen seine Miete einmal verspätet	<input checked="" type="checkbox"/>	
... lagert Kartons, Gartengeräte und Abfall im Treppenhaus, so dass der Brandschutz nicht mehr gewährleistet ist	<input checked="" type="checkbox"/>	
... lagert Sperrmüll in seiner Wohnung, ohne dass die Mieträume hierdurch Schaden nehmen		<input checked="" type="checkbox"/>
... hält unerlaubt zwei Hunde in seiner Wohnung (nicht jedoch bei einer Katze)	<input checked="" type="checkbox"/>	
... trocknet in seiner Wohnung Wäsche in erheblichem Umfang, ohne dass Feuchtigkeitsschäden entstehen		<input checked="" type="checkbox"/>
... beleidigt Sie als Vermieter schwerwiegend (etwa „dumme Kuh“, „Arschloch“, „Drecksack“ „altes Schwein“)	<input checked="" type="checkbox"/>	
... lagert in seinem Keller explosives Material, wie etwa Benzin	<input checked="" type="checkbox"/>	
... begleicht trotz mehrfacher Aufforderung nicht die Nachforderung aus der letzten Betriebskostenabrechnung		<input checked="" type="checkbox"/>
... stellt gegen Sie Strafanzeige, ohne dass es Verdachtsmomente gäbe	<input checked="" type="checkbox"/>	
... gewährt einer Person Zugang zu seiner Wohnung, der Sie berechtigterweise ein Hausverbot erteilt haben		<input checked="" type="checkbox"/>
... lärmt in seiner Wohnung zwischen 22.00 und 6.00 Uhr	<input checked="" type="checkbox"/>	
... betreibt in seiner Wohnung unerlaubt ein Gewerbe mit Kundenverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	
... lüftet seine Wohnung nicht ausreichend, was erheblichen Schimmelpilzbefall zu Folge hat	<input checked="" type="checkbox"/>	
... füttert häufig Tauben auf seinem Balkon, was zu erheblichen hygienischen und akustischen Beeinträchtigungen der anderen Mieter führt	<input checked="" type="checkbox"/>	
... tauscht ohne Ihre Genehmigung das Schloss zu den Mieträumen aus		<input checked="" type="checkbox"/>

Musterabmahnungen

Wie Sie eine Abmahnung rechtssicher verfassen? Unter www.immobiliensachverständigen.de stehen mehrere Muster (z. B. bei Ruhestörungen des Mieters) für Sie zum **Gratis-Download** bereit.

Wann Sie Eigenbedarf haben

Eigenbedarf liegt vor, wenn Sie die Wohnung für sich selbst, für eine zu Ihrem Hausstand gehörende Person oder für einen Familienangehörigen benötigen. Familienangehörige sind Eltern, Kinder, Geschwister oder Enkel.

Berechtigte Gründe für Eigenbedarf

- Sie möchten die gekaufte Wohnung als Ihren Altersruhesitz nutzen.
- Wohnung und Arbeitsplatz sollen im gleichen Haus sein.
- Familienzuwachs führt zu größerem Raumbedarf.

- Ihr Kind, das eine eigene Familie gründen will, möchte die Wohnung beziehen.
- Sie müssen aus gesundheitlichen Gründen in eine kleinere oder in eine Erdgeschosswohnung ziehen.
- Sie wollen im eigenen Haus wohnen, um das Haus zu verwalten und die Heizung zu warten.

Unberechtigte Gründe für Eigenbedarf

- Sie möchten in den eigenen vier Wänden leben.
- Sie möchten die Wohnung verkaufen.

- Die Kündigung ist nur damit begründet, dass Sie die Wohnung „dringend benötigen“.
- Die bisherige Wohnung ist deutlich kleiner als die vermietete.

Achtung: Wird der Eigenbedarf nur vorgetäuscht, steht dem Mieter Schadensersatz zu. Der Mieter kann dann unter Umständen vom Vermieter die Umzugskosten, eine höhere Miete für die neue Wohnung, Renovierungskosten und eine eventuell gezahlte Maklerprovision verlangen.

Muster für Ihre ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs

Absender: _____

X-Stadt, den _____

An Frau/Herrn/Eheleute

**Betrifft: Mietvertrag vom (...) über die Wohnung gelegen in (Anschrift)
Hier: Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs**

Sehr geehrte(r) Frau / Herr ...

hiermit kündige ich Ihnen die oben angegebene Wohnung wegen Eigenbedarfs unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zum (...).

Begründung:

Unsere Tochter (Name) hat dieses Jahr die Schule beendet. Sie wird ab dem Sommersemester ihr Studium in (...) aufnehmen und hat bereits einen Studienplatz erhalten. Aus diesem Anlass benötigt unsere Tochter, die derzeit nur ein 12 m² großes Zimmer in unserem Haus bewohnt, eine eigene Wohnung. Die von Ihnen angemietete Wohnung liegt räumlich günstig zu der Universität. Von unserem Haus beträgt die Entfernung zur Universität 70 km. Diese Strecke müsste unsere Tochter mit öffentlichen Verkehrsmitteln zurücklegen, da sie selbst kein Kfz hat. Die hierfür zu veranschlagende Fahrtdauer würde jeweils 1,5 Stunden betragen. Von Ihrer Wohnung beträgt die einfache Strecke zu Fuß maximal 15 Minuten. Überdies ist Ihre Wohnung zur Nutzung durch einen Ein-Personen-Haushalt ideal geschnitten; gleichwertiger und gleich geeigneter Wohnraum ist uns nicht verfügbar.

Sie können dieser Kündigung gemäß § 574 ff. BGB schriftlich bis zum (...) widersprechen. Ihr Widerspruch hat nur Erfolg, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine besondere Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung meiner berechtigten Interessen nicht zu rechtfertigen ist. Sollten Sie Widerspruch erheben bitte ich Sie, mir die Gründe unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB wird schon jetzt widersprochen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wohnung in vertragsgrechtem Zustand zurückzugeben ist, insbesondere Schönheitsreparaturen gemäß mietvertraglicher Vereinbarung durchgeführt sein müssen.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Vermieter

Ordentliche Kündigung

Sozialklausel: Wann der Mieter trotz Ihrer Kündigung in der Wohnung bleiben darf

Auch wenn Sie Ihrem Mieter völlig zu Recht gekündigt haben, muss er in manchen Fällen nicht ausziehen. Dann nämlich, wenn er sich auf die so genannte Sozialklausel berufen kann. In der Praxis verhilft die Sozialklausel jedoch nur wenigen Mietern zum Erfolg.

Die Sozialklausel in § 574 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gibt Ihrem Mieter das Recht, einer ordentlichen Kündigung wegen unzumutbarer „Härte“ zu widersprechen. Die Härte muss dabei ausschließlich für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts bestehen und kann sich etwa ergeben aus:

- schwerer Erkrankung, Invalidität;
- hohem Alter;
- fortgeschrittener Schwangerschaft;
- der Unmöglichkeit, gleichwertigen Wohnraum anzumieten;
- dem Umstand, dass der Mieter hohe Investitionen getätigt hat.

Natürlich ist fast jeder Wohnungswechsel mit Nachteilen für den Mieter verbunden. Denn der Umzug kostet ihn Geld und Zeit, er verlässt die ihm vertraut gewordene Umgebung und ggf. muss er in der bisherigen Wohnung noch Schönheitsreparaturen leisten.

Deshalb gilt: Nur wenn das Interesse Ihres Mieters an der Vertragsfortsetzung stärker wiegt, als Ihr Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, kann der Widerspruch Ihres Mieters Erfolg haben.

➔ TIPP: Alle Gründe angeben

Geben Sie stets alle Gründe in Ihrer Kündigung sorgfältig an. Im Streitfall prüft das Gericht Ihre Interessen nämlich nur in dem Umfang, wie sie von Ihnen in der Kündigung mitgeteilt wurden. **Beispiel:** Sie haben wegen wiederholt verspäteter Mietzahlung gekündigt, woraufhin die Mieterin einwendet, sie könne wegen ihrer Schwangerschaft nicht umziehen. Besteht für Sie zusätzlich noch Eigenbedarf, könnten Sie diesen also später nicht mehr in die Waagschale werfen.

Wichtig: Die Möglichkeit eines Widerspruchs hat Ihr Mieter nur bei einer ordentlichen Kündigung; haben Sie ihm fristlos gekündigt, kann er sich nie auf die Sozialklausel berufen.

Diese Frist muss Ihr Mieter beachten

Für seinen Widerspruch hat Ihr Mieter nicht viel Zeit: Bis spätestens zwei Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses muss er Ihnen gegenüber der Kündigung widersprochen haben.

Beispiel: Mit Schreiben vom 01.10.2006 kündigen Sie Ihrem Mieter zum 31.12.2006. Will der Mieter der Kündigung nun wirksam widersprechen, muss er dies bis spätestens zum 30.10.2006 getan haben. Versäumt Ihr Mieter diese Frist und widerspricht er Ihrer Kündigung erst später, ist dieser Widerspruch für Sie als Vermieter nicht mehr von Bedeutung.

Ein mündlicher Widerspruch ist unwirksam

Auch ein nur mündlich mitgeteilter Widerspruch Ihres Mieters ist unwirksam. Denn jeder Widerspruch muss schriftlich abgefasst und unterschrieben sein.

➔ TIPP: Hinweis

Zwar sind Sie nicht verpflichtet, Ihren Mieter auf die Sozialklausel hinzuweisen, dennoch sollten Sie es bei jeder ordentlichen Kündigung tun. Grund: Ohne diesen Hinweis könnte Ihr Mieter seinen Widerspruch noch in der mündlichen Verhandlung eines Räumungsprozesses erklären. Wäre der Widerspruch berechtigt, würden Sie den Prozess verlieren und müssten für seine Kosten aufkommen. Es ist deshalb für Sie besonders wichtig, früh zu erfahren, ob Ihr Mieter sich auf eine „Härte“ berufen kann.

Die folgenden Sätze dürfen in Ihrem Kündigungsschreiben daher nie fehlen: *„Sie können dieser Kündigung gemäß § 574 ff. BGB schriftlich bis zum (...) widersprechen. Ihr Widerspruch hat nur Erfolg, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine besondere Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung meiner berechtigten Interessen nicht zu rechtfertigen ist. Sollten Sie Widerspruch erheben, bitte ich, mir die Gründe unverzüglich schriftlich mitzuteilen.“*

So begründet Ihr Mieter seinen Widerspruch	Härtefall?	
	Ja	Nein
Der Mieter kann trotz nachweislich größter Anstrengungen keine neue Wohnung zu vergleichbaren Bedingungen (Größe, Miethöhe) finden.	<input checked="" type="checkbox"/>	
Der Mieter ist infolge seines Alters bzw. einer Krankheit zu einem Umzug gesundheitlich nicht in der Lage.	<input checked="" type="checkbox"/>	
Die Mieterin ist schwanger, der Umzug stellt für sie und das ungeborene Kind ausweislich ärztlichen Attests ein gesundheitliches Risiko dar.	<input checked="" type="checkbox"/>	
Bei dem Mieter besteht eine ärztlich festgestellte hohe Selbstmordgefahr für den Fall, dass er aus seiner Wohnung ausziehen muss.	<input checked="" type="checkbox"/>	
Bei dem Mieter handelt es sich um einen Studenten, der sich kurz vor seinem Abschlussexamen befindet und hierfür Nachteile befürchtet.		<input checked="" type="checkbox"/>
Im Vertrauen auf eine lange Mietzeit hat der Mieter mit Genehmigung in der Wohnung hohe Investitionen getätigt. Das Mietverhältnis soll schon nach 1,5 Jahren enden.	<input checked="" type="checkbox"/>	
Das Mietverhältnis hat nur wenige Monate bestanden, bei seinem Beginn beabsichtigte der Vermieter eine baldige Kündigung jedoch noch nicht.		<input checked="" type="checkbox"/>
Der Mieter kann sechs Monate nach Ablauf der Kündigungsfrist sein Eigenheim beziehen; ein Zwischenumzug ist für ihn nicht zumutbar.	<input checked="" type="checkbox"/>	
Das Kind des Mieters muss wegen des Umzugs die Schule wechseln.		<input checked="" type="checkbox"/>
Die Mieter verlieren mit dem Umzug ihr gewohntes Umfeld und vielleicht auch den Kontakt zu Freunden und Bekannten.		<input checked="" type="checkbox"/>

Stellen Sie den Zugang Ihrer Kündigung sicher!

Dass Ihr Mieter Ihre Kündigung erhalten hat, müssen Sie notfalls vor Gericht beweisen. Und dies ist oft kein leichtes Unterfangen. Klar ist, dass Sie eine Kündigung nie mit einfacher Post versenden sollten, denn hier brauchte Ihr Mieter einfach nur bestreiten, sie je erhalten zu haben. Doch auch der Versand per Einschreiben birgt für Sie eine ganze Menge Risiken.

Einschreiben:

Bei Einschreiben gibt es regelmäßig Probleme, wenn der Mieter nicht angetroffen und ihm deshalb eine Benachrichtigung im Briefkasten hinterlassen wird. In diesen Fällen geht ihm die Kündigung nämlich erst zu, wenn er sie bei der Post abholt. Und gerade das geschieht in der Praxis oftmals nicht, zumindest dann nicht, wenn der Mieter mit Ihrer Kündigung schon rechnen musste. Folge: Nach ca. drei Wochen erhalten Sie das nicht abgeholte Kündigungsschreiben von der Post zurück, wobei der darin von Ihnen angegebene Kündigungstermin natürlich längst überholt ist.

Gerichtsvollzieher:

Auf Nummer sicher gehen Sie dagegen, wenn Sie einen Gerichtsvollzieher mit der Zustellung Ihrer Kündigung beauftragen. Hier gilt die Zustellung Ihrer Kündigung nämlich bereits mit Einwurf der Benachrichtigung in den Briefkasten des abwesenden Mieters als erfolgt. Das Schreiben nicht abzuholen, nutzt ihm also nichts. Die Kosten hierfür betragen 7,50 €; ein Verzeichnis der zu-

Checkliste: Haben Sie bei Ihrer Kündigung an alles gedacht?



Sie haben vor einer fristlosen Kündigung wegen Vertragsverletzung Ihren Mieter nachweislich abgemahnt	<input type="checkbox"/>
Sie richten Ihre Kündigung namentlich an alle Mieter – so wie sie auch im Mietvertrag angegeben sind	<input type="checkbox"/>
In Ihrer Kündigungserklärung haben Sie alle Gründe Ihrer Kündigung eindeutig angegeben und ausführlich begründet	<input type="checkbox"/>
Sie haben in der Kündigung angegeben, wann die Kündigungsfrist endet (bei der ordentlichen Kündigung) bzw. bis wann die Wohnung geräumt und an Sie übergeben sein muss (fristlosen Kündigung)	<input type="checkbox"/>
In Ihrer fristlosen Kündigung haben Sie „hilfsweise“ auch noch die ordentliche Kündigung erklärt	<input type="checkbox"/>
Sie haben in der Kündigung Ihren Mieter auf sein Widerspruchsrecht hingewiesen (nur bei ordentlicher Kündigung)	<input type="checkbox"/>
Sie haben in der Kündigung der stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses widersprochen	<input type="checkbox"/>
Sie haben den Mieter in der Kündigung bereits darauf hingewiesen, dass er ggf. bei Mietende die Schönheitsreparaturen ausgeführt haben muss	<input type="checkbox"/>
Sie haben sichergestellt, dass Ihr Mieter die Kündigung auch erhält (Zustellung durch Boten bzw. Gerichtsvollzieher)	<input type="checkbox"/>
Bei einer Zustellung Ihrer Kündigung durch einen Boten: Sie haben die Kündigung kopiert, dem Boten zu lesen gegeben und sich von ihm eine Bestätigung über Inhalt und Zugang der Kündigung geben lassen	<input type="checkbox"/>

ständigen Gerichtsvollzieher wird Ihnen auf Anfrage von jedem Amtsgericht mitgeteilt.

Bote:

Sicher ist für Sie auch die Zustellung Ihrer Kündigung durch einen Boten. Dabei muss es sich nicht zwingend um einen professionellen Botendienst handeln, sondern jede Person, die nicht Vermieter ist, kann als Bote fungieren. Fertigen Sie eine Kopie Ihrer Kündigung und lassen Sie sich die folgende Erklärung vom Boten unter Angabe des Datums unterschreiben: „Das Original

der Kündigung habe ich heute um (...) Uhr in den Briefkasten des Adressaten eingeworfen“. Mit dieser Bestätigung können Sie vor Gericht den Zugang Ihrer Kündigung leicht beweisen, auch könnte der Bote als Zeuge für Sie aussagen.

Wichtig: Die Kündigung einer Wohnung per Telefax ist immer unwirksam! Zwar könnten Sie hier mit dem Sendebericht den Zugang Ihrer Kündigung nachweisen, doch fehlt es an Ihrer erforderlichen Original-Unterschrift auf der Kündigung. Deshalb können Sie auch nicht per E-Mail oder Telegramm wirksam kündigen.

Wann das Mietverhältnis endet

Zugang der Kündigung bis zum 3. Werktag des	Mietdauer unter 5 Jahren	Mietdauer zwischen 5 und 8 Jahren	Mietdauer länger als 8 Jahre
Januar	31.03.	30.06.	30.09.
Februar	30.04.	31.07.	31.10.
März	31.05.	31.08.	30.11.
April	30.06.	30.09.	31.12.
Mai	31.07.	31.10.	31.01.
Juni	31.08.	30.11.	28. (29.).02
Juli	30.09.	31.12.	31.03.
August	31.10.	31.01.	30.04.
September	30.11.	28. (29.).02	31.05.
Oktober	31.12.	31.03.	30.06.
November	31.01.	30.04.	31.07.
Dezember	28. (29.).02	31.05.	31.08.

Stellen Sie Ihre Fragen an den Chefredakteur:

Per Telefon, jeden Dienstag von 15–17 Uhr unter

030/315 90 72 50

oder jederzeit per Fax:

030/315 90 72 22

und E-Mail:

info@vermieterrecht-vertraulich.de