

Ihr Mieter zahlt nicht?

So bekommen Sie Ihre Wohnung zurück!



Inhaltsverzeichnis

1. Teil: Die Rechte des Vermieters bei Zahlungsverzug des Mieters

I. Kündigung

1. Außerordentliche fristlose Kündigung

a) Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Verzugs mit Mietzahlungen

aa) Kündigung gem. §§ 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB

(1) Verzug mit Mietzahlungen

(2) Umfang und Zeitfolge des Mietrückstandes

(a) § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB

(b) § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 b BGB

(3) Keine Interessenabwägung

(4) Keine Abmahnung

(5) Heilung durch Befriedigung des Vermieters

(a) Befriedigung des Vermieters vor dem Zugang der Kündigung

(b) Rückwirkende Aufrechnungserklärung nach dem Zugang der Kündigung

(c) Befriedigung des Vermieters nach dem Zugang der Kündigung

(bb) Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB

(1) Ständig unpünktliche Mietzahlung

(2) Interessenabwägung

(3) Abmahnung / Fristsetzung

(4) Erfolglosigkeit der Abmahnung / Fristsetzung

(5) Zeitpunkt der Kündigung

b) Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Verzugs mit Nebenkostennachzahlungen

aa) Verzug mit Nebenkostennachzahlungen

bb) Interessenabwägung

cc) Erfolglose Abmahnung / Fristsetzung

c) Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Verzugs mit der Kaution gem. §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2a BGB

aa) Verzug mit der Kaution in Höhe von zwei Monatsmieten

bb) Keine Interessenabwägung

cc) Keine Abmahnung / Fristsetzung

dd) Heilung durch Befriedigung des Vermieters

ee) Sonderfall - Verzug mit der Wiederauffüllung der Kaution

2. Ordentliche Kündigung

a) Zahlungsverzug

b) Erheblichkeit

c) Keine Interessenabwägung

d) Keine Abmahnung / Fristsetzung

e) Keine Heilung durch Befriedigung des Vermieters

3. Besondere Fallkonstellationen

a) Besonderheiten bei Zahlungsverzug nach Mieterhöhung

b) Besonderheiten bei Insolvenz des Mieters

c) Besonderheiten bei Hartz IV

d) Besonderheiten bei mehreren Mietern

e) Besonderheiten bei Scheidung

f) Besonderheiten beim Eigentümerwechsel

4. Ausschluss des Kündigungsrechts

a) Außerordentliche fristlose Kündigung

aa) Vertraglicher Ausschluss

bb) Verwirkung

b) Ordentliche Kündigung

aa) Befristetes Mietverhältnis

bb) Kündungsverzicht

5. Erleichterung des Kündigungsrechts

II. Zahlungs-, Entschädigungs-, Schadensersatz- und Zinsansprüche des Vermieters

1. Anspruch auf Zahlung rückständiger Miete

2. Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung

3. Schadensersatzansprüche
4. Zinsansprüche
5. Verjährung der Zahlungsansprüche

2. Teil: Die Umsetzung des Kündigungsrechts

I. Das Kündigungsschreiben

1. Außerordentliche fristlos Kündigung
 2. Ordentliche Kündigung
 3. Verbindung von außerordentlicher fristloser und ordentlicher Kündigung
 4. Sonstiges
 - a) Widerspruch gegen die Fortsetzung des Gebrauchs
 - b) Hinweis auf Widerspruchsrecht
 - c) Aufforderung zur Räumung der Wohnung

II. Der Zeitpunkt der Kündigung / Kündigungsfrist

3. Teil: Die Reaktion des Mieters und dessen Rechte

I. Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter

II. Widerspruchsrecht des Mieters

4. Teil: Die Durchsetzung des Räumungsanspruchs und der Zahlungsansprüche

I. Außergerichtliche Lösung

1. Räumungsanspruch
2. Zahlungsansprüche

II. Gerichtliche Durchsetzung

1. Räumungsklage
 - a) Zuständiges Gericht
 - b) Kein Anwaltszwang
 - c) Richtiger Beklagter
 - d) Inhalt der Klageschrift
 - aa) Parteibezeichnung
 - bb) Antrag
 - cc) Begründung
 - e) Erledigung der Hauptsache
2. Zahlungsklage
3. Einstweiliger Rechtsschutz
 - a) Sicherungsanordnung gem. § 283a ZPO
 - b) Einstweilige Räumungsverfügung gem. § 940a Abs. 3 ZPO

4. Beweisfragen

5. Kosten

a) Grundsätze der Kostenverteilung

b) Höhe der Kosten

aa) Räumungsklage

bb) Zahlungsklage

cc) Außergerichtliche Rechtsanwaltskosten

III. Die Zwangsvollstreckung aus dem Räumungstitel

5. Teil: Bonus: Vorlagen und Muster

I. Drei Muster für ein Kündigungsschreiben

1. Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Verzugs mit Mietzahlungen an zwei aufeinanderfolgenden Terminen verbunden mit einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung
2. Außerordentliche fristlose Kündigung wegen ständig unpünktlicher Mietzahlung verbunden mit einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung
3. Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Verzugs mit der Zahlung der Kaution verbunden mit einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung

II. Muster für eine Räumungsklage verbundenen mit einer Zahlungsklage

Einleitung

Jeder zweite Deutsche wohnt zur Miete. Da verwundert es nicht, dass es immer wieder vorkommt, dass der Mieter seine Miete nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zahlt. Ein nicht zahlungsfähiger oder -williger Mieter ist für jeden Vermieter ein Dorn im Auge. Der Aufwand, den manch ein Vermieter betreiben muss, um an sein Geld zu kommen, ist oft immens und keinesfalls immer von Erfolg gekrönt. Das Interesse des Vermieters, einen zahlungsunwilligen oder zahlungsunfähigen Mieter möglichst schnell los zu werden, erscheint daher verständlich. Auch das Gesetz erkennt dieses Interesse als grds. schutzwürdig an. Einfach macht es das deutsche Mietrecht dem Vermieter jedoch nicht, die gewünschten Konsequenzen aus dem Zahlungsverzug des Mieters möglichst schnell und unkompliziert zu ziehen. Der Mieterschutz, der das gesamte Mietrecht durchzieht, macht sich auch in dieser Situation bemerkbar. Der Vermieter muss einen langen Atem haben, wenn er die Beendigung des Mietverhältnisses und die anschließende Räumung der Wohnung erreichen möchte. In diesem Buch, das sich ausschließlich an Vermieter von Wohnraum richtet, erfahren Vermieter, welche Rechte ihnen im Falle des Verzugs des Mieters mit Mietzahlungen, der Kautions- oder auch Nebenkostennachzahlungen zustehen und wie diese durchgesetzt werden können. Mit unserem Bonusmaterial stehen dem Vermieter darüber hinaus Muster zur Verfügung, die es ihm ermöglichen, eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs auszusprechen oder eine Räumungsklage zu erheben.

1. TEIL

Die Rechte des Vermieters bei Zahlungsverzug des Mieters



I. Kündigung

Möchte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters beenden, ist die Kündigung das Mittel der Wahl. Zu unterscheiden sind hier die außerordentliche fristlose und die ordentliche Kündigung. Während durch erstere das Mietverhältnis sofort mit dem Zugang der Kündigung beim Mieter beendet wird, muss sich der Vermieter im Falle der ordentlichen Kündigung bis zum Ablauf der je nach der Dauer des Mietverhältnisses unterschiedlich langen Kündigungsfrist gedulden, bis er seine Wohnung vom Mieter herausverlangen kann. Vorrangig sollte der Vermieter daher prüfen, ob eine außerordentliche fristlose Kündigung möglich ist.

1. Außerordentliche fristlose Kündigung

a) Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Verzugs mit Mietzahlungen

aa) Kündigung gem. §§ 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB

Gem. § 543 Abs. 1 S. 1 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt gem. § 543 Abs. 1 S. 2 BGB vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Wann ein solcher wichtiger Grund im Falle des Zahlungsverzugs des Mieters vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt, regelt § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB i. V. m. § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB.

(1) Verzug mit Mietzahlungen

Die §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB fordern einen Verzug des Mieters mit Mietzahlungen. Voraussetzung hierfür ist, dass sich der Mieter mit der Zahlung der Miete im Rückstand befindet. Bevor darauf eingegangen wird, wann sich der Mieter in einem für das Kündigungsrecht erforderlichen Zahlungsrückstand befindet, und in welchem Umfang dieser gegeben sein muss, soll zunächst auf den Begriff der Miete i. S. d. §§ 543 Abs. 2 S.

1 Nr. 3 BGB, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB eingegangen werden. Nicht bei jeder Zahlung, die der Mieter nach dem Mietvertrag zu erbringen hat, handelt es sich nämlich automatisch auch um eine Mietzahlung, deren Unterbleiben geeignet ist, das in den §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB vorgesehene Kündigungsrecht zu begründen. Unter den Begriff der Miete im Sinne dieses Kündigungstatbestandes fällt zunächst die im Mietvertrag vereinbarte Nettokaltmiete, die sog. Grundmiete. Auch Nebenkosten zählen dazu, unabhängig davon, ob sie als Vorauszahlungen oder als Pauschale (vgl. dazu § 556 Abs. 2 BGB) geschuldet sind (vgl. OLG Naumburg, Urteil vom 05.11.1998 - 8 U 4/98).

Nicht als Mietzahlung zu qualifizieren sind nach überwiegender Auffassung hingegen Nachforderungen aus der jährlichen Nebenkostenabrechnung (vgl. OLG Koblenz, Rechtsentscheid vom 26.07.1984 - 4 W-RE-386/84).

Ebenfalls nicht als Miete i. S. d. §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB einzuordnen ist die Verpflichtung des Mieters, eine Kautionszahlung zu erbringen (vgl. LG Bielefeld, Beschluss vom 08.11.1991 - 23 T 147/91), und zwar selbst dann nicht, wenn diese in Form einer Geldzahlung zu erfolgen hat (zum Kündigungsrecht des Vermieters im Falle des Verzugs des Mieters mit der Kautionszahlung vgl. die Ausführungen unter I.1c)).

Entscheidende Voraussetzung für das Recht des Vermieters, das Mietverhältnis außerordentlich fristlos zu kündigen ist, dass sich der Mieter mit der Mietzahlung in einem ganz bestimmten Mindestumfang in Verzug befindet. Der Verzug wird definiert als schuldhaftes Nichtzahlen trotz Fälligkeit und (falls nicht entbehrlich) Mahnung (vgl. § 286 Abs. 1 S. 1 BGB).

Der Zeitpunkt der für den Verzug relevanten Fälligkeit der Mietzahlungen richtet sich, sofern die Parteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben, nach § 556b Abs. 1 BGB. Danach ist die Miete zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist. Für den Normalfall, in dem die Miete monatlich zu entrichten ist, bedeutet dies, dass der Mieter die Miete spätestens bis zum Ablauf des dritten Werktages desjenigen Monats im Voraus erbringen muss, für den sie geschuldet ist. Nach dem Urteil des BGH vom 13.07.2010 - VIII ZR 129/09- gilt der Sonnabend nicht als Werktag i. S. d. § 556b Abs. 1 BGB.

Beachte:

Nicht höchstrichterlich entschieden ist die Frage, ob es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung ausreicht, dass der Mieter die erforderliche Leistungshandlung, z.B. die Erteilung des Überweisungsauftrags rechtzeitig vorgenommen hat, oder ob es erforderlich ist, dass der Zahlungseingang beim Vermieter vor Ablauf des dritten Werktages eines Monats erfolgt. Der früher vorherrschend angenommene Grundsatz, die Vornahme der Leistungshandlung sei ausreichend, wird nämlich seit einer Entscheidung des EuGH (vgl. das Urteil vom 03.04.2008 - C-306/06) zu Art. 3 Abs. 1 c Zf. ii der EG-Zahlungsverzugs-Richtlinie 2000/35/EG vom 29.06.2000 zunehmend in Zweifel gezogen. Diese inzwischen außer Kraft getretene, aber mit der aktuellen Nachfolgevorschrift des Art.3 Abs. 1 b) der Richtlinie RL 2011/7/EU vom 16.02.2011 identische Vorschrift soll nämlich nach Ansicht des EuGH dahingehend auszulegen sein, dass bei einer Zahlung durch Banküberweisung der geschuldete Betrag dem Konto des Gläubigers rechtzeitig gutgeschrieben sein muss, wenn das Entstehen von Verzugszinsen vermieden oder beendet werden soll. Die der Entscheidung des EuGH zu Grunde liegende Vorschrift betrifft zwar unmittelbar nur den unternehmerischen Rechtsverkehr. Selbst der BGH hat es jedoch nicht ausgeschlossen, dass dieser Grundsatz verallgemeinert und auch auf Wohnraummietverhältnisse übertragen werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 13.07.2010 - VIII ZR 129/09).

Steht dem Mieter seinerseits gegen den Vermieter ein Anspruch zu, der ihn berechtigt, die Zahlung der Miete bis zu dem Zeitpunkt zu verweigern, in dem der Vermieter seine Leistung erbringt, tritt kein Verzug ein. Ein Leistungsverweigerungsrecht steht dem Mieter gem. § 320 BGB z.B. dann zu, wenn ein behebbarer Mangel vorliegt, dessen Beseitigung der Mieter von seinem Vermieter gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB verlangen kann. Obwohl im Falle eines nicht unerheblichen Mangels bereits die Miete gem. § 536 Abs. 1 BGB gemindert ist, gesteht die Rechtsprechung dem Mieter in solchen Fällen ein Leistungsverweigerungsrecht in Höhe des Drei- bis Fünffachen des Minderungsbetrags oder des jeweils zur Reparatur erforderlichen Betrags zu (vgl. BGH, Urteil vom 26.03.2003 - XII ZR 167/01). In diesem Umfang kann daher auch kein Verzug eintreten.

Steht fest, dass der Mieter eine fällige Mietzahlung nicht erbracht hat und ihm auch kein Leistungsverweigerungsrecht zusteht, bedeutet dies zwar noch nicht zwangsläufig, dass er sich auch in dem für das Kündigungsrecht des Vermieters erforderlichen Verzug befindet. Für den Regelfall verlangt § 286 Abs. 1 S. 1 BGB nämlich für den Verzugseintritt, dass der Gläubiger dem Schuldner gegenüber eine Mahnung ausspricht. Im Falle der nicht rechtzeitig erbrachten Mietzahlung wird jedoch in der überwiegenden Zahl aller Fälle das Verstreichen des Fälligkeitstermins mit dem Verzugseintritt zusammenfallen. In diesen Fällen ist nämlich die gem. § 286 Abs. 1 S. 1 BGB grundsätzlich für den Verzug erforderliche Mahnung regelmäßig gem. § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB entbehrlich, da für die Zahlung der Miete entweder durch vertragliche Vereinbarung oder in Ermangelung einer solchen durch § 556b Abs. 1 BGB eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist.

Eine letzte für den Verzugseintritt erforderliche Voraussetzung enthält § 286 BGB in seinem Abs. 4. Dort heißt es, dass der Schuldner nicht in Verzug kommt, solange die Leistung infolge eines Umstands unterbleibt, den er nicht zu vertreten hat. Dieses Erfordernis ist jedoch in einer für den Vermieter günstigen Weise dahingehend ausgestaltet, dass das Vertretenmüssen zunächst vermutet wird und der Mieter sich exkulpieren, d.h. darlegen und notfalls beweisen muss, dass er weder vorsätzlich noch fahrlässig (vgl. § 276 BGB) gehandelt hat und ihm auch kein schuldhaftes Handeln eines Erfüllungsgehilfen gem. § 278 BGB zuzurechnen ist.

Die mangelnde finanzielle Leistungsfähigkeit des Mieters stellt selbst dann, wenn sie unverschuldet eingetreten ist, keinen Entschuldigungsgrund dar (vgl. BGH, Urteil vom 25.03.1982 - VII ZR 60/81).

Die möglichen Gründe, die das Vertretenmüssen des Mieters entfallen lassen, sind vielfältig und können hier nur beispielhaft dargestellt werden.

Das Verschulden des Mieters verneint hat das LG Berlin mit Urteil vom 07.03.2005 - 62 S 375/04 - z.B. in einem Fall, in dem der Mieter die Miete auf ein Konto mit einer vom Vermieter irrtümlich falsch angegebenen Kontonummer eingezahlt bzw. überwiesen hat und von diesem Irrtum bei der Leistung der Zahlungen keine Kenntnis hatte.

Hervorgehoben werden soll außerdem der Fall, in dem die (vollständige) Mietzahlung unterbleibt, weil der Mieter irrig annimmt, zur Mietminderung wegen eines Mangels der Mietsache gem. § 536 BGB berechtigt zu sein oder er den Minderungsbetrag zu hoch einschätzt. Nicht selten schätzen Mieter zwar das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung in tatsächlicher Hinsicht richtig ein, ziehen aber die falschen rechtlichen Konsequenzen hieraus und legen ihrer Berechnung eine zu hohe Minderungsquote zu Grunde. Dieser sog. Rechtsirrtum lässt den Schuldvorwurf nur entfallen, wenn er seinerseits unverschuldet, d.h. unvermeidbar war. Nach der Rechtsprechung sind an die Unvermeidbarkeit allerdings hohe Anforderungen zu stellen. Der Vorwurf fahrlässigen Verhaltens entfällt in der Regel erst dann, wenn der Mieter einem Irrtum unterliegt, obwohl er die Rechtslage sorgfältig geprüft, - soweit erforderlich - Rechtsrat eingeholt und die höchstrichterliche Rechtsprechung sorgfältig beachtet hat (vgl. LG Berlin, Urteil vom 17.03.2009 - 65 S 54/08).

Weniger strenge Maßstäbe setzt allerdings das LG Hannover in seinem Urteil vom 15.04.1994 - 9 S 211/93 an, in dem es ausführt, der Schuldvorwurf entfalle wegen eines unvermeidbaren Rechtsirrtums bereits dann, wenn die Bewertung der Mängel schwierig sei und die Fehleinschätzung noch unter 15 % des Mietzinses liege.

(2) Umfang und Zeitfolge des Mietrückstandes

Bei der Prüfung des Bestehens oder Nichtbestehens des Rechts des Vermieters zur außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs steht in der Regel die Frage im Mittelpunkt, ob der Mieter sich in ausreichendem Umfang zur richtigen Zeit im Verzug befindet. Das Gesetz lässt es weder ausreichen, dass sich der Mieter einmalig im Verzug befindet, noch genügt jeder - sei es auch mehrfach eingetretene - Mietrückstand unabhängig von seiner Höhe.

Hinsichtlich Umfang und Zeitfolge unterscheidet das Gesetz folgende zwei Varianten:

(a) § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB

§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a BGB bestimmt, dass ein wichtiger zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigender Grund dann vorliegt, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Mie-

te in Verzug ist. Unterbleibt die Mietzahlung komplett an zwei aufeinanderfolgenden Terminen, bereitet die Anwendung dieser Kündigungsvariante keine Schwierigkeiten. Nicht sehr aussagekräftig ist hingegen das Erfordernis des nicht unerheblichen Rückstandes, das bei einer Teilzahlung relevant ist. Für Wohnraummietverhältnisse ergeben sich aus dieser konkretisierungsbedürftigen Umschreibung hingegen keine Probleme. Die Festlegung, ab wann ein Verzug mit einem nicht nur unerheblichen Teil der Miete vorliegt, erfolgt hier nämlich durch § 569 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 BGB. Danach ist der rückständige Teil der Miete nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt.

Der Kündigungstatbestand der §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB setzt daher zweierlei zwingend voraus:

Der Mieter muss sich

- ✓ an zwei unmittelbar aufeinanderfolgenden Terminen
- ✓ mit einem eine Monatsmiete überschreitenden Betrag

in Verzug befinden.

Im Umkehrschluss folgt hieraus, dass eine Kündigung nicht möglich ist, wenn

- ✓ der Zahlungsrückstand genau oder weniger als eine Monatsmiete beträgt oder
- ✓ sich die erforderliche Summe von mehr als einer Monatsmiete erst aus der Addition des Rückstandes an mehr als zwei Zahlungsterminen oder zwar der Addition des Rückstandes an zwei, aber nicht unmittelbar aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen ergibt.

Wichtig ist hierbei, dass eine isolierte Betrachtung zweier unmittelbar aufeinanderfolgender Zahlungstermine zu erfolgen hat. Ergibt sich der Betrag von mehr als einer Monatsmiete nur unter Einbeziehung früherer Mietrückstände, genügt dies nicht, auch wenn diese weiterhin und daher auch im Zeitpunkt der zu betrachtenden zwei aufeinanderfolgenden Zahlungstermine andauern (vgl. BGH, Urteil vom 23.07.2008 - XII ZR 134/06). Die Einbeziehung dieser Mietrückstände kann allenfalls ein Kündigungsrecht gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB begründen (s. dazu die Ausführungen unten unter 1a) aa) (2b)).

Beachte:

Sind an den Mieter Nebenräume oder Anlagen, wie z.B. eine Garage mitvermietet, wird die dafür geschuldete Miete - sofern es um die Kündigung des Wohnraummietverhältnisses geht - in die Berechnung nur mit einbezogen, wenn ein einheitliches Mietverhältnis vorliegt. Haben die Parteien hingegen zwei gesonderte Mietverträge abgeschlossen, ist die Garagenmiete nicht zu berücksichtigen. Das Garagenmietverhältnis kann jedoch seinerseits unter den Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 S. 2 Nr. 3 BGB außerordentlich, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes ordentlich unter Einhaltung der Frist des § 580a Abs. 1 BGB, in der Regel daher nach dessen Nr. 3 spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden, und zwar, ohne dass der Vermieter ein berechtigtes Interesse i. S. d. § 573 BGB vorweisen muss.

Wichtig:

§ 569 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 BGB kommt gem. § 569 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 BGB nicht zur Anwendung, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch (vgl. 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB) vermietet ist. In diesem Fall muss bei einer auf Verzug mit Mietzahlungen für zwei aufeinanderfolgende Termine gestützten Kündigung die Erheblichkeit des Rückstandes i. S. d. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a BGB im Einzelfall festgestellt werden.

Beispiele:**Beispiel 1:**

Mieter M ist gegenüber Vermieter V zur Zahlung einer monatlichen Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkostenvorauszahlung) in Höhe von EUR 1.000,00 verpflichtet. Die Miete ist spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus zu zahlen.

Für den Monat Juni 2014 zahlt M jedoch nur eine Miete in Höhe von EUR 750,00. Im Juli 2014 ist er noch knapper bei Kasse, so dass er V nur einen Betrag von EUR 240,00 überweist.

V kann M gem. §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB außerordentlich fristlos kündigen. M befindet sich sowohl mit der Miete für Juni 2014 als auch derjenigen für Juli 2014 und damit für zwei unmittelbar aufeinanderfolgende Zahlungstermine hinsichtlich eines Teils der Miete in Verzug. Die Addition beider Rückstände - EUR 250,00 im Juni 2014 und EUR 760,00 im Juli 2014 - ergibt einen Betrag von EUR 1.010,00 und übersteigt daher eine Monatsmiete um EUR 10,00.

Variante:

Der zur Zahlung von monatlich EUR 1.000,00 verpflichtete M zahlt für die Monate Mai bis Juli 2014 lediglich eine Miete von jeweils EUR 650,00.

Der Zahlungsverzug berechtigt V nicht zur Kündigung gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB. Der Mietrückstand beträgt zwar insgesamt EUR 1.050,00 und übersteigt daher eine Monatsmiete. Er resultiert aber nicht ausschließlich aus zwei unmittelbar aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen. Die Addition an zwei aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen (Mai und Juni 2014 oder Juni und Juli 2014) ergibt nur einen Rückstand von EUR 700,00.

Auch wenn der Mietrückstand, der aus Mai 2014 resultiert, im Juni und Juli 2014 noch andauert, darf er bei der Addition des Mietrückstandes der Monate Juni und Juli 2014 nicht mit berücksichtigt werden.

Beispiel 2:

M ist Mieter eines Einfamilienhauses, zu dem eine Garage gehört. Die Garage ist zwar ebenfalls an M vermietet. Hierüber haben V und M jedoch einen gesonderten Mietvertrag abgeschlossen. Für die Nutzung des Einfamilienhauses hat M eine monatlich im Voraus zu entrichtende Bruttowarmmiete in Höhe von EUR 1.800,00 zu zahlen. Der Garagenmietvertrag verpflichtet ihn zur monatlichen Zahlung von EUR 70,00.

M zahlt für die Monate August 2014 und September 2014 jeweils nur eine Wohnraummiete von EUR 930,00. Die Zahlung der Garagenmiete unterbleibt in diesen beiden Monaten vollständig.

V steht kein Recht zu, das Wohnraummietverhältnis außerordentlich fristlos gem. §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB zu kündigen. Addiert man die Mietrückstände der beiden Monate, ohne dabei eine Trennung der beiden Mietverhältnisse vorzunehmen, ergibt sich zwar ein Rückstand von $2 \times \text{EUR } 870 + 2 \times \text{EUR } 70,00 = \text{EUR } 1.880,00$. Dieser Betrag übersteigt auch die für Wohnraum und Garage insgesamt geschuldete Miete von EUR 1870,00. Eine Addition der Rückstände für beide Mietobjekte ist jedoch nicht zulässig. Beide Mietverhältnisse müssen getrennt betrachtet werden. Eine Kündigung des Wohnraummietverhältnisses über das Einfamilienhaus wäre daher nur möglich gewesen, wenn der Rückstand mit der Wohnraummiete für die Monate mindestens EUR 1.800,01 betragen hätte.

(b) § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 b BGB

Befindet sich der Mieter nicht mit zwei aufeinanderfolgenden Mietzahlungen in Verzug oder beträgt der Rückstand nicht mehr als eine Monatsmiete, muss dies noch nicht bedeuten, dass der Vermieter seinem Mieter nicht außerordentliche fristlos kündigen kann. Eine außerordentliche fristlose Kündigung kann nämlich gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB auch dann ausgesprochen werden, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Dieser Kündigungstatbestand unterscheidet sich von demjenigen der §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB in folgender Hinsicht.

Zum einen ist es nicht erforderlich, dass der Mieter sich mit der Entrichtung der Miete an aufeinanderfolgenden Terminen in Verzug befindet. Zwischen den Terminen, an denen er die Miete nicht oder nicht vollständig zahlt, können daher Zahlungstermine liegen, in denen kein Verzug vorliegt. Der Mieter kann der außerordentlichen fristlosen Kündigung daher nicht dadurch entgehen, dass er seiner Zahlungsverpflichtung in der Weise nach-

kommt, dass zwischen zwei Zahlungsterminen, in den Verzug vorliegt, immer ein Termin liegt, an dem er seine Pflichten erfüllt.

Ein weiterer Unterschied gegenüber §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB betrifft die Höhe des Betrages, mit dem der Mieter sich in Verzug befinden muss. Dieser muss mindestens zwei Monatsmieten erreichen. In welcher Weise sich der Rückstand auf die einzelnen Zahlungstermine verteilt, ist ebenso unerheblich, wie die Anzahl der Termine. Die Begrenzung auf zwei Termine, die § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a BGB enthält, gilt für die auf § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB gestützte Kündigung nicht.

Erforderlich ist auch nicht, dass der erforderliche Rückstand von zwei Monatsmieten während mehrerer Monate durchgehend vorliegt. Ausreichend ist es, dass der Gesamtbetrag am Schluss zwei Monatsmieten erreicht (vgl. LG Berlin, Urteil vom 27.09.1991 – 64 S 141/91). Der Vermieter kann daher bereits an dem ersten Tag kündigen, an dem die Summe der einzelnen Mietrückstände zwei Monatsmieten erreicht.

Beispiele:

Beispiel 1:

Mieter M ist gegenüber Vermieter V zur Zahlung einer monatlichen Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkostenvorauszahlung) in Höhe von EUR 750,00 verpflichtet. Für den Monat Mai 2014 zahlt er jedoch nur EUR 250,00. Für Juni 2014 kann er nur EUR 500,00 an V überweisen und im Juli 2014 kann V gar keinen Zahlungseingang verbuchen.

M befindet sich zwar an zwei unmittelbar aufeinanderfolgenden Terminen (Mai 2014 und Juni 2014) in Verzug. Eine auf §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB gestützte Kündigung bereits im Juni 2014 kommt jedoch nicht in Betracht, da die Summe, mit der sich M für die beiden Monate Mai und Juni 2014 in Verzug befindet, genau EUR 750,00 beträgt und daher eine Monatsmiete zwar erreicht, aber nicht übersteigt.

V kann jedoch mit Ablauf des dritten Werktages des Monats Juli 2014 gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB außerordentlich fristlos kündigen. Die Summe der Rückstände für Mai, Juni und Juli 2014 beträgt EUR 1.500,00. Sie erreicht daher genau zwei Monatsmieten, was für eine Kündigung gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB ausreicht, der im Gegensatz zu §§

543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB keine Überschreitung der genannten Summe verlangt.

Beispiel 2:

M, der V eine monatlich im Voraus zu zahlende Bruttowarmmiete in Höhe von 680,00 schuldet, zahlt für den Monat April 2014 EUR 300,00. Die Mietzahlung für Mai 2014 bewirkt er hingegen pünktlich und vollständig. Im Juni 2014 erfolgt auf dem Konto von V nur ein Zahlungseingang von EUR 360,00. Für den Monat Juli 2014 war M wieder liquide und zahlte - wie im Mai 2014 - vollständig und rechtzeitig, was ihm jedoch im August 2014 wiederum nicht mehr möglich war, so dass er V nur EUR 390,00 überweisen konnte. Nachdem sich mit Ablauf des 3. September 2014 auch nicht mehr als EUR 370,00 an Mietzahlung für September 2014 auf dem Konto des V befand, ist V mit seiner Geduld am Ende und möchte am 4. September 2014 außerordentlich fristlos kündigen.

V kann M nicht gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB außerordentlich fristlos kündigen. M befindet sich zwar für einen Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Verzug. Die Gesamtsumme der Mietrückstände für die Monate April 2014, Juni 2014, August 2014 und September 2014 beträgt jedoch nur EUR 1.300,00 und erreicht daher nicht den Betrag von zwei Monatsmieten in Höhe von EUR 1.360,00. Auch auf §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB kann V seine Kündigung nicht stützen. Die Gesamtsumme, mit der M sich in Verzug befindet, übersteigt zwar eine Monatsmiete. Dieser Rückstand resultiert jedoch nicht aus zwei unmittelbar aufeinanderfolgenden Monaten. Für die Monate August und September 2014 befindet sich M zwar für zwei aufeinanderfolgende Termine in Verzug. Die Addition der Mietrückstände für diese beiden Monate ergibt jedoch nur EUR 600,00, und übersteigt nicht eine Monatsmiete, die EUR 680,00 beträgt.

(3) Keine Interessenabwägung

Liegen die Voraussetzungen der §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB oder des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB vor, steht zugleich automatisch fest, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unter Abwägung der Interessen des Mieters unzumutbar ist. Bei den in § 543 Abs. 2 S. 1 Nrn. 1 bis 3 BGB aufgeführten Kündigungsgrün-

den handelt es sich um gesetzlich typisierte Fälle der Unzumutbarkeit i. S. d. § 543 Abs. 1 S. 2 BGB. Einer gesonderten Interessenabwägung, wie § 543 Abs. 1 S. 2 BGB sie für eine auf § 543 Abs. 1 BGB gestützte Kündigung (vgl. dazu die Ausführungen unter 1a) bb)) verlangt, bedarf es daher nicht (vgl. BGH, Urteil vom 29.04.2009 - VIII ZR 142/08).

(4) Keine Abmahnung

Gem. § 543 Abs. 3 S. 1 BGB ist die Kündigung grds. erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig, wenn der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag besteht. Von diesem Erfordernis macht § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 3 BGB jedoch insbesondere für den Fall eine Ausnahme, dass der Mieter mit der Entrichtung der Miete in der in den §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB oder in § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB beschriebenen Weise in Verzug ist. Der Vermieter kann daher sofort kündigen und muss weder ein auf eine Abmahnung folgendes erneutes Fehlverhalten des Mieters noch den Ablauf einer Zahlungsfrist abwarten.

Wichtig:

Eine Ausnahme von der Entbehrlichkeit der Abmahnung bzw. der Setzung einer Abhilfefrist wird ausnahmsweise dann gemacht, wenn sich dem Vermieter der Schluss aufdrängen muss, dass die Nichtzahlung der Miete nicht auf Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit, sondern auf einem Versehen beruht (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 25.04.2004 - 10 U 109/03).

(5) Heilung durch Befriedigung des Vermieters

Liegen die Voraussetzungen der §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB oder des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB im Zeitpunkt der Abgabe der Kündigungserklärung vor, sollte sich der Vermieter noch nicht zu früh in Gewissheit wiegen, dass seine Kündigung auch tatsächlich die Beendigung des Mietverhältnisses zur Folge hat.

Das Gesetz ermöglicht es dem in Verzug geratenen Mieter nämlich in bestimmten Fällen, die Kündigung durch den Ausgleich des Mietrückstandes zu Fall zu bringen. Zu unterscheiden sind hierbei folgende Fallkonstellationen:

(a) Befriedigung des Vermieters vor dem Zugang der Kündigung

Gem. § 543 Abs. 2 S. 2 BGB ist die auf § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB gestützte Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird.

Damit die Rechtsfolge des § 543 Abs. 2 S. 2 BGB eintritt und die Kündigung ihre Wirkung nicht entfalten kann, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

Zum einen muss der Mieter den Vermieter „vollständig“ befriedigen. Eine Teilzahlung genügt nicht, und zwar auch dann nicht, wenn sie dazu führt, dass sich der Zahlungsrückstand auf ein Maß reduziert, das unterhalb der in § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB oder § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB genannten Beträge liegt.

Ob der Mieter zur vollständigen Befriedigung des Vermieters auch den Verzugsschaden beseitigen, insbesondere Zinsansprüche des Vermieters begleichen muss, ist umstritten, wird aber von der überwiegenden Auffassung verneint (vgl. BGH, Urteil vom 14.07.2010 -VIII ZR 267/09 zu § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB).

Zum anderen muss die Befriedigung „vorher“ erfolgen. Vorher i. S. d. § 543 Abs. 2 S. 2 BGB bedeutet vor dem Zugang der Kündigung beim Mieter (vgl. BGH, Urteil vom 11.01.2006 -VIII ZR 364/04).

Was unter der von § 543 Abs. 2 S. 2 BGB geforderten „Befriedigung“ zu verstehen ist, wird nicht einheitlich beurteilt. Die überwiegende Auffassung in Rechtsprechung und Literatur hält es jedoch - im Gegensatz zu § 556b Abs. 1 BGB - nicht für erforderlich, dass die Erfüllungswirkung vor dem Zugang der Kündigung beim Mieter eintritt. Ausreichend ist es nach dieser Auffassung, dass der Mieter die erforderliche Erfüllungshandlung vor dem Zugang der Kündigung vorgenommen hat (vgl. BGH, Urteil vom 11.01.2006 -VIII ZR 364/04).

Beispiele:

Beispiel 1:

Mieter M hat die von ihm in Höhe von EUR 550,00 geschuldete Miete für Juli 2014 vollständig nicht gezahlt. Am 5. August 2014 kann V auf seinem Konto auch für August 2014 keinen Zahlungseingang verbuchen. Er entschließt sich daher, M fristlos zu kündigen, und verfasst ein Kündigungsschreiben, das er am 6. August 2014 zur Post bringt. Am 7. August 2014 erteilt M seiner Bank einen Überweisungsauftrag in Höhe von EUR 1.100,00, um die Miete für die Monate Juli und August 2014 zu begleichen. Am 8. August 2014 wirft der Briefträger das Kündigungsschreiben des V in den Hausbriefkasten des M. Am 9. August 2014 wird der Betrag V auf seinem Konto gutgeschrieben.

Die Kündigung des V führt nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses. Zwar liegen die Voraussetzungen der §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB vor, da M sich für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete vollständig in Verzug befindet. Die Kündigung ist aber gem. § 543 Abs. 2 S. 2 BGB ausgeschlossen, da M am 7. August 2014, und damit noch vor dem Zugang der Kündigungserklärung des V, der am 8. August 2014 durch den Einwurf in seinen Hausbriefkasten erfolgte, seiner Bank den Überweisungsauftrag in Höhe von EUR 1.100,00 erteilt hat und damit diejenige Handlung vorgenommen hat, die zur vollständigen Befriedigung des V erforderlich war. Dass die Gutschrift auf dem Konto des V erst nach dem Zugang der Kündigung bei M erfolgte, ist unschädlich.

Beispiel 2:

Im Beispiel 1 M erteilt M seiner Bank den Überweisungsauftrag nur in Höhe von EUR 600,00.

In diesem Fall führt die Zahlung des M nicht gem. § 543 Abs. 2 S. 2 BGB zum Ausschluss der Kündigung. Die Zahlung von EUR 600,00 führt zwar dazu, dass M sich nur noch in Höhe von EUR 500,00, und damit nicht mehr mit einem Betrag in Verzug befindet, der eine Monatsmiete übersteigt. Die Voraussetzungen des Ausschlussgrundes des § 543 Abs. 2

S. 2 BGB sind dennoch nicht erfüllt, da M V nicht vollständig in Höhe der gesamten rückständigen Miete von EUR 1.100, 00 befriedigt hat.

(b) Rückwirkende Aufrechnungserklärung nach dem Zugang der Kündigung

Steht dem Mieter gegen seinen Vermieter ebenfalls ein fälliger Anspruch zu, der mit demjenigen des Vermieters gleichartig ist, kann er sich nicht nur selbst Befriedigung verschaffen, sondern auch den Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Miete dadurch erfüllen, dass er die Aufrechnung erklärt (vgl. § 387 ff. BGB). Die Aufrechnung bewirkt nämlich gem. § 389 BGB, dass die Forderungen, soweit sie sich decken, als in dem Zeitpunkt erloschen gelten, in welchem sie zur Aufrechnung geeignet einander gegenübergetreten sind. Erklärt der Mieter die Aufrechnung bereits vor dem Zugang der Kündigung in einem Umfang, der mindestens der gesamten rückständigen Miete entspricht, führt dies zum Ausschluss der Kündigung gem. § 543 Abs. 2 S. 2 BGB. Nicht unter § 543 Abs. 2 S. 2 BGB fallen hingegen diejenigen Fälle, in denen der Mieter die Aufrechnung erst nach dem Zugang der Kündigung erklärt.

Da die Aufrechnung gem. § 389 BGB auf den Zeitpunkt zurückwirkt, in dem sich die gegenseitigen Forderungen erstmals aufrechenbar gegenüberstanden, ermöglicht das Gesetz es dem Mieter in § 543 Abs. 2 S. 3 BGB, die Kündigung auch noch durch eine nach deren Zugang erklärte Aufrechnung unwirksam werden zu lassen, wenn

- ✓ die Aufrechnungslage bereits vor dem Zugang der Kündigung bestand, d.h. die Gegenforderung des Mieters bereits vor dem Zugang der Kündigung in einer Höhe fällig war, die mindestens der rückständigen Miete entspricht,
- ✓ der Mieter die Aufrechnung unverzüglich (d.h. ohne schuldhaftes Zögern gem. § 121 Abs. 1 S. 1 BGB) nach dem Zugang der Kündigung erklärt und
- ✓ die Gegenforderung des Mieters zur vollständigen Befriedigung des Vermieters ausreicht.

Wann die Aufrechnung unverzüglich erklärt worden ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Dass diese sofort nach dem Zugang der Kündigung erklärt wird, ist dem Mieter in der Regel nicht zuzumuten. Eine gewisse Prüffrist muss ihm zugestanden werden. Es ist

allerdings anerkannt, dass eine Frist von 2 Wochen die Obergrenze darstellt (OLG Köln, Urteil vom 30.10.1997 - 12 U 29/97).

Beachte:

Bei Wohnraummietverhältnissen kann der Mieter die Unwirksamkeit der Kündigung auch, ohne an die zuvor genannten einschränkenden Kriterien bzgl. des Zeitpunktes des erstmaligen Bestehens der Aufrechnungslage und des Zeitpunkts der Aufrechnungs-erklärung gebunden zu sein, herbeiführen, da der Wohnraummieter die Kündigung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1. BGB noch durch eine sehr viel später herbeigeführte Befriedigung des Vermieters bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs unwirksam werden lassen kann (vgl. dazu die Ausführungen im nächsten Abschnitt).

Wichtig:

In manchen Mietverträgen ist das Recht des Mieters, gegen eine Mietforderung des Vermieters mit eigenen Forderungen aufzurechnen, ausgeschlossen. Eine solche Klausel ist wirksam, wenn sie unbestrittene und rechtskräftig festgestellte Forderungen ausnimmt (vgl. § 309 Nr. 3 BGB). Auch wenn der Mietvertrag ein wirksames Aufrechnungsverbot enthält, kann der Mieter gem. § 556b Abs. 2 S. 1 BGB jedoch mit einem Schadens- oder Aufwendungsersatzanspruch wegen eines Mangels gem. § 536a BGB, einem Aufwendungsersatzanspruch gem. § 539 BGB Abs. 1 BGB oder einem Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete gem. § 812 Abs. 1 S. 1 BGB dann gegen eine Mietforderung aufrechnen, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat.

(c) Befriedigung des Vermieters nach dem Zugang der Kündigung

Abweichend von § 543 Abs. 2 S. 3 BGB, wonach eine Befriedigung des Vermieters nach dem Zugang der Kündigung nur für den Fall zur Unwirksamkeit der Kündigung führt, dass der Mieter von einer bereits vor dem Zugang bestehende Aufrechnungsmöglichkeit unver-

zügig nach dem Zugang der Kündigung Gebrauch macht, räumt § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB dem Mieter eines Wohnraummietverhältnisses eine Schonfrist ein, innerhalb derer er auch nach dem Zugang der Kündigung durch jegliche Art von Befriedigung des Vermieters die Kündigung unwirksam werden lassen kann.

Gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB wird die Kündigung nämlich auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechthängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet.

Die Zweimonatsfrist beginnt mit der Rechthängigkeit der Räumungsklage, die wiederum gem. §§ 253 Abs. 1, 261 Abs. 1 ZPO mit der Zustellung der Klageschrift beim Mieter eintritt. Dass das Gesetz die Heilung bis zum Ablauf von zwei Monaten nach der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs ermöglicht, bedeutet jedoch nicht, dass der Mieter die Unwirksamkeit der Kündigung durch Befriedigung des Vermieters nur während eines Räumungsrechtsstreits herbeiführen kann. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB legt lediglich den spätest möglichen Zeitpunkt fest. Hieraus folgt daher nicht, dass die heilende Wirkung nicht auch darin eintritt, wenn der Mieter den Vermieter vor Rechtshängigkeit, aber nach dem Zugang der Kündigung, befriedigt (vgl. LG Stuttgart, Urteil vom 11.04.1984 - 13 S 356/83 zu § 554 Abs. 2 Nr. 2 S. 1 BGB a.F.).

Ob die heilende Wirkung der nachträglichen Befriedigung des Vermieters eintritt, hängt entscheidend vom Umfang der Leistung des Mieters ab. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB bestimmt nämlich, dass der Vermieter nicht nur hinsichtlich der fälligen Miete, sondern auch bzgl. fälliger Entschädigungsansprüche gem. § 546a Abs. 1 BGB befriedigt werden muss. Anders als bei dem Ausschluss der Kündigung gem. § 543 Abs. 2 S. 2 BGB durch die Befriedigung des Vermieters vor dem Zugang der Kündigung oder durch die unverzüglich nach dem Zugang der Kündigung erklärte Aufrechnung, kann die Befriedigung des Vermieters gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB auch noch zu einem sehr viel späteren Zeitpunkt erfolgen, in dem das Mietverhältnis ggf. schon längere Zeit beendet ist. Für die Zeit nach dem Ende des Mietverhältnisses stehen dem Vermieter keine Ansprüche auf Zahlung des Mietzinses mehr zu. An deren Stelle treten - solange der Mieter die Wohnung nicht räumt -

gem. § 546a Abs. 1 BGB jedoch Entschädigungsansprüche des Vermieters in Höhe der vereinbarten Miete oder - wenn diese höher ist als die vereinbarte Miete - sogar in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Wirkung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB tritt daher nur ein, wenn der Mieter neben der rückständigen Miete auch die Entschädigungsforderungen des Vermieters begleicht.

Nicht zu den Ansprüchen, wegen derer der Mieter den Vermieter befriedigen muss, gehören nach h. M. jedoch Ansprüche auf Schadensersatz, Nachzahlungsansprüche aus Nebenkostenabrechnungen, Kostenerstattungsansprüche und Verzugszinsen (vgl. BGH, Urteil vom 14.07.2010 - VIII ZR 267/09).

Ebenso wie im Rahmen des § 543 Abs. 2 S. 2 und 3 BGB, verlangt auch § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB die vollständige Befriedigung des Mieters. Teilzahlungen genügen nicht, auch wenn sie den Mietrückstand auf ein Maß herabsenken, das zur Kündigung nicht ausgereicht hätte. Die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges wird außerdem nur dann unwirksam, wenn der Mieter den Vermieter nicht nur hinsichtlich der Mietrückstände, die Anlass zur Kündigung gegeben haben, sondern auch hinsichtlich aller übrigen aufgelaufenen Mietrückstände und Nutzungsentschädigungsansprüche befriedigt hat (vgl. LG München I, Urteil vom 04.02.1987 – 14 S 17962/86).

Wichtig:

Der Grundsatz, dass nur eine vollständige Befriedigung des Vermieters die Kündigung unwirksam werden und den Räumungsanspruch entfallen lässt, gilt nicht ausnahmslos. Nach der Rechtssprechung verstößt die Durchsetzung des Räumungsanspruchs nach fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzuges gegen Treu und Glauben, wenn die Nichtzahlung eines Teilbetrages innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB auf einem offensichtlich durch Nachfrage des Vermieters aufzuklärenden Versehen des Sozialamtes beruht, oder wenn die verbleibende Restschuld unbedeutend gering ist (vgl. LG Berlin, Urteil vom 09.08.1994 - 65 S 125/94).

Für die Beantwortung der Frage, wann Befriedigung i. S. d. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB eintritt, gilt das zu § 543 Abs. 2 S. 2 BGB Gesagte entsprechend, so dass es ausreicht,

wenn der Mieter die erforderliche Erfüllungshandlung (z.B. die Erteilung des Überweisungsauftrages) bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs vornimmt (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 26.10.1990 – 311 S 55/90).

Da es sich bei der Aufrechnung gem. §§ 387 ff BGB um ein Erfüllungssurrogat handelt, kann die Befriedigung des Vermieters i. S. d. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB auch durch Aufrechnung erfolgen. Dies ist selbst dann möglich, wenn das Recht des Mieters zur Aufrechnung vertraglich ausgeschlossen ist, vorausgesetzt, der Mieter hat dem Vermieter seine Absicht aufzurechnen mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt (vgl. § 556b Abs. 2 BGB). Im Gegensatz zu § 543 Abs. 2 S. 3 BGB ist es nicht erforderlich, dass die Aufrechnungslage, insbesondere die Fälligkeit der Gegenforderung des Mieters, bereits vor dem Zugang der Kündigung vorlag. Auch muss der Mieter die Aufrechnung nicht unverzüglich nach dem Zugang der Kündigung erklärt haben. Ausreichend ist es, dass die Gegenforderung des Mieters im Zeitpunkt der Aufrechnungserklärung fällig ist und die Aufrechnung spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs erfolgt. Maßgeblich für die Fristwahrung ist hier der Zugang der Aufrechnungserklärung beim Vermieter.

Die Heilung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB kann auch bei einer Befriedigung durch Aufrechnung nur dann erfolgen, wenn die zur Aufrechnung gestellte Gegenforderung mindestens so hoch ist, wie sämtliche Ansprüche des Vermieters auf rückständige Miete und die ihm gem. § 546a Abs. 1 BGB zustehenden Entschädigungsansprüche. Denn auch bei einer Befriedigung durch Aufrechnung gilt das Erfordernis der vollständigen Befriedigung (vgl. OLG Köln, Urteil vom 30.10.1997 - 12 U 29/97 zu § 554 Abs. 1 S. 3 BGB a.F, der Vorgängervorschrift des § 543 Abs. 2 S. 3 BGB).

Aus dem Erfordernis der Fälligkeit der Gegenforderung des Mieters im Zeitpunkt des Zugangs der Aufrechnungserklärung beim Vermieter folgt, dass der Mieter seinen Anspruch auf Rückzahlung der Kaution grds. nicht zur Befriedigung i. S. d. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB verwenden kann. Auch wenn das Mietverhältnis während eines Räumungsprozesses bereits beendet ist, ist der Anspruch auf Rückzahlung der Kaution zu diesem Zeitpunkt grds. noch nicht fällig. Nach der Beendigung des Mietverhältnisses wird dem Vermieter nämlich eine angemessene Frist zugestanden, innerhalb derer er prüfen und überlegen

kann, ob tatsächlich offene Forderungen bestehen und ob er zur Befriedigung dieser Ansprüche auf die Kautions zurückgreifen muss bzw. möchte. Während des Laufs dieser Frist, die erst dann beginnt, wenn der Vermieter die Mietsache zurückerhalten hat, und die bis zu sechs Monate, im Falle zu erwartender Nachforderungen aus der Nebenkostenabrechnung sogar noch länger dauern kann, kann der Mieter die Kautions nicht (zumindest nicht vollständig) zurückverlangen (vgl. BGH, Urteil vom 18.01.2006, VIII ZR 71/05).

Wichtig:

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, sich nach der Beendigung des Mietverhältnisses wegen der ausstehenden Forderungen durch die Inanspruchnahme der Kautions Befriedigung zu verschaffen. Tut er dies allerdings, tritt die Wirkung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB nicht ein. Denn in diesem Fall ist es nicht der Mieter, der den Vermieter befriedigt, sondern der Vermieter, der sich durch Aufrechnung mit dem bereits erfüllbaren und damit aus Sicht des Vermieters zur Aufrechnung bereits geeigneten Anspruch auf Rückzahlung der Kautions Befriedigung verschafft.

An Stelle der vollständigen Befriedigung des Vermieters lässt § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB es genügen, dass eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung verpflichtet. Unter den Begriff der öffentlichen Stelle fallen die Träger der Sozialhilfe, die Wohngeldstelle, alle öffentlich-rechtlichen Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Gemeinden, Gemeindeverbände), die juristischen Personen des öffentlichen Rechts, öffentlich-rechtliche Anstalten und Stiftungen sowie die öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaften (vgl. Blank, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 569 BGB, Rn.44).

Die Verpflichtungserklärung der öffentlichen Stelle erfolgt in der Regel in Form einer Schuldmitübernahme (einem Schuldbeitritt) (vgl. BayObLG, Beschluss vom 07.09.1994 - RE Miet 1/94). Diese Verpflichtungserklärung, die keiner Form bedarf, kann die Wirkung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB jedoch nur herbeiführen, wenn sie

- ✓ bedingungslos erfolgt (vgl. LG München I, Urteil vom 16.04.2003 - 14 S 20598/02),
- ✓ die vollständige Befriedigung des Vermieters verspricht und

- ✓ dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechthängigkeit des Räumungsanspruchs zugeht (vgl. BayObLG, Beschluss vom 09.07.1994 - RE Miet 1/94).

Das Recht, eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam werden zu lassen, steht dem Mieter nicht beliebig oft zu. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 2 BGB schützt den Vermieter vor dem Wegfall der Kündigungswirkung in den Fällen, in denen der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine durch nachträgliche Befriedigung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist. Hat der Mieter daher innerhalb von zwei Jahren vor dem Zugang der Kündigung die Unwirksamkeit einer ebenfalls auf Zahlungsverzug gestützten Kündigung des Vermieters durch nachträgliche Zahlung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB herbeigeführt, besteht das Nachholrecht des Mieters gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 2 BGB nicht ein weiteres Mal.

Beachte:

Hat der Mieter die Beendigung des Mietverhältnisses durch die vorangegangene Kündigung durch eine Aufrechnung verhindert, ist der Mieter an der nochmaligen zur Unwirksamkeit führenden Befriedigung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB nicht gehindert, wenn es sich um eine Aufrechnung i. S. d. § 543 Abs. 2 S. 3 BGB (vgl. dazu die Ausführungen oben unter 1a) aa) (5b) handelte. Dies folgt bereits aus dem Wortlauf des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 2 BGB, wonach die Beseitigung der Kündigungswirkung im Falle des wiederholten Zahlungsverzugs nur dann nicht eintritt, wenn der Kündigung vor nicht länger als 2 Jahren "bereits eine nach Satz 1 unwirksame Kündigung vorausgegangen ist". Die Bezugnahme auf S. 1 (gemeint ist § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB) umfasst damit nur die Fälle der nachträglichen Befriedigung bzw. solche Aufrechnungen, die nicht auf den Zeitpunkt vor dem Zugang der Kündigung zurückwirken und daher nicht die Fälle des § 543 Abs. 2 S. 3 BGB (vgl. LG Mannheim, Urteil vom 08.05.1985 – 4 S 21/85).

Liegen die Voraussetzungen des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB vor und ist auch der Ausschlussstatbestand des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 2 BGB nicht erfüllt, wird die Kündigung rückwirkend unwirksam. Das Mietverhältnis lebt wieder auf (vgl. BGH, Urteil vom

21.12.2006 - IX ZR 66/05). Die unwirksam gewordene Kündigung lebt ihrerseits nicht dadurch wieder auf, dass der Mieter später erneut in Zahlungsverzug gerät (vgl. LG Aachen, Urteil vom 17.02.1993 - 7 S 487/92). In diesem Fall muss der Vermieter eine erneute Kündigung aussprechen (vgl. LG Berlin, Urteil vom 11.12.1998 - 64 S 302/98).

Wichtig:

Wird die Kündigung während des Räumungsrechtsstreits unwirksam, muss der Vermieter hierauf reagieren und den Rechtsstreit für in der Hauptsache erledigt erklären, um die Belastung mit den Prozesskosten zu vermeiden (zu den Einzelheiten vgl. die Ausführungen im 4. Teil unter II.1e)).

Beispiele:

Beispiel 1:

Mieter M schuldet seinem Vermieter V laut Mietvertrag eine bis zum 3. Werktag eines Monats im Voraus zu zahlende Bruttowarmmiete in Höhe von EUR 850,00, die genau der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Für die Monate Januar und Februar 2014 hat M die Miete jeweils nur in Höhe von EUR 400,00 gezahlt. V hat das Mietverhältnis daher am 6. Februar 2014 außerordentlich fristlos gekündigt. Da M, der angesichts der Kündigung auch für die Monate März und April 2014 keine Miete zahlte, trotz mehrfacher Aufforderung nicht bereit war, auszuziehen, erhob V eine Räumungsklage, die M am 7. März 2014 zugestellt wurde. Am 30. April 2014 erteilte M seiner Bank einen Überweisungsauftrag in Höhe von EUR 2.600,00.

Das Mietverhältnis zwischen M und V besteht fort. V war zwar zur außerordentlichen fristlosen Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB berechtigt, da M sich mit den Mietzahlungen für Januar und Februar 2014 an zwei aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen mit einem Betrag von EUR 900,00 und damit von mehr als einer Monatsmiete in Verzug befand. Durch die außerordentliche fristlose Kündigung des V wurde das Mietverhältnis zunächst am 6. Februar 2014 auch beendet. Die Kündigung des V ist jedoch rückwirkend unwirksam geworden, was zum Aufleben des Mietverhältnisses geführt hat.

Die Unwirksamkeit folgt aus § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB. M hat V nämlich am 30. April 2014, und damit vor Ablauf von zwei Monaten seit der am 7. März 2014 eingetretenen Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs wegen aller ausstehenden restlichen

Mietzinsansprüche (für die Monate Januar und Februar 2014 in Höhe von jeweils EUR 450,00) und der V für die Monate März und April 2014 gem. § 546a Abs. 1 BGB zustehenden Entschädigungsansprüche in Höhe von jeweils EUR 850,00 vollständig befriedigt.

Variante:

Im Beispiel 1 zahlte M bereits bei der nächstbesten Gelegenheit die Miete wieder nicht vollständig und überwies V in der Ansicht, eine mögliche Kündigung nochmals durch nachträgliche Befriedigung unwirksam werden lassen zu können, für Mai 2014 nur EUR 250,00, für Juni 2014 EUR 350,00 und für Juli 2014 nur noch EUR 150,00. Nachdem M am 4. Juli 2014 eine erneute außerordentliche fristlose Kündigung des V zugegangen war, überwies er V am 31. August 2014 EUR 2.650,00. V gegenüber erklärte er, keinesfalls zur Räumung der Wohnung bereit zu sein, da das Mietverhältnis auf Grund der nachträglichen vollständigen Befriedigung, die zur Unwirksamkeit der Kündigung geführt habe, fortbestehe. Daraufhin erhob V am 15. September 2014 Räumungsklage.

Die Räumungsklage des V hat diesmal Erfolg. V ist gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 b BGB zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt, da M sich an drei Zahlungsterminen mit insgesamt EUR 1.800,00, und damit mit einem Betrag in Verzug befand, der zwei Monatsmieten erreicht. Die Kündigung ist auch nicht durch die nachträgliche Zahlung des M gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB unwirksam geworden. Zwar hat M noch vor Erhebung der Räumungsklage, und daher innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB die ausstehenden Mietzahlungen in Höhe von EUR 600,00, EUR 500,00 und EUR 700,00 für die Monate Mai 2014 bis Juli 2014 beglichen und auch den V für den Monat August gem. § 546a Abs. 1 BGB zustehenden Anspruch auf Nutzungsentschädigung vollständig in Höhe von EUR 850,00 beglichen. Das dem Mieter gewährte Nachholrecht aus § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB stand M jedoch gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 2 BGB nicht zu, da der Kündigung des V vom 4. Juli 2014 bereits am 6. Februar 2014, und damit innerhalb von zwei Jahren, bereits eine Kündigung vorausgegangen ist, die durch nachträgliche Befriedigung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB unwirksam geworden ist.

bb) Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB

Wie die vorangegangenen Ausführungen zeigen, kann der Mieter seine Zahlungsverpflichtungen in erheblichem Maße verletzen, ohne dass ihm eine außerordentliche fristlose Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB oder § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB droht. Der Mieter braucht nur sicherzustellen, dass die Summe zweier aufeinanderfolgender Mietrückstände nicht eine Monatsmiete übersteigt und die Gesamtsumme aller Rückstände zwei Monatsmieten nicht erreicht. Selbst wenn dies der Fall ist, kann der Mieter die Kündigungswirkung durch nachträgliche Befriedigung des Vermieters beseitigen.

Es stellt sich daher die Frage, ob in diesen Fällen eine außerordentliche fristlose Kündigung möglich ist, die auf den allgemeinen Kündigungstatbestand des § 543 Abs. 1 BGB gestützt wird. § 543 Abs. 1 BGB besagt nur, dass eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund möglich ist, ohne diesen zu benennen. Nach allgemeiner Auffassung wird § 543 Abs. 1 BGB im Falle des Zahlungsverzugs jedoch nicht durch die speziellen Kündigungstatbestände der §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB und des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB verdrängt (vgl. BGH, Urteil vom 11.01.2006 - VIII ZR 364/04). Die Anwendung des § 543 Abs. 1 BGB in den Fällen, in denen die Voraussetzungen der §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB und des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB nicht vorliegen, stellt auch keine Umgehung dieser speziellen Kündigungstatbestände dar, da § 543 Abs. 1 BGB im Gegensatz zu den in § 543 Abs. 2 BGB genannten speziellen Kündigungsgründen zum einen eine umfangreiche Interessenabwägung erfordert, die zu Gunsten des Vermieters ausfallen muss (vgl. dazu unten unter 1a bb) (2)), und zum anderen bei einer auf § 543 Abs. 1 BGB gestützten Kündigung gem. § 543 Abs. 3 BGB grds. eine Abmahnung des Mieters oder eine Fristsetzung erfolgen muss, die beim Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB und des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB entbehrlich ist (vgl. zu dem Erfordernis der Abmahnung bzw. Fristsetzung die Ausführungen unter 1a bb) (3)).

(1) Ständig unpünktliche Mietzahlung

Zahlt der Mieter die Miete über einen längeren Zeitraum verspätet, begleicht den jeweiligen Rückstand aber stets noch, bevor die Gesamtsumme des Rückstandes für zwei aufeinanderfolgende Termine eine Monatsmiete übersteigt und bevor der Rückstand für mehre-

re Termine zwei Monatsmieten erreicht, liegen die Voraussetzungen der §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB und des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB nicht vor, da der relevante Rückstand sich aus mindestens zwei Terminen ergeben muss und der Rückstand des vorangegangenen Monats (im Falle der §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB) zumindest bis zum Verstreichen des Fälligkeitstermins für den Mietzinsanspruch des Folgemonats bzw. der Fälligkeitstermine für die weiteren Monate (im Falle des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB) noch andauern muss. Selbst wenn dies der Fall ist, kann der Mieter der auf § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB gestützten fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs stets dadurch entgehen, dass er vor dem Zugang der Kündigung den Rückstand ausgleicht (vgl. § 543 Abs. 2 S. 2 BGB). Dies kann auch mehrfach hintereinander geschehen, da der Ausschlussstatbestand des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 2 BGB sich nur auf das Nachholrecht des Mieters aus § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB und nicht auf die Befriedigung des Vermieters vor dem Zugang der Kündigung gem. § 543 Abs. 2 S. 2 und 3 BGB bezieht. Es besteht daher unter bestimmten Umständen ein berechtigtes Interesse des Vermieters, auch in solchen Fällen, in denen der Mieter die Mietzahlung zwar erbringt, die Miete aber stets unpünktlich zahlt, eine außerordentliche fristlose Kündigung aussprechen zu können. Wann eine Verzögerung des Mieters mit Mietzahlungen einen wichtigen Grund i. S. d. § 543 Abs. 1 BGB darstellt, hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Die Rechtsprechung fällt hier sehr verschieden aus. Verallgemeinernd kann jedoch festgehalten werden, dass eine einmalige oder auch gelegentliche unpünktliche Zahlung der Miete nicht ausreicht, sondern grds. eine fortdauernde, unpünktliche Mietzahlung vorliegen muss und der Mieter den Mietzins über einen längeren Zeitraum unpünktlich entrichtet haben muss (vgl. LG Berlin, Urteil vom 27.08.1987 – 61 S 169/87).

Zu beachten ist hierbei allerdings, dass § 543 Abs. 1 BGB, anders als § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB nicht zwingend ein schuldhaftes Verhalten des Mieters voraussetzt. Verzug im eigentlichen Sinne (vgl. dazu die Ausführungen unter 1a) aa) (1)) muss daher nicht vorliegen. Allerdings kann die Frage, ob der Mieter die verspätete Mietzahlung zu vertreten hat oder nicht, im Rahmen der stets vorzunehmenden Interessenabwägung eine Rolle spielen (vgl. dazu die Ausführungen unter 1a) bb) (2)).

(2) Interessenabwägung

Im Gegensatz zu den in § 543 Abs. 2 S. 1 Nrn. 1-3 BGB enthaltenen Kündigungsgründen bedarf es für die auf § 543 Abs. 1 BGB gestützte Kündigung stets einer umfassenden Abwägung der Interessen des Vermieters an der sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses auf der einen mit den Interessen des Mieters an der Vertragsfortsetzung auf der anderen Seite. Nur wenn diese zu Gunsten des Vermieters ausfällt und ergibt, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann, kommt eine außerordentliche fristlose Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB in Betracht. Im Rahmen dieser Interessenabwägung können je nach den Umständen des Einzelfalls die unterschiedlichsten Faktoren eine Rolle spielen.

Häufig entscheidend sind z.B.:

- ✓ die Anzahl der verspäteten Zahlungen,
- ✓ der Zeitraum, über den sich die Verspätungen erstrecken,
- ✓ die Höhe der Zahlungsrückstände,
- ✓ die Gründe, die zu der verspäteten Zahlung geführt haben,
- ✓ ein Verschulden des Mieters,
- ✓ die Einkommensverhältnisse des Mieters und des Vermieters,
- ✓ die Reaktion des Vermieters wie z.B. eine längere Duldung durch den Vermieter (vgl. BGH, Urteil vom 04.05.2011 – VIII ZR 191/10)

(3) Abmahnung / Fristsetzung

Gem. § 543 Abs. 3 S. 1 BGB ist die außerordentliche fristlose Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig, wenn der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag besteht. Der Ausnahmetatbestand des § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 3 BGB, der die Fristsetzung bzw. Abmahnung im Falle einer auf §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1

BGB und § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB gestützten Kündigung entbehrlich macht, gilt für die Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB nicht. Allerdings kann auch bei einer auf § 543 Abs. 1 BGB gestützten Kündigung die Pflicht zur Abmahnung bzw. Fristsetzung entfallen. § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 1 BGB bestimmt nämlich, dass dies der Fall ist, wenn eine Fristsetzung oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht. Solch ein Fall liegt z.B. vor, wenn der Mieter unmissverständlich zu erkennen gibt, dass er auch in Zukunft nicht zu einer Besserung seines Zahlungsverhaltens bereit oder in der Lage ist, oder wenn die Vertrauensgrundlage in so schwerwiegender Weise erschüttert ist, dass diese auch durch eine erfolgreiche Abmahnung nicht wieder hergestellt werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 18.11.1999 - III ZR 168/98).

Liegen keine Umstände für eine Entbehrlichkeit vor, hat der Vermieter ein Wahlrecht, ob er eine Abmahnung ausspricht oder eine Frist zur Abhilfe setzt. Das Setzen einer Abhilfefrist empfiehlt sich, wenn der vertragswidrige Zustand, der Anlass für die Kündigung gibt, noch andauert und beseitigt werden kann. Die Abmahnung hingegen ist vorzugswürdig, wenn dieser Zustand beendet ist und „nur“ für die Zukunft weitere Vertragsverletzungen zu befürchten sind.

Der Inhalt der Fristsetzung bzw. Abmahnung ist für das Recht des Vermieters, das Mietverhältnis durch außerordentliche fristlose Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB zu beenden, von entscheidender Bedeutung.

Folgendes sollte der Vermieter hierbei unbedingt beachten:

- ✓ In der Abmahnung bzw. Fristsetzung muss das Verhalten, das der Vermieter als vertragswidrig ansieht, so genau bezeichnet werden, dass der Mieter weiß, was er unternehmen muss, um den Kündigungsgrund aus der Welt zu schaffen (vgl. BGH, Urteil vom 18.11.1999 - III ZR 168/98). Sowohl Datum, Anzahl und Höhe der Verzögerungen des Mieters mit der Mietzahlung müssen daher genau beschrieben werden. Die Angabe aller Verzögerungen ist deshalb von entscheidender Bedeutung, weil der Vermieter seine Kündigung nur auf diejenigen Vertragsverletzungen stützen kann, die in der Abmahnung bzw. Fristsetzung bezeichnet sind (vgl. OLG Naumburg, Urteil vom 30.06.1999 – 6 U 92/98).

- ✓ Hat der Mieter die rückständige Miete inzwischen gezahlt, ist aber zu befürchten, dass es zu weiteren Zahlungsverzögerungen kommt, sollte die Form der Abmahnung gewählt und der Mieter zur pünktlichen und vollständigen Mietzahlung für die Zukunft aufgefordert werden. Hat der Mieter hingegen noch nicht alle Mietrückstände vollständig ausgeglichen, empfiehlt es sich, Abmahnung und Fristsetzung miteinander zu verbinden, und sowohl eine Frist zu setzen, innerhalb derer der Mieter die rückständige Miete zu begleichen hat, als auch den Mieter zur pünktlichen und vollständigen Mietzahlung für die Zukunft aufzufordern. Es sollte daher in jedem Fall zumindest auch eine Abmahnung ausgesprochen werden.
- ✓ Die Frist, die der Vermieter dem Mieter für die Begleichung rückständiger Miete setzen sollte, muss angemessen sein. Wann dies der Fall ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Allgemein gilt jedoch, dass sie so lang bemessen sein muss, dass der Mieter in der Lage ist, den Rückstand auszugleichen.
- ✓ Nach heute überwiegender Auffassung muss die Abmahnung bzw. die Fristsetzung nicht die Androhung der fristlosen Kündigung enthalten (sog. qualifizierte Abmahnung). Nicht nur, weil auch das Gegenteil vertreten wird (vgl. AG Hamburg-Altona, Urteil vom 26.04.2002 - 318 A C 327/01), sondern auch, um der Aufforderung besonderen Nachdruck zu verleihen, ist die Androhung einer Kündigung im Falle des Zuwiderhandels jedoch zu empfehlen.
- ✓ Für die Abmahnung und die Fristsetzung schreibt das Gesetz zwar keine bestimmte Form vor. Aus Beweisgründen empfiehlt es sich jedoch, diese schriftlich zu verfassen und dafür Sorge zu tragen, dass der Zugang und dessen Zeitpunkt nachgewiesen werden können. Hierfür eignen sich die persönliche Übergabe durch oder in Anwesenheit eines Dritten, der als Zeuge fungieren kann, oder die Zustellung mittels eines Einschreibens.

(4) Erfolglosigkeit der Abmahnung / Fristsetzung

Hat der Vermieter eine Abmahnung ausgesprochen, hängt das Bestehen des Kündigungsrechts von dem weiteren Verhalten des Mieters ab. Das Kündigungsrecht besteht nur dann, wenn der Mieter zumindest ein weiteres Mal die Miete verspätet oder gar nicht zahlt.

Die Vertragsverletzungen, die der Abmahnung vorausgingen, reichen allein nicht aus, um das Kündigungsrecht des Vermieters gem. § 543 Abs. 1 BGB zu begründen. Wie oft der Mieter seine Zahlungspflicht nach der Abmahnung verletzen muss bzw. ob eine einmalige Verletzung ausreicht, wird unterschiedlich beurteilt. Der BGH hat mit Urteil vom 11.01.2006 - VIII ZR 364/04- entschieden, dass dann, wenn der Mieter das abgemahnte Verhalten fortsetzt, die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses bereits dann ausgesprochen werden kann, wenn der auf die Abmahnung folgende erste Zahlungstermin nicht eingehalten wird.

Entscheidend ist hierbei jedoch auch, wie viele Verzögerungen der Abmahnung bereits vorausgegangen sind. Das LG München z.B. erkennt dem Vermieter das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB nach einer einmaligen auf die Abmahnung folgenden verspäteten Mietzahlung nur dann zu, wenn der Mieter die Mietzahlung vor der Abmahnung mindestens fünfmal mit erheblicher Verspätung von mindestens einer Woche geleistet hat und alle sechs Verspätungen in einem zeitlichen Zusammenhang von einem Jahr erfolgten (vgl. LG München I, Urteil vom 27.06.2008 - 14 S 15785/07).

Hat der Vermieter (auch) eine Abhilfefrist gesetzt, weil der Mieter sich noch im Verzug mit Mietzahlungen befand, ist es diesbezüglich entscheidend, ob der Mieter der Zahlungsaufforderung bis zum Fristablauf nachkommt. Tut er dies nicht mit der Folge, dass die Pflichtverletzung auch nach Fristablauf fort dauert, kann die Kündigung ausgesprochen werden. Die Begleichung der rückständigen Miete innerhalb der gesetzten Frist allein verhindert das Entstehen des Kündigungsrechts allerdings dann, wenn der Vermieter zugleich auch eine in die Zukunft gerichtete Abmahnung ausgesprochen hat, nicht, wenn der Mieter sein vertragswidriges Zahlungsverhalten fortsetzt und weiterhin unpünktlich die Miete zahlt. In einem solchen Fall missachtet er nämlich die zugleich ausgesprochene Abmahnung, wodurch das Kündigungsrecht entsteht. Hieraus ergibt sich dass in der Regel der Abmahnung und nicht der Fristsetzung die entscheidende Bedeutung zukommt.

Beachte:

Missachtet der Mieter die Abmahnung und zahlt die Miete erneut unpünktlich, kehrt aber (was allerdings erst nach mehreren Monaten zuverlässig beurteilt werden kann) vor

dem Zugang der Kündigung zu einem vertragsgemäßen Zahlungsverhalten zurück, ist das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB ausgeschlossen.

Zu unterscheiden hiervon sind allerdings diejenigen Fälle, in denen der Mieter weiterhin die Miete unpünktlich zahlt, den Vermieter aber noch vor dem Zugang der Kündigung befriedigt. Hierin liegt keine Rückkehr zu einem vertragsgemäßen Zahlungsverhalten. Auch sind § 543 Abs. 2 S. 2 und S. 3 BGB, die das Kündigungsrecht des Vermieters aus § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB im Falle der vollständigen Befriedigung vor dem Zugang der Kündigung ausschließen bzw. durch rückwirkende Aufrechnung unwirksam werden lassen (vgl. dazu die Ausführungen unter 1a) aa) (5a und b)), im Falle der auf § 543 Abs. 1 BGB gestützten Kündigung nicht anwendbar (vgl. BGH, Urteil vom 11.01.2006 - VIII ZR 364/04). Das Gleiche gilt für die dem Mieter gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB zustehende Möglichkeit, die Kündigung durch die Befriedigung des Vermieters bis zum Ablauf von zwei Monaten nach dem Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs unwirksam werden zu lassen (vgl. dazu die Ausführungen unter 1a) aa) (5c)). Auch § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB ist im Falle des § 543 Abs. 1 BGB nicht anwendbar.

(5) Zeitpunkt der Kündigung

Insbesondere um zu verhindern, dass das Kündigungsrecht wegen der Rückkehr des Mieters zu einem vertragsgemäßen Zahlungsverhalten entfällt, aber auch unter dem Gesichtspunkt der Verwirkung sollte sich der Vermieter nach der Abmahnung und der erneuten Verspätung des Mieters mit der Mietzahlung mit der Kündigung nicht zu viel Zeit lassen. Nach der Rechtsprechung verliert die Abmahnung nämlich in der Regel ihre Wirkung, wenn zwischen ihr und der Kündigung ein zu langer Zeitraum liegt. Die Grenze, bis zu der die Kündigung noch möglich ist, wird verbreitet bei 6 Monaten angesetzt (vgl. OLG München, Urteil vom 28.02.2001 - 3 U 5169/00). Das LG Berlin hat im Urteil vom 27.03.2008 - 62 S 412/07- entschieden, dass zumindest dann, wenn zwischen der (letzten) missachteten Abmahnung und der Kündigung ein Zeitraum von acht Monaten liegt, eine Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB nur nach erneuter Abmahnung in Betracht kommt. Mache der Vermieter über einen solch langen Zeitraum von seinem Kündigungsrecht kei-

nen Gebrauch, dürfe der Mieter - so das Gericht - annehmen, der Vermieter wolle trotz der Zahlungsunpünktlichkeiten am Fortbestand des Mietverhältnisses festhalten. Zum richtigen Zeitpunkt für die Vornahme der Kündigung erfahren Sie mehr im 2. Teil unter II.

b) Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Verzugs mit Nebkostennachzahlungen

Haben die Parteien vereinbart, dass die Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden und dieser eine monatliche Vorauszahlung zu leisten hat, kommt es häufig vor, dass sich bei der vom Vermieter gem. § 556 Abs. 3 S. 1 BGB jährlich zu erstellenden Abrechnung herausstellt, dass die tatsächlich entstandenen umlegbaren Nebenkosten die Summe der für die jeweilige Abrechnungsperiode geleisteten Nebekostenvorauszahlungen übersteigen. Vorausgesetzt, der Vermieter lässt dem Mieter innerhalb der mit dem Ende der Abrechnungsperiode beginnenden Zwölfmonatsfrist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB eine formell ordnungsgemäße und damit wirksame Nebenkostenabrechnung zugehen, hat er einen Nachzahlungsanspruch gegen den Mieter in Höhe der Differenz. Wie mit jedem Anspruch kann der Mieter auch mit der Erfüllung dieses Nachzahlungsanspruches in Verzug geraten, was ein Bedürfnis des Vermieters hervorrufen kann, das Mietverhältnis zu beenden. Wie bereits unter 1a) aa) (1) ausgeführt wurde, handelt es sich bei Nachforderungen aus der jährlichen Nebenkostenabrechnung nicht um Mietzins i. S. d. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB (vgl. OLG Koblenz, Rechtsentscheid vom 26.07.1984 - 4 W-RE-386/84). Eine außerordentliche fristlose Kündigung gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB kommt daher nicht in Betracht (vgl. AG Berlin-Köpenick, Schlussurteil vom 15.08.2013 - 13 C 66/13).

In Betracht kommt jedoch eine Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB, wenn dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung ist in diesen Fällen an folgende Voraussetzungen gebunden:

aa) Verzug mit Nebenkostennachzahlungen

Der Mieter muss sich mit der Begleichung der Nebenkostennachzahlung in Verzug befinden. Anders im Falle nicht geleisteter Mietzahlungen ist der Zeitpunkt des Verzugseintritts im Falle nicht geleisteter Nebenkostennachzahlungen nicht so einfach zu ermitteln. Bereits die für den Verzugseintritt erforderliche Fälligkeit des Anspruchs ist gesetzlich nicht festgelegt. Es kommt daher § 271 Abs. 1 BGB zur Anwendung, wonach der Gläubiger eine Leistung sofort verlangen kann, wenn eine Zeit für die Leistung weder bestimmt noch aus den Umständen zu entnehmen ist (vgl. AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 04.12.2012 – 409 C 174/12). Der Nachzahlungsanspruch wird daher in der Regel sofort mit dem Zugang der Nebenkostenabrechnung beim Mieter fällig. Dies gilt allerdings nur, wenn und insoweit die Nebenkostenabrechnung formell ordnungsgemäß und damit wirksam ist. Auf die materielle Ordnungsmäßigkeit kommt es hingegen nicht an. Der Mieter ist daher auch dann zur Zahlung verpflichtet, wenn die Nebenkostenabrechnung inhaltlich fehlerhaft ist und eine Korrektur des Fehlers den Nachzahlungsanspruch entfallen lassen oder mindern würde.

Während einige Instanzgerichte dies für erforderlich halten (vgl. AG Potsdam, Urteil vom 16.12.1999 - 26 C 473/99), setzt der Eintritt der Fälligkeit nach der Rechtsprechung des BGH ebenfalls nicht voraus, dass nach der Erteilung der Nebenkostenabrechnung zunächst eine angemessene Frist zu ihrer Überprüfung durch den Mieter verstrichen ist (vgl. BGH, Urteil vom 08.03.2006 - VIII ZR 78/05). Aus diesem Grund kann der Vermieter die Nachzahlung auch dann schon verlangen, wenn die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 S. 5 BGB noch nicht abgelaufen und eine Rüge materieller Fehler durch den Mieter noch möglich ist.

Solange der Vermieter dem Mieter die Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nicht ermöglicht, steht dem Mieter allerdings ein Zurückbehaltungsrecht zu, das die Fälligkeit des Nachzahlungsanspruches verhindert (vgl. BGH, Urteil vom 08.03.2006 - VIII ZR 78/05).

Anders als beim Mietzinsanspruch tritt beim Nachzahlungsanspruch des Vermieters der Verzug nicht zeitgleich mit der Fälligkeit ein, da in diesem Fall für die Leistung keine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, was gem. § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB die grds. gem. § 286 Abs. 1 BGB erforderliche Mahnung entbehrlich macht. Es bedarf daher einer Mahnung,

d.h. einer ernsthaften und eindeutigen Aufforderung zur Leistung, um den Verzug auszulösen, wenn nicht ein anderer Ausnahmetatbestand des § 286 BGB erfüllt ist.

Eine in diesem Zusammenhang wichtige Ausnahme von dem Erfordernis, eine Mahnung auszusprechen, enthält § 286 Abs. 3 S. 1 BGB. Danach gerät der Schuldner einer Entgeltforderung spätestens in Verzug, wenn er nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung leistet. Bei der Nebenkostenabrechnung handelt es sich um eine solche Rechnung i. S. d. § 286 Abs. 3 BGB. Zu beachten ist allerdings, dass § 286 Abs. 3 S. 1 1. HS BGB, wenn der Mieter Verbraucher i. S. d. § 13 BGB ist, nur dann zur Anwendung kommt, wenn er auf die Folge des Verzugseintritts in der Rechnung besonders hingewiesen worden ist (vgl. § 286 Abs. 3 S. 1 2. HS BGB).

Beachte:

Die Regelung des § 286 Abs. 3 BGB darf nicht dahingehend missverstanden werden, dass der Mieter vor dem Ablauf der 30-Tagesfrist nicht in Verzug geraten kann. Dies ist durchaus möglich und insbesondere immer dann der Fall, wenn der Vermieter vorher eine Mahnung ausspricht.

Wichtig:

Die Beendigung des Verzugs durch Begleichung der Nachforderung steht der außerordentlichen fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB nicht entgegen. Weder § 543 Abs. 2 S. 2 und 3 BGB noch § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB ist hier anwendbar.

bb) Interessenabwägung

Auch wenn sich der Mieter mit einer Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung in Verzug befindet, ist eine außerordentliche fristlose Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB nur im Ausnahmefall möglich. Die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung für den Vermieter, die gem. § 543 Abs. 1 BGB auf Grund einer Interessenabwägung festgestellt werden muss, liegt in der Regel nur dann vor, wenn

- ✓ der Nachzahlungsbetrag, mit dem der Mieter in Verzug ist, eine bestimmte Höhe erreicht,
- ✓ ein wiederholtes Fehlverhalten des Mieters vorliegt und
- ✓ weitere Umstände vorliegen, die die Vertragsfortsetzung für den Vermieter unzumutbar erscheinen lassen.

Dazu im Einzelnen:

Die Höhe des Betrages, mit dem sich der Mieter in Verzug befinden muss, ist weder gesetzlich festgelegt, noch der Rechtsprechung eindeutig zu entnehmen. In Anlehnung an § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB wird zum Teil gefordert, dass der Rückstand eine Monatsmiete übersteigen muss (vgl. AG München, Urteil vom 29.01.2009 - 412 C 29663/08; wohl auch OLG München, Urteil vom 28.02.2001 - 3 U 5169/00).

Ebenso wie eine auf § 543 Abs. 1 BGB gestützte Kündigung wegen verspäteter Mietzahlungen nicht in Betracht kommt, wenn eine nur einmalige oder gelegentliche unpünktliche Zahlung der Miete vorliegt, wird auch für eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Verzugs mit Nebenkostennachzahlungen gefordert, dass sich der Rückstand aus mindestens zwei Abrechnungsperioden verschiedener Jahre ergibt (vgl. Blank, in: Schmidt-Futtermann, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 543 BGB, Rn.185).

Liegen diese Voraussetzungen vor, kann noch nicht automatisch von einer Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung für den Vermieter ausgegangen werden. An die Nichtzahlung einer Nebenkostennachzahlung als Kündigungsgrund sind in der Regel noch strengere Anforderungen zu stellen als beim Verzug mit laufenden Mietzahlungen (vgl. OLG München, Urteil vom 28.02.2001 - 3 U 5169/00). Dies gilt umso mehr, wenn der Mieter Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung erhoben hat. Diesbezügliche Streitigkeiten über die Richtigkeit der Nebenkostenabrechnung sind grundsätzlich in einem Prozess über die Berechtigung der Nebenkostennachforderung auszutragen. Nur wenn darüber hinausgehende Umstände vorliegen, die gerade die Nichtzahlung der Nebenkostennachforderung oder eines Teilbetrags als schwere, für den Vermieter unzumutbare Vertragsverlet-

zung erscheinen lassen, kann eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB gerechtfertigt sein (vgl. OLG München, Urteil vom 28.02.2001 - 3 U 5169/00).

Das Vorliegen solcher besonderen Umstände hat das AG München mit Urteil vom 29.01.2009 - 412 C 29663/08- in einem Fall, in dem der Mieter mit den Nachzahlungen aus zwei Nebenkostenabrechnungen in Verzug war, deshalb bejaht, weil einer der Nachzahlungsansprüche bereits gerichtlich tituliert war und sich der Mieter dennoch beharrlich weigerte, die Nachzahlungen und dazu noch rechtlich einwandfrei geforderte erhöhte Vorauszahlungen zu leisten.

cc) Erfolglose Abmahnung/Fristsetzung

Ebenso wie im Falle einer auf § 543 Abs. 1 BGB gestützten Kündigung wegen ständig verspäteter Mietzahlung, muss auch der außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Verzugs mit Nebkostennachforderungen grds. eine erfolglose Abmahnung oder eine Fristsetzung vorausgehen (vgl. § 543 Abs. 3 BGB). Die unter 1a) bb) (3 und 4) gemachten Ausführungen gelten insoweit entsprechend.

Da anders als in den Fällen verspäteter Mietzahlung jedoch nicht selten außerdem eine den Verzug erst begründende Mahnung i. S. d. § 286 BGB erforderlich ist, sollte der Vermieter besonders Acht geben, dass er die Abmahnung nicht mit der Mahnung verwechselt und die Abmahnung - in dem Glauben, sie sei durch die Mahnung bereits erfolgt - unterlässt.

Sofern man mit der überwiegenden Auffassung für eine Abmahnung keine Androhung der Kündigung fordert (vgl. dazu die Ausführungen unter 1a) bb) (3)), sind die Übergänge zwischen Mahnung und Abmahnung fließend. Um kein Risiko einzugehen, dass die Kündigung mangels Abmahnung keinen Erfolg hat, sollte der Vermieter daher stets darauf achten, dass er nach dem Verzugseintritt eine eindeutig als Abmahnung zu qualifizierende Erklärung abgibt, in der er dem Mieter zumindest ankündigt, dass die Nichtbefolgung mietrechtliche Folgen nach sich ziehen und den Bestand des Mietverhältnisses gefährden kann.

Beachte:

Auch im Fall des Verzugs mit Nebenkostennachzahlungen finden die Vorschriften der §§ 543 Abs. 2 S. 2 und 3, 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB über den Ausschluss bzw. die Unwirksamkeit der Kündigung durch vollständige Befriedigung des Vermieters keine Anwendung.

c) Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Verzugs mit der Kautions gem. §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2a BGB

Nahezu jeder Mietvertrag verpflichtet den Mieter, für die Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis eine Sicherheitsleistung zu erbringen. Diese kann eine beträchtliche finanzielle Belastung für den Mieter darstellen, so dass es nicht selten vorkommt, dass der Mieter diese nicht oder nicht rechtzeitig aufbringen kann oder möchte. Auch der Verzug mit der Sicherheitsleistung berechtigt den Vermieter unter ganz bestimmten Voraussetzungen zur außerordentlichen fristlosen Kündigung.

Da es sich bei der Sicherheitsleistung nicht um Mietzins i. S. d. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB handelt (vgl. LG Bielefeld, Beschluss vom 08.11.1991 – 23 T 147/91), kam in der Vergangenheit eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Verzugs mit der Sicherheitsleistung allenfalls gem. § 543 Abs. 1 BGB in Betracht. Ob und unter welchen Voraussetzungen dies möglich war, wurde jedoch sehr unterschiedlich beurteilt.

Um sicherzustellen, dass der Verzug des Mieters mit der Sicherheitsleistung genauso behandelt wird, wie der Verzug mit Mietzahlungen, hat der Gesetzgeber mit der am 01.05.2013 in Kraft getretenen Mietrechtsreform durch § 569 Abs. 2a BGB für Wohnraummietverhältnisse eine Regelung geschaffen, die dem Vermieter das Recht einräumt, das Mietverhältnis im Falle des Verzugs mit der Sicherheitsleistung unter bestimmten - nachfolgend beschriebenen - Voraussetzungen außerordentlich fristlos zu kündigen.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten der Sicherheitsleistung. Da in der überwiegenden Zahl aller Mietverträge jedoch eine Barkautions vereinbart wird, werden im Folgenden die Rechte

des Vermieters dargestellt, die diesem zustehen, wenn der Mieter mit der Barkaution in Verzug gerät.

aa) Verzug mit der Kaution in Höhe von zwei Monatsmieten

§ 569 Abs. 2a S. 1 BGB bestimmt, dass ein wichtiger, zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigender Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB vorliegt, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 BGB in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht.

Entscheidend für das Entstehen des Kündigungsrechts des Vermieters ist also der Verzug mit der Sicherheitsleistung in einer bestimmten Mindesthöhe.

Der Verzug setzt - wie bereits unter 1a) aa) (1) dargelegt - gem. § 286 Abs. 1 BGB die Fälligkeit der Leistungsverpflichtung voraus. Diese ergibt sich - wenn der Mieter als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen hat und die Parteien keine für den Mieter günstigere abweichende Regelung getroffen haben - aus § 551 Abs. 2 BGB. Nach dessen S. 1 ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist gem. § 551 Abs. 2 S. 2 BGB zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig (vgl. § 551 Abs. 2 S. 3 BGB). Die Fälligkeit der Mietzahlungen wiederum ergibt sich - wie oben unter 1a) aa) (1) ausgeführt - aus § 556b Abs. 1 BGB, wonach der Mieter, wenn die Parteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben, die Miete, wenn sie nach Monaten bestimmt ist, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats zu zahlen hat.

Der Mieter gerät daher mit der ersten Kautionsrate in Verzug, wenn er diese mit Ablauf des Tages des vereinbarten Mietbeginns nicht geleistet hat. Unter dem "Beginn des Mietverhältnisses" i. S. d. § 551 Abs. 2 S. 2 BGB ist nicht der Tag des Vertragsschlusses, sondern derjenige Zeitpunkt zu verstehen, zu dem die Wohnung dem Mieter vertragsgemäß übergeben werden soll (vgl. LG Mannheim, Urteil vom 12.07.1989 - 4 S 38/89).

Mit der zweiten Rate gerät der Mieter in Verzug, wenn er sie bis zum Ablauf des 3. Werktages desjenigen Monats, der auf den Monat, in den der Mietbeginn fällt, folgt (den 2. Mietmonat), nicht erbringt.

Entsprechendes gilt für den Verzug mit der dritten Rate, der eintritt, wenn sie mit Ablauf des dritten Werktages des dritten Mietmonats nicht geleistet wird.

Der Verzug tritt automatisch ein, wenn der Mieter die Fälligkeitstermine hat verstreichen lassen und nicht nachweisen kann, dass er die Verspätung nicht zu vertreten hat (vgl. § 286 Abs. 4 BGB und die entsprechenden Ausführungen unter 1a) aa) (1)). Einer den Verzug begründenden Mahnung, wie § 286 Abs. 1 BGB sie im Regelfall fordert, bedarf es nicht. Diese ist - wie auch im Falle der verspäteten Mietzahlung - gem. § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB entbehrlich, da durch § 551 Abs. 2 BGB für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist. Das Gleiche gilt, wenn die Parteien eine von § 551 Abs. 2 BGB abweichende Vereinbarung getroffen haben und der Mieter den vereinbarten Zahlungstermin nicht einhält. Denn auch in diesem Fall liegt eine Zeitbestimmung i. S. d. § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB vor, der keine gesetzliche Bestimmung voraussetzt, sondern auch eine Zeitbestimmung durch Vereinbarung erfasst.

Erbringt der Mieter die Kautionsleistung nur zum Teil nicht, obwohl diese fällig ist, reicht dies für das Recht des Vermieters, das Mietverhältnis außerordentlich fristlos zu kündigen, nicht immer aus. Das Gesetz fordert in § 569 Abs. 2a S. 1 BGB, dass der Mieter mit der Sicherheitsleistung mindestens in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsnettokaltmiete entspricht.

Anders als in den Fällen des Verzugs mit Mietzahlungen, auf die § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB anwendbar ist, ist Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe des Rückstandes mit der Kautionsleistung nicht die Bruttowarmmiete, sondern die Grundmiete ohne Berücksichtigung einer vereinbarten monatlichen Nebenkostenpauschale oder Nebenkostenvorauszahlung. Dies ergibt sich aus § 569 Abs. 2a S. 2 BGB, wonach die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten bei der Berechnung der Monatsmiete nach § 569 Abs. 2a S. 1 BGB nicht zu berücksichtigen sind.

Beispiele:

Grundfall:

Das zwischen Mieter M und Vermieter V bestehende Mietverhältnis begann am 1. Februar 2014. Nach dem Mietvertrag hat M eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von EUR 500,00 spätestens bis zum dritten Werktag des jeweiligen Monats im Voraus zu zahlen.

Außerdem schuldet er eine Kautions in Höhe von drei Monatsnettokaltmieten (EUR 1.500,00). Eine Vereinbarung darüber, wann diese fällig ist, enthält der Mietvertrag nicht. M erbringt weder im Februar 2014, noch im März 2014 eine Sicherheitsleistung. V fragt sich, ob er bereits im März 2014 kündigen kann.

Mangels abweichender Vereinbarung im Mietvertrag kann M die Kautions gem. § 551 Abs. 2 S. 1 BGB in drei monatlichen Raten zahlen. Die erste Rate ist gem. § 551 Abs. 2 S. 2 BGB am 1. Februar, dem Mietbeginn, die zweite am 4. März 2014, dem 3. Werktag des 2. Mietmonats März 2014 und die dritte Rate am 3. April 2014, dem 3. Werktag des 3. Mietmonats April 2014 fällig.

Da jede Rate genau einer monatlichen Nettokaltmiete entspricht, befindet sich M bereits mit dem Verstreichen des Fälligkeitstermins für die 2. Rate, also mit Ablauf des 4. März 2014, mit der Sicherheitsleistung in Höhe von EUR 1.000,00, und damit in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der zweifachen Monatsnettokaltmiete entspricht. V braucht daher nicht abzuwarten, dass M auch bis zum Ablauf des 3. Werktags des Monats April 2014 (dem 3. April 2014) die dritte Rate nicht leistet.

Variante:

M schuldet nur eine Kautions in Höhe von EUR 1.200,00.

Auch in diesem Fall ist M berechtigt, die Kautions in drei Teilzahlungen in Höhe von jeweils EUR 400,00 zu leisten. Fällig sind diese Raten zwar auch am 1. Februar 2014, am 4. März 2014 und am 3. April 2014. Mit Ablauf des 4. März 2014 befindet sich M jedoch erst mit EUR 800,00, und damit noch nicht mit einem Betrag in Verzug, der der zweifachen Monatsnettokaltmiete entspricht. Die Voraussetzungen des § 569 Abs. 2a BGB liegen erst vor, wenn M auch mit Ablauf des 3. April 2014 zumindest EUR 200,00 der dritten Rate nicht gezahlt hat.

bb) Keine Interessenabwägung

Ebenso wie bei den in §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB und in § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB enthaltenen Kündigungsgründen, handelt es sich auch bei § 569 Abs. 2a BGB um einen gesetzlich typisierten Fall der Unzumutbarkeit i. S. d. § 543 Abs. 1 S. 2 BGB. Befindet sich der Mieter mindestens in Höhe von zwei monatlichen Nettokaltmieten in Verzug, steht daher automatisch fest, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unter Abwägung der Interessen des Mieters unzumutbar ist. Einer gesonderten Interessenabwägung, wie § 543 Abs. 1 S. 2 BGB sie für eine auf § 543 Abs. 1 BGB gestützte Kündigung (vgl. dazu die Ausführungen unter 1a) bb) (2)) verlangt, bedarf es nicht (vgl. BGH, Urteil vom 29.04.2009 - VIII ZR 142/08).

cc) Keine Abmahnung / Fristsetzung

Um einen Gleichlauf mit den in § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB geregelten Kündigungsgründen herzustellen, bestimmt § 569 Abs. 2a S. 3 BGB, dass es auch im Falle des Verzugs mit der Kautionsweder einer Abhilfefrist noch einer Abmahnung i. S. d. § 543 Abs. 3 S. 1 BGB bedarf (beachte aber die unter 1c) ee) dargestellten Besonderheiten im Falle des Verzugs mit der Wiederauffüllung der Kautions). Da auch eine Mahnung gem. § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht erforderlich ist, kann der Vermieter daher unmittelbar nach Eintritt des Rückstandes des Mieters mit der Zahlung der Kautions in Höhe von mindestens zwei monatlichen Nettokaltmieten außerordentlich fristlos kündigen. Zu beachten ist allerdings auch hier die Ausnahme von der Entbehrlichkeit der Abmahnung bzw. der Setzung einer Abhilfefrist in den Fällen, in denen die Verzögerung ersichtlich nicht auf eine Zahlungsunwilligkeit oder Zahlungsunfähigkeit des Mieters zurückzuführen ist, sondern aus Versehen erfolgt ist (vgl. dazu die Ausführungen unter 1a) aa) (4)).

dd) Heilung durch Befriedigung des Vermieters

Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Kautions in Höhe von mindestens zwei monatlichen Nettokaltmieten in Verzug, muss dies - selbst dann, wenn der Vermieter die Kündigungserklärung bereits abgegeben hat - noch nicht zwangsläufig das endgültige Ende des Mietverhältnisses zur Folge haben. Ebenso wie im Fall des Verzugs mit der Zahlung des Mietzinses (vgl. dazu die Ausführungen unter 1a) aa) (5)), ermöglicht das Gesetz es dem

Mieter, den Ausschluss oder die Unwirksamkeit der Kündigung durch die Befriedigung des Vermieters herbeizuführen. Folgende Möglichkeiten sind auch hier zu unterscheiden.

Gem. § 569 Abs. 2a S. 4 BGB ist § 543 Abs. 2 S. 2 BGB im Fall des Verzugs mit der Kauti-
on entsprechend anwendbar. Dies bedeutet, dass die Kündigung ausgeschlossen ist,
wenn der Mieter den Vermieter vor dem Zugang der Kündigungserklärung vollständig be-
friedigt.

§ 543 Abs.2 S.3 BGB wird von § 569 Abs. 2a S. 4 BGB allerdings nicht für entsprechend
anwendbar erklärt. Anders als im Fall des Verzugs mit Mietzahlungen gem. § 543 Abs.2
S.1 Nr.3 BGB wird die Kündigung wegen Verzugs mit der Kauti-
on daher nicht unwirksam ,
wenn der Mieter bereits vor dem Zugang der Kündigung die Möglichkeit gehabt hätte, sich
wegen einer ihm gegen den Vermieter zustehenden fälligen gleichartigen Gegenforderung
von seiner Schuld durch Aufrechnung zu befreien und unverzüglich nach der Kündigung
die Aufrechnung erklärt. Dass es hierdurch nicht zu einer Heilung der Verzugsfolgen
kommt, ergibt sich bereits daraus, dass eine Aufrechnung gegen den Anspruch des Ver-
mieters auf Zahlung der Kauti-
on dem Sinn und Zweck der Kauti-
on als Mittel zur Befriedi-
gung des Sicherungsbedürfnisses des Vermieters entgegensteht. Zwar nicht bzgl. der Auf-
rechnungsmöglichkeit, aber zum Bestehen eines Zurückbehaltungsrechts des Mieters an
der Kauti-
on hat der BGH mit Urteil vom 21.03.2007- XII ZR 255/04- entschieden, dass die-
ses mit dem Sicherungszweck der Kauti-
on, der in der der Absicherung des Anspruchs des
Vermieters auf künftige Leistungen des Mieters besteht, nicht zu vereinbaren ist. Entspre-
chendes muss auch für die Aufrechnung gelten.

§ 569 Abs.2a S.4 BGB stellt aber auch insoweit einen Gleichlauf mit der außerordentlichen
fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 2 S.1 Nr. 3 BGB her, als dort die sinngemäße Anwen-
dung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 angeordnet wird. Damit wird sichergestellt, dass auch die
außerordentliche fristlose Kündigung wegen eines Verzugs mit der Kauti-
on unwirksam
wird, wenn der Vermieter spätestens zwei Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungs-
anspruchs befriedigt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung verpflichtet
(vgl. dazu die Ausführungen unter 1a) aa) (5c)). Einer entsprechenden Anwendung des §
569 Abs. 3 Nr. 2 S. 2 BGB, wonach die Unwirksamkeit nicht eintritt, wenn der
Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine durch nachträgliche Befriedigung

gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGG unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist, bedarf es nicht, weil die Sicherheit nur einmal gefordert werden kann und weil eine Kündigung wegen unterbliebener bzw. verspäteter Sicherheitsleistung nicht wiederholt werden kann, wenn der Vermieter befriedigt worden ist (vgl. BT-Drs. 17/10485 S. 26).

Wichtig:

Um den Ausschluss bzw. die Unwirksamkeit der Kündigung herbeizuführen, genügt es - wie im Falle des Verzugs mit der Zahlung des Mietzinses - nicht, dass der Mieter gerade soviel zahlt, dass der Rückstand nicht mehr zwei monatliche Nettokaltmieten beträgt. Erforderlich ist auch hier vielmehr eine vollständige Befriedigung des Vermieters zur Zahlung der gesamten rückständigen Kautions, wobei wiederum die rechtzeitige Vornahme der Erfüllungshandlung genügt.

ee) Sonderfall - Verzug mit der Wiederauffüllung der Kautions

Die Kautions dient der Sicherung von Forderungen des Vermieters gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis. Ein Zugriff auf die Kautions ist in der Regel erst nach der Beendigung des Mietverhältnisses möglich (vgl. BGH, Urteil vom 07.05.2014- VIII ZR 234/13). Unter bestimmten Voraussetzungen, und zwar dann, wenn die Forderung des Vermieters unstreitig, rechtskräftig festgestellt oder offensichtlich begründet ist, kann dieser sich jedoch auch bereits während des laufenden Mietverhältnisses durch Inanspruchnahme der Kautions Befriedigung verschaffen (vgl. LG Halle, Urteil vom 04.09.2007 - 2 S 121/07). Macht der Vermieter von diesem Recht in zulässiger Weise Gebrauch, hat er gegen den Mieter einen sich aus dem Rechtsgedanken des § 240 BGB ergebenden Anspruch auf Wiederauffüllung der Kautions bis zu der vertraglich vereinbarten Höhe, die allerdings gem. § 551 Abs. 1 BGB drei monatliche Nettokaltmieten nicht überschreiten darf (vgl. BGH, Urteil vom 12.01.1972 - VIII ZR 26/71).

Auch mit der Erfüllung dieses, im Zweifel gem. § 271 Abs. 1 BGB sofort fälligen Wiederauffüllungsanspruches kann der Mieter gem. § 286 BGB in Verzug geraten, wenn er trotz einer Mahnung des Vermieters nicht leistet. Wichtig zu wissen ist für den Vermieter in diesem Zusammenhang, dass selbst dann, wenn ein Verzug des Mieters mit der Wiederauffül-

lung der Kautions in Höhe von zwei monatlichen Nettokaltmieten oder mehr vorliegt, eine außerordentliche fristlose Kündigung gem. § 569 Abs. 2a BGB nicht möglich ist. Nach der Gesetzesbegründung betrifft dieser Kündigungsgrund nämlich nur den ursprünglichen Anspruch auf Sicherheitsleistung, nicht hingegen etwaige Wiederauffüllungsansprüche des Vermieters (vgl. BT-DrS. 17/10485 S. 25).

Ob in diesem Fall auf den Auffangtatbestand des § 543 Abs. 1 BGB zurückgegriffen werden kann, ist umstritten und noch nicht höchstrichterlich geklärt. Zweifelsfrei kommt der Vermieter jedoch auch im Falle der Anwendbarkeit des § 543 Abs. 1 BGB nicht in den Genuss der Erleichterungen, die § 569 Abs. 2a BGB gegenüber § 543 Abs. 1 BGB vorsieht. Es bedarf daher nicht nur einer Mahnung für den Verzugseintritt, sondern auch einer zu Gunsten des Vermieters ausfallenden Interessenabwägung und in der Regel auch einer Abmahnung bzw. der Setzung einer Abhilfefrist gem. § 543 Abs. 3 S. 1 BGB. Auch kommt es durch die Heilung des Verzugs durch vollständige Befriedigung des Vermieters weder zum Ausschluss der Kündigung gem. § 569 Abs. 2a S. 4 BGB i. V. m. § 543 Abs. 2 S. 2 BGB, noch führt diese zu deren Unwirksamkeit gem. § 569 Abs. 2a S. 4 BGB i. V. m. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB.

Wichtig:

§ 569 Abs. 2a BGB gilt nach der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 29 Abs. 2 EGBGB nicht für Wohnraummietverhältnisse, die vor dem 1. Mai 2013 entstanden sind. In diesen Fällen kann eine außerordentliche fristlose Kündigung nur auf § 543 Abs. 1 BGB gestützt werden mit der Folge, dass eine Interessenabwägung vorzunehmen ist, grds. eine Abmahnung zu erfolgen hat und keine Heilungsmöglichkeit durch Befriedigung des Vermieters besteht.

Alles Wichtige zur Umsetzung der außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs, insbesondere zum notwendigen Inhalt des Kündigungsschreibens erfahren Sie im 2. Teil dieses Buches.

2. Ordentliche Kündigung

Verletzt der Mieter wiederholt seine Zahlungsverpflichtungen und ist keine Besserung in Sicht, hat der Vermieter in der Regel das Bedürfnis, das Mietverhältnis so schnell wie möglich fristlos zu beenden. Liegen die Voraussetzungen für eine außerordentliche fristlose Kündigung nicht vor oder ist sich der Vermieter dessen nicht sicher, sollte er von seinem Vorhaben, sich vom Vertrag zu lösen, jedoch nicht voreilig Abstand nehmen. Die außerordentliche fristlose stellt nämlich auch im Fall des Verzugs des Mieters mit der Zahlung des Mietzinses, der Kautions und von Nebenkostennachzahlungen nicht die einzige Möglichkeit der Vertragsbeendigung dar.

Eine weitere Kündigungsart, die ordentliche fristgerechte Kündigung, sieht das Gesetz in § 573 BGB vor. Nach dessen Absatz 1 kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Wann ein solches berechtigtes Interesse insbesondere vorliegt, beschreibt das Gesetz insbesondere in § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, wonach dieses zu bejahen ist, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Ein Verzug mit der Erfüllung mietvertraglicher Zahlungsverpflichtungen stellt eine Pflichtverletzung i. S. d. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB dar. Liegen die engen Voraussetzungen der §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB und des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB nicht vor und ist auch eine auf § 543 Abs. 1 BGB gestützte außerordentliche fristlose Kündigung nicht möglich, ist ein Rückgriff auf § 573 BGB keinesfalls ausgeschlossen. Der BGH hat mit Urteil vom 10.10.2012 – VIII ZR 107/12- ausdrücklich entschieden, dass eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB auch unterhalb der für die fristlose Kündigung geltenden Grenze des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB möglich ist.

Hat der Vermieter Zweifel, ob die Voraussetzungen für eine außerordentliche fristlose Kündigung erfüllt sind, oder muss er damit rechnen, dass die außerordentliche fristlose Kündigung durch nachträgliche Zahlung des Mieters z.B. gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB unwirksam wird, kann er außerdem in erster Linie die außerordentliche Kündigung und hilfsweise, für den Fall, dass er mit dieser keinen Erfolg hat, die ordentliche Kündigung gem. § 573 BGB aussprechen (vgl. BGH, Urteil vom 11.01.2006 - VIII ZR 364/04; vgl. dazu außerdem die Ausführungen im 2. Teil unter I.3.)

Die ordentliche Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen Verletzung mietvertraglicher Zahlungsverpflichtungen ist an folgende Voraussetzungen gebunden.

a) Zahlungsverzug

Der Mieter muss sich mit der Erfüllung einer oder mehrerer seiner Zahlungsverpflichtungen in Verzug befinden. Dass eine unverschuldete Zahlungsverzögerung nicht ausreicht, ergibt sich eindeutig aus dem Wortlaut des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB der eine schuldhafte Pflichtverletzung verlangt. Unter welchen Voraussetzungen der Verzug mit der Zahlung des Mietzinses, der Kautions und der Nebenkostennachzahlung vorliegt, wurde im Rahmen der Ausführungen zur außerordentlichen fristlosen Kündigung bereits erörtert (siehe dazu unter 1a) aa) (1), 1b) aa) und 1c) aa)). Diese Ausführungen gelten auch für den Verzug als Pflichtverletzung i. S. d. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

b) Erheblichkeit

§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB erfordert das Vorliegen einer erheblichen Pflichtverletzung. Entscheidend für die Beantwortung der Frage, ob der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters ordentlich gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB kündigen kann, ist in erster Linie die Höhe des Betrages, mit dem sich der Mieter im Verzug befindet. Aber auch die Dauer des Verzuges spielt für die Beurteilung der Erheblichkeit eine Rolle. Wie bereits dargelegt, müssen die strengen Voraussetzungen, die das Gesetz für eine außerordentliche fristlose Kündigung fordert, nicht vorliegen. Geringfügige Beträge oder nur kurzfristiger Zahlungsverzug reichen auf der anderen Seite aber auch nicht aus, um eine ordentliche Kündigung aussprechen zu können.

Der BGH hat mit Urteil vom 10.10.2012 – VIII ZR 107/12- für den Fall des Verzugs des Mieters mit der Zahlung des Mietzinses die Mindestvoraussetzungen festgelegt, die erfüllt sein müssen, um die Erheblichkeit der Pflichtverletzung allein auf Grund der Höhe und der Dauer des Zahlungsrückstandes annehmen zu können. Nach dieser Entscheidung liegt eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters grds. erst dann vor, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete übersteigt und die Verzugsdauer im Zeitpunkt der Kündigung mindestens einen Monat beträgt.

Eine entsprechende höchstrichterliche Entscheidung für den Fall, dass sich der Mieter mit der Zahlung der Kautions in Verzug befindet, gibt es zwar nicht. Da der Gesetzgeber jedoch durch § 569 Abs. 2a BGB für die außerordentliche fristlose Kündigung zum Ausdruck gebracht hat, dass der Verzug mit der Kautions und derjenige mit der Zahlung des Mietzinses gleich behandelt werden sollen, wird dies auch im Rahmen der ordentlichen Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gelten müssen mit der Folge, dass eine ordentliche Kündigung wegen Verzugs mit der Zahlung der Kautions ebenfalls dann in Betracht kommt, wenn der Rückstand eine Monatsmiete übersteigt und die Verzugsdauer mindestens einen Monat beträgt. Wie im Fall der außerordentlichen fristlosen Kündigung gem. § 569 Abs. 2a BGB muss auch hier jedoch Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe des Rückstandes mit der Kautions die monatliche Nettokaltmiete sein.

Liegen die zuvor genannten Voraussetzungen nicht vor, ist es jedoch nicht zwangsläufig ausgeschlossen, dass dennoch eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausgesprochen werden kann. Bei der Beantwortung der Frage, ob die Pflichtverletzung des Mieters erheblich ist oder nicht, können nämlich neben der Höhe des Betrages, mit dem sich der Mieter in Verzug befindet, und der Dauer des Verzugs auch noch andere Gesichtspunkte berücksichtigt werden. Der BGH hat mit Urteil vom 28.11.2007 - VIII ZR 145/07 - z.B. entschieden, dass die Missachtung einer - zwar von § 573 BGB nicht vorausgesetzten (vgl. dazu gleich unter 2d)), aber dennoch ausgesprochenen - Abmahnung durch den Mieter der Vertragsverletzung das für die Kündigung erforderliche Gewicht verleihen kann.

c) Keine Interessenabwägung

Für das Vorliegen der Voraussetzungen des § 573 BGB genügt es, dass das berechnigte Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses bejaht werden kann. Die entgegenstehenden Interessen des Mieters finden hierbei (noch) keine Berücksichtigung. Aus diesem Grund bedarf es, um das Vorliegen des Kündigungsgrundes gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB bejahen zu können, im Gegensatz zu § 543 Abs. 1 BGB auch keiner zu Gunsten des Vermieters ausfallenden Abwägung der Vermieterinteressen auf der einen Seite mit den Mieterinteressen auf der anderen Seite. Es wird insbesondere nicht verlangt, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Vertrags unzumutbar ist (vgl. BGH, Urteil vom 11.01.2006 -VIII ZR 364/04).

Dies bedeutet zwar nicht, dass die entgegenstehenden Interessen des Mieters gänzlich unberücksichtigt bleiben. Der Mieter muss allerdings erst einen Widerspruch gegen die Kündigung erheben, damit seine Interessen berücksichtigt werden und geprüft werden kann, ob er einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses gem. § 574 BGB hat (vgl. BGH, Urteil vom 20.10.2004 - VIII ZR 246/03 zur Eigenbedarfskündigung; zum Widerspruchsrecht des Mieters siehe die Ausführungen im 3. Teil unter II.).

d) Keine Abmahnung / Fristsetzung

Die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter wegen schuldhafter nicht unerheblicher Vertragsverletzung des Mieters gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB setzt keine erfolglose Abmahnung des Mieters und auch keine erfolglos verstrichene Frist zur Abhilfe durch den Vermieter voraus (vgl. BGH, Urteil vom 28.11.2007 - VIII ZR 145/07). Zumindest dann, wenn der Vermieter sich nicht sicher sein kann, ob die Zahlungsverzögerung als erhebliche Pflichtverletzung i. S. d. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB eingestuft werden kann, ist dem Vermieter jedoch zu raten, den Mieter dennoch abzumahnen. Wie bereits unter 2b) dargelegt, kann die Abmahnung ein Gesichtspunkt bei der Prüfung sein, ob eine schuldhaft nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters vorliegt. War dies bis zur Abmahnung z.B. nicht der Fall, weil vorher nur ein schlichtes Versehen des Mieters vorgelegen hat oder eine Duldung des Vermieters zu vermuten ist, kann erst die Missachtung der Abmahnung durch den Mieter dazu führen, dass die erforderliche Schwere der Vertragsverletzung bejaht werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 28.11.2007 - VIII ZR 145/07).

ee) Keine Heilung durch Befriedigung des Vermieters

Vermieter müssen sich immer wieder den Einwand ihres Mieters anhören, die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs sei auf Grund der Beendigung des Verzugs durch Zahlung vor oder nach dem Zugang der Kündigung ausgeschlossen bzw. unwirksam geworden. Dieser Einwand ist in der Regel nicht berechtigt und sollte Vermieter nicht davon abhalten, an der Kündigung festzuhalten. Die Vorschriften über den Ausschluss bzw. das Unwirksamwerden einer auf Zahlungsverzug gestützten Kündigung, die das Gesetz in § 543 Abs. 2 S. 2 und S. 3 BGB und in § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB enthält, gelten nach der Rechtssprechung des BGH nämlich ausschließlich für die außerordentliche fristlose Kündigung (vgl. BGH, Urteil vom 16.02.2005 - VIII ZR 6/04).

Offengelassen hat der BGH allerdings, ob die nachträgliche Befriedigung des Vermieters die Pflichtverletzung des Mieters als weniger erheblich erscheinen lassen kann oder ob der Aufrechterhaltung der Kündigung trotz inzwischen erfolgter Zahlung der Einwand des Rechtsmissbrauchs (vgl. § 242 BGB) entgegensteht. In seinem Urteil vom 10.10.2012 - VIII ZR 107/12 - hat der BGH dies für den der Entscheidung zu Grunde liegenden Fall zwar verneint. Der Grund hierfür lag allerdings darin, dass die Befriedigung des Vermieters erst neun Monate nach dem Ausspruch der Kündigung erfolgte. Es bleibt abzuwarten, ob der BGH die nachträgliche Befriedigung in Zukunft in Fällen, in denen die Befriedigung zeitnäher erfolgt, auch im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB berücksichtigt.

Beispiel:

Nach dem zwischen Mieter M und Vermieter V seit 2003 bestehenden Mietvertrag hat V eine Grundmiete in Höhe von EUR 500,00 Euro und eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von EUR 50,00 zu zahlen. Von März 2008 bis Februar 2009 zahlte M schuldhaft die Nebenkostenvorauszahlungen nicht. Ab März 2009 kehrte er zwar zu einem ordnungsgemäßen Zahlungsverhalten zurück und überwies V stets pünktlich EUR 550,00. Die rückständigen Nebenkostenvorauszahlungen für die Monate März 2008 bis Februar 2009 zahlte er jedoch zunächst nicht, so dass V das Mietverhältnis am 06.10.2009 außerordentlich fristlos, hilfsweise ordentlich zum 31.07.2010 kündigte. Am 30.07.2010 leistete M die ausstehenden Nebenkostenzahlungen.

Das Mietverhältnis ist durch die ordentliche Kündigung des V zum 31.07.2010 beendet worden.

Die außerordentliche Kündigung des V hatte keinen Erfolg. Die Voraussetzungen der §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB lagen zu keinem Zeitpunkt vor, da sich M zwar insgesamt für die Monate März 2008 bis Februar 2009 mit EUR 600,00, und daher in Höhe eines Betrages in Verzug befand, der die monatliche Bruttowarmmiete von EUR 550,00 übersteigt. Dieser Verzug resultiert jedoch nicht aus zwei aufeinanderfolgenden Terminen. An zwei aufeinanderfolgenden Terminen befand sich M jeweils nur in Höhe von EUR 100,00 in Verzug.

Auch auf § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB kann V eine außerordentliche fristlose Kündigung nicht stützen, da die Gesamtsumme des rückständigen Betrages nur EUR 600,00 und damit weniger als zwei monatliche Bruttowarmmieten betrug.

Eine außerordentliche fristlose Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB schließlich scheitert nicht nur daran, dass V M weder abgemahnt, noch ihm eine Abhilfefrist gesetzt hat, sondern auch daran, dass M im Zeitpunkt der Kündigung bereits zu einem vertragsgemäßen Zahlungsverhalten zurückgekehrt war.

Wirksam beendet hat das Mietverhältnis jedoch die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung. Die Voraussetzungen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB liegen vor. Die erforderliche schuldhaft erhebliche Pflichtverletzung liegt darin, dass M sich seit dem 05. Februar 2009 - im Zeitpunkt der Kündigung daher weit mehr als einen Monat - mit EUR 600,00, und damit in Höhe eines Betrages in Verzug befand, der die monatliche Bruttowarmmiete von EUR 550,00 übersteigt. Der Feststellung, dass V die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht zuzumuten ist, bedarf es nicht. Ebenso wenig scheitert die ordentliche Kündigung an der fehlenden Abmahnung.

Da § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB im Rahmen des § 573 BGB nicht anwendbar ist, führt auch die nachträgliche Zahlung des rückständigen Betrages am 30.07.2010 nicht zur Unwirksamkeit der ordentlichen Kündigung. Auch die Erheblichkeit der Pflichtverletzung entfällt durch diese Befriedigung des V nicht, da sie erst nach mehr als neun Monaten seit dem Ausspruch der Kündigung erfolgte.

Alles Wichtige zu zur Umsetzung der ordentlichen Kündigung, insbesondere zu den Kündigungsfristen und dem notwendigen Inhalt des Kündigungsschreibens erfahren Sie im 2. Teil dieses Buches.

Wie sich der Mieter gegen die ordentliche Kündigung zur Wehr setzen kann, können Sie im 3. Teil nachlesen.

3. Besondere Fallkonstellationen

Die vorangegangenen Ausführungen beziehen sich auf den Normalfall, in dem die uneingeschränkte Anwendung der §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB, des § 543

Abs. 2 S 1 Nr. 3b BGB, des § 543 Abs. 1 BGB und des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB zu gerechten Ergebnissen führt. Es kann jedoch Fälle geben, die Besonderheiten aufweisen und ein Abweichen von den im Regelfall geltenden Vorschriften erfordern. Mit diesen besonderen Fallkonstellationen beschäftigt sich der folgende Abschnitt.

a) Besonderheiten bei Zahlungsverzug nach Mieterhöhung

Für besonders schutzwürdig hält der Gesetzgeber den Mieter, wenn dieser dadurch in Verzug gerät, dass er im Falle einer vom Vermieter gegen seinen Willen mit gerichtlicher Hilfe durchgesetzten (rückwirkenden) Mieterhöhung die erhöhte Miete nicht zahlt.

Die Schutzwürdigkeit hat folgenden Grund:

Möchte der Vermieter die Miete erhöhen, kann er dies zwar nicht immer einseitig tun, sondern benötigt hierfür in bestimmten Fällen die Zustimmung des Mieters. Unter bestimmten Voraussetzungen hat der Vermieter jedoch einen Anspruch gegen den Mieter, dass dieser der Mieterhöhung zustimmt. Dieser Anspruch besteht unter den Voraussetzungen der §§ 558 ff. BGB, wenn der Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben möchte. Anders verhält es sich, wenn der Vermieter bestimmte Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen hat und im Fall der Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen. In diesen Fällen kann der Vermieter unter den Voraussetzungen der §§ 559 ff. BGB die Miete einseitig erhöhen bzw. gem. § 560 Abs. 4 BGB die Nebenkostenvorauszahlungen einseitig auf eine angemessene Höhe anpassen.

Stimmt der Mieter der Mieterhöhung gem. § 558 BGB nicht freiwillig zu, muss der Vermieter ihn auf Zustimmung verklagen. Mit der Rechtskraft des der Klage stattgebenden Urteils gilt die Zustimmung des Mieters gem. § 894 S. 1 ZPO als erteilt. Die Mieterhöhung tritt in diesem Fall in der Regel rückwirkend ein, und zwar mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens des Vermieters beim Mieter (vgl. § 558b Abs. 1 BGB). Diese Rückwirkung hat zur Folge, dass sich der Mieter oft bereits im Zeitpunkt der Rechtskraft des Urteils, mit dem die Voraussetzungen für die Mieterhöhung tatsächlich erst geschaffen wurden, in einer die Kündigung rechtfertigenden Weise in Verzug befindet.

Auch im Falle einer Klage auf Zahlung der einseitig gem. § 559 BGB erhöhten Miete bzw. der einseitig gem. § 560 Abs. 4 BGB angepassten Nebenkostenvorauszahlung hat der Mieter oft erst zu einem Zeitpunkt Gewissheit über die Rechtmäßigkeit der Mieterhöhung durch ein Gerichtsurteil, zu dem die Erhöhung und damit in der Regel auch der Verzug schon längst eingetreten ist (vgl. zum Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen § 559b Abs. 2 S. 1 BGB).

Vor diesem Hintergrund ist § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB zu verstehen, der dem Mieter nach Rechtskraft des Urteils eine Schonfrist einräumt, innerhalb derer er die Möglichkeit hat, den Kündigungsgrund zu beseitigen.

Für den Fall, dass sich der Mieter mit einer Mieterhöhung nicht einverstanden erklärt und er daraufhin von seinem Vermieter auf Zustimmung (im Falle des § 558 BGB) bzw. auf Zahlung (im Falle des § 559 BGB und des § 560 Abs. 4 BGB) verklagt wird, bestimmt § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB daher zum Schutz des Mieters, dass dem Mieter, der rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 bis 560 BGB verurteilt worden ist, vom Vermieter wegen Zahlungsverzugs gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung gekündigt werden kann, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.

§ 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB enthält eine Kündigungssperre für zwei Monate, die an folgende Voraussetzungen gebunden ist und folgenden Inhalt hat:

=> Nach dem Wortlaut des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB muss der Mieter zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 bis 560 BGB verurteilt worden sein. Es muss also ein rechtskräftiges Urteil vorliegen. Nach inzwischen unbestrittener Ansicht ist es jedoch entgegen dem Wortlaut des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB in den Fällen des § 558 BGB, in denen der Vermieter auf eine Zustimmung des Mieters angewiesen ist, nicht erforderlich, dass eine Verurteilung zur Zahlung vorliegt. Es genügt vielmehr, dass der Mieter rechtskräftig zur Zustimmung verurteilt wurde (vgl. BGH, Urteil vom 04.05.2005 - VIII ZR 5/04). Verklagt der Vermieter den Mieter allerdings nicht nur auf Zustimmung zur Mieterhöhung, sondern auch auf Zahlung der erhöhten Miete, beginnt die Sperrfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB den-

noch mit der Rechtskraft des die Zustimmung ersetzenden Urteils zu laufen, wenn diese vor der Rechtskraft des Zahlungstitels eintritt.

Im Falle einer Kündigung wegen Verzuges mit einer gem. § 559 BGB einseitig erhöhten Miete und einer erhöhten Nebenkostenvorauszahlung, die der Vermieter gem. § 560 Abs. 4 BGB ebenfalls einseitig herbeiführen kann, bedarf es hingegen in jedem Fall einer Verurteilung zur Zahlung, um die Kündigungssperre des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB auszulösen.

Beachte:

Erhöht der Vermieter gem. § 460 Abs. 4 BGB die Nebenkostenvorauszahlung einseitig,

ist die rechtskräftige Verurteilung zur Zahlung der erhöhten Nebenkostenvorauszahlung nur Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB und den Eintritt der Kündigungssperre. Das Bestehen des Kündigungsrechts aus § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB ist hiervon nicht abhängig. Kündigt der Vermieter - was zulässig ist - gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB, ohne den Mieter vorher auf Zahlung der erhöhten Nebenkostenvorauszahlung zu verklagen, kommt § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB nicht zur Anwendung (vgl. BGH, Urteil vom 18.07.2012 – VIII ZR 1/11). Auch wenn das Urteil des BGH vom 18.07.2012 nur den Fall der Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen betrifft, wird man die dort formulierten Grundsätze nach zwar umstrittener, aber richtiger Auffassung auch auf den Fall der gem. § 559 ff. BGB einseitig erhöhten Miete übertragen können (vgl. Emmerich, in: Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, § 569 Rn.53).

Wichtig:

§ 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB ist nicht entsprechend anwendbar, wenn Mieter und Vermieter sich in einem Prozessvergleich auf einen höheren Mietzins geeinigt haben (vgl. OLG Hamm, Rechtsentscheid vom 27.12.1991 - 30 REMiet 5/91).

=> Die Voraussetzungen für das Kündigungsrecht des Vermieters aus § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB müssen gerade durch den Verzug des Mieters mit der Zahlung des Erhöhungsbetrages entstanden sein. Für den Fall, dass die Kündigungsvoraussetzungen auch dann vorgelegen hätten, wenn die Miete nicht erhöht worden wäre, weil der Mieter sich auch in diesem Fall mit einem für die Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB ausreichend hohen Betrag in Verzug befunden hätte, kommt § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB nicht zur Anwendung (vgl. LG Berlin, Urteil vom 09.08.1996 - 64 S 256/96).

=> Liegen die Voraussetzungen des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB vor, hat dies zur Folge, dass dem Mieter für die Dauer von zwei Monaten seit dem Eintritt der Rechtskraft (vgl. dazu § 705 ZPO) des die Zustimmung ersetzenden Urteils bzw. des Zahlungstitels nicht außerordentlich fristlos wegen Zahlungsverzugs gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB gekündigt werden kann. Eine vor Ablauf der Sperrfrist erklärte Kündigung ist unwirksam und lebt auch nach Ablauf der Frist nicht wieder auf. Die Sperrfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB bezieht sich jedoch ausschließlich auf das Recht zur Kündigung gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB. Eine auf § 543 Abs. 1 BGB gestützte außerordentliche fristlose Kündigung und vor allem auch die ordentliche Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB bleiben zulässig (vgl. BGH, Urteil vom 10.10.2012 – VIII ZR 107/12).

Kündigt der Vermieter nach Ablauf der zwei Monate seit der Rechtskraft des Urteils, weil sich der Mieter weiterhin in Verzug befindet, hat der Mieter aber bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs immer noch die Möglichkeit, die Unwirksamkeit der Kündigung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB durch vollständige Befriedigung des Vermieters herbeizuführen.

b) Besonderheiten bei Insolvenz des Mieters

Eine Einschränkung des Rechts des Vermieters, das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters zu kündigen, enthält § 112 Nr. 1 InsO für den Fall der Insolvenz des Mieters. Diese Vorschrift bestimmt, dass ein Mietverhältnis, das der Insolvenzschuldner als Mieter eingegangen war, vom Vermieter nach dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht wegen eines Verzugs mit der Entrichtung der Miete, der in der Zeit vor dem Eröffnungsantrag eingetreten ist, gekündigt werden kann.

Dieser Ausschluss des Kündigungsrechts ist an folgende Voraussetzungen gebunden:

- ✓ Ein gem. §§ 13 ff. InsO zulässiger Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters ist bereits gestellt worden.
- ✓ Der Mieter befand sich (zumindest auch) vor dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens in Verzug mit der Entrichtung der Miete.
- ✓ Die Berücksichtigung des vor dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens eingetretenen Verzugs ist erforderlich, damit die Voraussetzungen für eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB, gem. § 543 Abs. 1 BGB oder gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB vorliegen.
- ✓ Die Kündigung des Vermieters ist dem Mieter nicht bereits vor dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens zugegangen.

§ 112 Nr. 1 InsO schränkt den Vermieter demzufolge insoweit ein, als er dem Mieter nach dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens nur noch wegen Zahlungsverzugs außerordentlich oder ordentlich kündigen kann, der nach der Antragstellung eingetreten ist. Befand sich der Mieter ausschließlich vor dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens in Verzug, ist die Kündigung ebenso ausgeschlossen, wie in denjenigen Fällen, in denen zwar auch nach der Antragstellung weiterhin Zahlungsverzug vorliegt, dieser allein ohne Berücksichtigung des vor dem Antrag eingetretenen Verzugs aber nicht ausreicht, um das Kündigungsrecht entstehen zu lassen. Nur dann, wenn sich das Kündigungsrecht allein unter Berücksichtigung der nach dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstandenen Rückstände ergibt, kommt eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB, gem. § 543 Abs. 1 BGB oder gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB in Betracht (vgl. BGH, Urteil vom 18.07.2002 - IX ZR 195/01). Zu beachten ist in diesem Fall jedoch, dass die Kündigung nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens gegenüber dem Insolvenzverwalter erklärt werden muss. Dies gilt nur dann nicht, wenn dieser gem. § 109 Abs. 1 S. 2 InsO erklärt hat, dass Ansprüche des Vermieters nicht im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden dürfen. Diese sog. Enthftungserklärung hat nämlich zur Folge, dass der Mieter mit Ablauf des dritten auf die Erklärung folgenden Monats die zunächst gem. § 80 InsO verlorene Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis über seine Woh-

nung zurückerhält. Eine Kündigung des Vermieters ist ab diesem Zeitpunkt dem Mieter gegenüber auszusprechen (vgl. BGH, Urteil vom 09.04.2014 - VIII ZR 107/13).

Vereinfacht gesagt besagt § 112 Nr. 1 InsO:

Bei der Prüfung des Kündigungsrechts des Vermieters dürfen nur solche Mietrückstände berücksichtigt werden, die nach dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstanden sind.

Eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass nur die nach der Antragstellung eingetretenen Rückstände berücksichtigt werden, wird allerdings in den Fällen gemacht, in denen nicht nur die Voraussetzungen für die Kündigung bereits vor dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens vorlagen, sondern der Vermieter die Kündigung auch bereits vor der Antragstellung ausgesprochen hat und diese dem Mieter auch vor dem Antrag zugegangen ist. In diesem Fall wirkt die Kündigung auch nach der Antragstellung fort.

Praxistipp:

Liegen die Voraussetzungen für eine außerordentliche fristlose oder eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs bereits zu einem Zeitpunkt vor, in dem der Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens noch nicht gestellt wurde, mit diesem aber zu rechnen ist, sollte der Vermieter dem Mieter die Kündigung so schnell wie möglich noch vor der Antragstellung zugehen lassen. Dem Vermieter ist außerdem zu raten, z.B. durch die Verwendung eines Einschreibens, durch Hinzuziehen eines Zeugen oder durch eine Empfangsbestätigung des Mieters selbst Vorkehrungen dafür zu treffen, dass er den Zeitpunkt des Zugangs beweisen kann, falls z.B. der Insolvenzverwalter später behauptet, die Kündigung sei erst nach der Antragstellung zugegangen und damit gem. § 112 Nr. 1 InsO ausgeschlossen.

Die zunächst eingetretene Kündigungssperre gem. § 112 InsO kann jedoch auch nachträglich wieder entfallen. Nachdem lange umstritten war, ob dies mit Wirksamwerden der Enthaftungserklärung gem. § 109 Abs. 1 S. 2 InsO geschieht, mit der der Insolvenzverwalter

erklärt, dass Ansprüche des Vermieters nicht im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden dürfen, wird man dies nach dem Urteil des BGH vom 09.04.2014 - VIII ZR 107/13-, wonach der Mieter mit dem Wirksamwerden der Enthaftung die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis über seine Wohnung zurück erlangt, bejahen können. Ab diesem Zeitpunkt ist für die Anwendung des § 112 InsO kein Raum mehr mit der Folge, dass auch Mietrückstände aus der Zeit vor der Antragstellung zur Begründung des Kündigungsrechts herangezogen werden können.

Wichtig:

Bezieht sich der Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens ausschließlich auf das Vermögen eines von mehreren Mietern, erstreckt sich die Kündigungssperre des § 112

InsO nicht nur auf diesen, sondern verhindert die Beendigung des Mietverhältnisses insgesamt, da ein mit mehreren Mietern begründetes Mietverhältnis den Mietern gegenüber nur einheitlich gekündigt werden kann. Infolge dieses Grundsatzes der Einheitlichkeit der Kündigung ist die Kündigung auch gegenüber dem nicht insolventen, aber gleichfalls in Zahlungsverzug befindlichen Mitmieter unwirksam (vgl. AG Köln, Urteil vom 11.09.2009 -205 C 158/09).

Seinem Wortlaut nach bezieht sich der Kündigungsausschluss des § 112 Nr. 1 InsO nur auf Kündigungen wegen Verzugs mit Mietzahlungen. Es ist umstritten, ob der Gesetzgeber den Verzug mit anderen Zahlungspflichten wie z.B. der Pflicht zur Zahlung der Kaution, bewusst außen vor gelassen hat oder dies auf ein Versehen zurückzuführen ist, mit der Folge, dass z.B. auch eine Kündigung wegen Verzugs mit der Kaution gem. § 569 Abs. 2a BGB ausgeschlossen ist. Da eine höchstrichterliche Entscheidung zu dieser Frage bislang nicht vorliegt, sollte der Vermieter damit rechnen, dass § 112 Nr. 1 InsO auch die Berücksichtigung des Verzugs mit anderen Zahlungsverpflichtungen ausschließt.

Ist eine Kündigung gem. § 112 Nr. 1 InsO nicht möglich, bedeutet dies keinesfalls dass dem Vermieter hinsichtlich der rückständigen Miete keine Rechte zustehen. Nur die Kündigung des Mietverhältnisses ist nicht möglich. Die Zahlungsansprüche gehen nicht verlo-

ren. Allerdings muss der Vermieter diese nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens zur Insolvenztabelle anmelden.

c) Besonderheiten bei Hartz IV

Erhält der Mieter Arbeitslosengeld II nach dem II. Sozialgesetzbuch (SGB II), erhält er grds. gem. § 22 SGB II auch Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen. Nicht selten werden diese Leistungen nicht an den Mieter selbst ausgekehrt, sondern direkt vom Jobcenter an den Vermieter überwiesen (vgl. § 22 Abs. 7 SGB II).

Auch wenn sich ein Vermieter grds. glücklich schätzen kann, wenn er die Miete direkt vom Jobcenter bekommt, kann es auch bei dieser Zahlungsweise vorkommen, dass das Jobcenter die Miete nicht, nicht vollständig oder verzögert zahlt. In diesem Fall stellt sich die Frage, ob dem Mieter wegen Zahlungsverzugs gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB oder wegen ständig unpünktlicher Mietzahlung gem. § 543 Abs. 1 BGB oder gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gekündigt werden kann.

Entscheidend ist hierbei in erster Line die Frage, ob dem Mieter das schuldhafte Verhalten des Jobcenters gem. § 278 BGB zugerechnet werden kann. Zwar erfordern nur § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB und § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB tatbestandsmäßig ein Vertretenmüssen des Mieters, da nur diese Kündigungsrechte Zahlungsverzug, und damit gem. § 286 Abs. 4 BGB auch ein Vertretenmüssen voraussetzen. Doch auch im Rahmen der gem. § 543 Abs. 1 BGB durchzuführenden Interessenabwägung (vgl. dazu unter 1a) bb) (2)) ist es für die Gewichtung des Interesses des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses von Bedeutung, ob er die Zahlungsverzögerung zu vertreten hat oder nicht.

Der BGH hat mit Urteil vom 21.10.2009 - VIII ZR 64/09- entschieden, dass das Jobcenter, das für einen hilfebedürftigen Wohnungsmieter die Kosten der Unterkunft in der Weise übernimmt, dass es die Miete direkt an den Vermieter des Hilfebedürftigen überweist, nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters i. S. d. § 278 BGB ist. Der Mieter schalte - so das Gericht - das Jobcenter nicht - wie es § 278 BGB verlangt - als Hilfsperson zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen gegenüber seinem Vermieter ein, sondern wende sich an die staatliche Stelle, um selbst die notwendigen Mittel für den eigenen Lebensunterhalt zu erhalten.

Das Jobcenter nehme mit seiner Leistung hoheitliche Aufgaben wahr, um die Grundsicherung des Hilfebedürftigen zu gewährleisten, was mit der Stellung als Erfüllungsgehilfe unvereinbar sei.

In dem der Entscheidung des BGH vom 21.10.2009 zu Grunde liegenden Fall verneinte das Gericht das Recht des Vermieters zur außerordentlichen fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB mit der Begründung, dass dem Vermieter trotz der jeweils um einige Tage zu spät angewiesenen Zahlungen des Jobcenters eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Mieter, dem dies nicht zuzurechnen sei, zugemutet werden könne.

Trotz der nicht möglichen Verschuldenszurechnung gem. § 278 BGB kann es im Falle der verzögerten Zahlung durch das Jobcenter jedoch vorkommen, dass ein eigenes Verschulden des Mieters gem. § 276 BGB vorliegt. Erlangt der Mieter Kenntnis von der unpünktlichen Zahlung durch das Jobcenter z.B. durch eine Abmahnung des Vermieters gem. § 543 Abs. 3 BGB, muss er alles ihm Mögliche und Zumutbare unternehmen, um die rechtzeitige Zahlung in Zukunft zu gewährleisten. Hierfür muss er insbesondere dem Jobcenter die Abmahnung(en) des Vermieters vorlegen. Unternimmt der Mieter diese Bemühungen in zumindest fahrlässiger Weise nicht, kann dieses Verhalten des Mieters - zumindest dann, wenn die grundsätzliche Bereitschaft des Jobcenters zu einer früheren Anweisung der Miete besteht - dazu führen, dass die Interessenabwägung gem. § 543 Abs. 1 BGB zu seinen Lasten ausfällt und eine außerordentliche fristlose Kündigung möglich ist.

d) Besonderheiten bei mehreren Mietern

Sind an einem Mietverhältnis mehrere Mieter beteiligt, sind sie sog. Gesamtschuldner i. S. d. § 421 BGB. Dies bedeutet, dass der Vermieter die gesamte Miete von jedem der Mieter in voller Höhe - selbstverständlich insgesamt nur einmal - verlangen kann. Von dem Außenverhältnis des einzelnen Mieters zum Vermieter ist das Innenverhältnis der Mitmieter untereinander zu unterscheiden. Für dieses bestimmt § 426 Abs. 1 S. 1 BGB, dass sie im Zweifel im Verhältnis zueinander zu gleichen Anteilen verpflichtet sind. Die Mieter können aber auch eine abweichende Vereinbarung treffen und einem Mieter im Innenverhältnis die Verpflichtung zur Entrichtung der gesamten Miete auferlegen oder die Anteile anders als von § 426 Abs. 1 S. 1 BGB vorgesehen festlegen.

Auch für die Abwicklung der Mietzahlung an den Vermieter können die Mieter eine interne Vereinbarung treffen. Es kann z.B. festgelegt werden, dass jeder Mieter seinen Anteil, den er auch im Innenverhältnis schuldet, direkt an den Vermieter zahlt. Möglich ist auch eine Zahlungsweise, nach der nur einer der Mieter die Zahlung an den Vermieter übernimmt und sich den ggf. über seinen im Innenverhältnis geschuldeten Anteile hinausgehenden Betrag von den übrigen Mietern erstatten lässt.

Solange die Miete von jedem Mieter bzw. dem einen Mieter pünktlich gezahlt wird, muss der Vermieter die von den Mietern vereinbarte Zahlungsweise akzeptieren. Auch wenn § 421 BGB bestimmt, dass der Gläubiger die Leistung von jedem Mieter verlangen kann, folgt hieraus nicht, dass er sich aussuchen kann, von wem er die Miete erhalten möchte und die Zahlungen der anderen Mieter ablehnen kann. Gem. § 422 BGB wirkt nämlich die Erfüllung durch einen Gesamtschuldner auch für die übrigen Schuldner.

Im regelmäßig bedeutsameren umgekehrten Fall der Nichtleistung durch einen oder mehrere Mitmieter gilt Folgendes:

Haben die Mieter z.B. untereinander vereinbart, dass jeder seinen Anteil direkt an den Vermieter zu zahlen hat, und kommt einer von ihnen dieser Verpflichtung nicht nach, geraten hierdurch alle Mitmieter in Verzug. Die übrigen Mieter, die ihren im Innenverhältnis festgelegten Anteil pünktlich gezahlt haben, können sich dem Vermieter gegenüber nicht darauf berufen, dass sie im Innenverhältnis nur anteilig verpflichtet sind und diesen Anteil gezahlt haben.

Das Gleiche gilt, wenn derjenige, der nach der Vereinbarung der Mieter die gesamte Miete an den Vermieter zu zahlen hat, dieser Verpflichtung nicht nachkommt. Auch in diesem Fall können die übrigen Mieter dem Vermieter gegenüber nicht einwenden, im Innenverhältnis entweder gar nicht oder nur zur internen Erstattung verpflichtet zu sein.

Da der Vermieter die Miete vollumfänglich von jedem Mieter verlangen kann, kommt es in beiden Fällen zu einem Zahlungsrückstand, der alle Mieter betrifft.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus § 425 Abs. 2 BGB, wonach insbesondere der Verzug nur für und gegen den Gesamtschuldner wirkt, in dessen Person er eingetreten ist. Die-

se Vorschrift besagt nämlich zum einen nur, dass die übrigen über das Bestehen einer fälligen Zahlungsverpflichtung hinausgehenden verzugsbegründenden Voraussetzungen des § 286 BGB, wie z.B. die Mahnung oder das Verschulden grds. in der Person jedes einzelnen Mieters vorliegen müssen. Das Erfordernis der Mahnung i. S. d. § 286 Abs. 1 BGB bereitet regelmäßig keine Probleme, da diese im Falle eines Mietrückstandes stets gem. § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB entbehrlich ist (vgl. dazu die Ausführungen unter 1a) aa) (1)). Doch auch das für den Verzugseintritt erforderliche Verschulden erschwert das Kündigungsrecht des Vermieters bei einer Mietermehrheit nicht gegenüber der Kündigung gegenüber einem einzelnen Mieter. Gem. § 425 Abs. 1 BGB gilt das Erfordernis, dass die in § 425 Abs. 2 BGB genannten Umstände in der Person jedes Schuldners vorliegen müssen, nämlich nur, soweit sich nicht aus dem Schuldverhältnis ein anderes ergibt. Ist dies der Fall, entfaltet ein nur in der Person eines oder mehrerer, aber nicht aller Schuldner vorliegender Umstand Gesamtwirkung. Eine solche Abweichung von § 425 BGB wird grds. dann angenommen, wenn ein Umstand, dem an sich gem. § 425 BGB Einzelwirkung zukommt, Voraussetzung für die Entstehung eines Rechtes ist, das der Gläubiger (Vermieter) nicht getrennt gegenüber den einzelnen Schuldner (Mieter), sondern nur einheitlich ausüben kann (vgl. BGH, Urteil vom 29.10.1975 – VIII ZR 136/74). Hierzu zählt auch die Kündigung, da das Mietverhältnis nur durch eine allen Mietern gegenüber ausgesprochene Kündigung insgesamt beendet werden kann. Eine Teilkündigung nur einzelnen Mietern gegenüber ist nicht möglich. Soweit für die Kündigung - wie im Falle des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB und § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB - ein Verschulden erforderlich ist, soll es daher nach überwiegender Ansicht ausreichen, dass nur einem Mieter ein Verschulden zur Last fällt. Damit wird verhindert, dass der eine Gesamtschuldner die Verantwortung für Vertragsverletzungen auf den anderen Gesamtschuldner abwälzen kann (vgl. BGH, Urteil vom 29.10.1975 – VIII ZR 136/74).

e) Besonderheiten bei Scheidung

Sind Ehegatten gemeinsam Mieter, gelten für sie die unter 3d) gemachten Ausführungen gleichermaßen. Der Vermieter kann auf Grund der Gesamtschuldnerschaft von jedem von ihnen gem. § 421 BGB die gesamte Miete verlangen. Dies gilt auch dann, wenn die Ehegatten im Innenverhältnis vereinbart haben, dass nur einer von ihnen die Miete z. B. als Unterhaltsleistung zahlt.

Trennen sich die Ehegatten und zieht einer der Ehegatten aus, ändert sich für den Vermieter zunächst erst einmal nichts. Er kann weiterhin auch denjenigen Ehegatten auf Zahlung der Miete in Anspruch nehmen, der ausgezogen ist. Kommt dieser der Mietforderung nicht nach und zahlt auch der andere in der Wohnung verbliebene Ehegatte die Miete nicht, liegt - soweit zumindest einen Ehegatten ein Verschulden trifft - Verzug vor, der unter den Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Auch eine Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB oder gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB kommt in Betracht, wenn die jeweils dafür erforderlichen weiteren Voraussetzungen vorliegen. Der ausgezogene Ehegatte kann nicht einwenden, zur Zahlung der Miete nicht mehr verpflichtet zu sein, weil er die Wohnung nicht mehr nutzt. Der ausgezogene Mieter kann sich auch nicht durch eine nur von ihm allein ausgesprochene (Teil-)Kündigung einseitig aus dem Vertrag lösen, da eine Kündigung des Mietverhältnisses von allen Mietern erklärt werden muss. Grds. kann einer der Ehegatten allein nur mit dem Einverständnis des Vermieters aus dem Mietvertrag ausscheiden.

Von diesem Grundsatz macht § 1568a Abs. 3 S. 1 BGB jedoch eine wichtige Ausnahme. Nach dieser Vorschrift wird nämlich das Mietverhältnis im Falle der Scheidung der Ehegatten mit einem Ehegatten allein fortgeführt, wenn diesem im Rahmen eines Wohnungszuweisungsverfahrens gem. § 1568a Abs. 1 oder Abs. 2 BGB die Wohnung zugesprochen wurde oder beide Ehegatten dem Vermieter mitteilen, dass sie sich über die Überlassung der Wohnung an einen von ihnen geeinigt haben. Mit der Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung im Wohnungszuweisungsverfahren bzw. mit dem Zugang der Mitteilungen der geschiedenen Ehegatten - frühestens jedoch mit Rechtskraft der Scheidung - scheidet der andere Ehegatte, dem die Wohnung nicht zugesprochen bzw. überlassen wird, aus dem Mietverhältnis aus. Eines Einverständnisses des Vermieters bedarf es nicht.

Ist unter den Voraussetzungen des § 1568a Abs. 3 S. 1 BGB ein Ehegatte aus dem Mietverhältnis ausgeschieden, hat dies für den Vermieter zur Folge, dass er den ausgeschiedenen Ehegatten künftig nicht mehr auf Zahlung der Miete in Anspruch nehmen kann und dessen Zahlungsverweigerung dementsprechend auch kein Recht zur Kündigung auslöst. Werden nach dem Ausscheiden fällig werdende Mietzahlungen nicht, nicht vollständig oder verspätet erbracht, kommt eine Kündigung des Vermieters nur in Betracht, wenn die

jeweils erforderlichen Kündigungsvoraussetzungen in der Person des in der Wohnung verbliebenen Ehegatten vorliegen.

Für einen begrenzten Zeitraum kann der Vermieter das Mietverhältnis allerdings unter erleichterten Voraussetzungen kündigen. § 1568a Abs. 3 S. 2 BGB i. V. m. § 563 Abs. 4 BGB gibt dem Vermieter nämlich ein zeitlich begrenztes Sonderkündigungsrecht. Danach kann der Vermieter das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von der alleinigen Fortsetzung des Mietverhältnisses durch einen Ehegatten Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person desjenigen Ehegatten, mit dem das Mietverhältnis fortgesetzt wird, ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher wichtiger Grund liegt nach überwiegender Auffassung vor, wenn der in der Wohnung verbliebene Ehegatte zahlungsunfähig ist oder dessen Zahlungsfähigkeit gefährdet erscheint (vgl. Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 563 BGB, Rn.69). Der Vermieter braucht daher nicht abzuwarten, bis tatsächlich ein Zahlungsverzug eingetreten ist. Allerdings sind bei der Beurteilung der Zahlungsfähigkeit Leistungen Dritter, wie z.B. nachehelicher Unterhalt oder Sozialleistungen zu berücksichtigen.

Das berechtigte Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses, das § 573d Abs. 1 BGB durch den Verweis auf § 573 BGB grds. auch für das Recht zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist verlangt, wird in der Regel automatisch vorliegen, wenn der wichtige Grund i. S. d. § 1568a Abs. 3 S. 2 i. V. m. § 563 Abs. 4 BGB zu bejahen ist.

Beachte: Das Sonderkündigungsrecht des Vermieters aus § 1568a Abs. 3 S. 2 i. V. m. § 563 Abs. 4 BGB besteht nicht nur dann, wenn zunächst beide Ehegatten Mieter waren und das Mietverhältnis mit einem von ihnen fortgeführt wird, sondern auch dann, wenn zunächst nur der ausziehende Ehegatte alleiniger Mieter war. In diesem Fall tritt nämlich unter den Voraussetzungen des § 1568a Abs. 3 S. 1 BGB der Ehegatte, dem die Wohnung überlassen wird, an Stelle des ausziehenden Ehegatten in ein von diesem eingegangenes Mietverhältnis ein.

Zu den für das Sonderkündigungsrecht gem. § 1568a Abs. 3 S. 2 i. V. m. § 563 Abs. 4 BGB geltenden Fristen erfahren Sie mehr im 2. Teil unter II.

Wichtig: Die vorangegangenen Ausführungen gelten gem. § 17 LPartG entsprechend für den Fall der Aufhebung einer eingetragenen Lebenspartnerschaft.

f) Besonderheiten beim Eigentümerwechsel

Wird eine vermietete Wohnung oder ein vermietetes Haus veräußert, wird das Mietverhältnis nicht beendet, sondern besteht mit dem Erwerber als Vermieter fort. Gem. § 566 Abs. 1 BGB tritt nämlich der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein, wenn der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert wird.

Lagen alle für das Kündigungsrecht erforderlichen Voraussetzungen bereits vor dem Eigentumswechsel vor und hat der Veräußerer die Kündigung bereits ausgesprochen, bevor das Eigentum auf den Erwerber übergang, ist das Mietverhältnis im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bereits beendet, wenn es sich um eine außerordentliche fristlose Kündigung handelt. In diesem Fall stellt sich die Frage, ob und wenn ja unter welchen Voraussetzungen der Erwerber das Mietverhältnis kündigen kann, nicht. Dieser tritt lediglich in ein sog. Abwicklungsschuldverhältnis ein (vgl. BGH, Urteil vom 04.04.2007 - VIII ZR 219/06) mit der Folge, dass ihm, und nicht dem Veräußerer der Räumungsanspruch gem. § 546 Abs. 1 BGB und für die Zeit ab dem Eigentumsübergang auch etwaige Ansprüche auf Nutzungsentschädigung gem. § 546a Abs. 1 BGB bzw. Schadensersatzansprüche gem. §§ 546a Abs. 2, 280 ff. BGB zustehen (vgl. BGH, Urteil vom 28.06.1978 - VIII ZR 139/77).

Das Gleiche gilt im Falle einer ordentlichen Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, wenn die Kündigungsfrist vor dem Eigentumswechsel bereits abgelaufen ist.

Hat der Veräußerer eine ordentliche Kündigung i. S. d. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, deren Voraussetzungen vor dem Eigentumsübergang vorlagen, zwar auch noch vor diesem ausgesprochen, ist zum Zeitpunkt des Eigentümerwechsels aber die Kündigungsfrist des § 573c Abs. 1 BGB noch nicht abgelaufen, wirkt die Kündigung - anders als im Falle einer Eigenbedarfskündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, bei der der Eigenbedarf bis zum Ablauf der Kündigungsfrist vorliegen muss, mit dem Eigentumswechsel aber in der Regel entfällt - nach überwiegender Auffassung fort (vgl. Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufla-

ge 2013, § 566 BGB, Rn.118). Obwohl der Erwerber von dem Zahlungsrückstand grds. nicht betroffen ist, endet das Mietverhältnis nach Ablauf der Kündigungsfrist.

Von wesentlich größerer Bedeutung sind hingegen diejenigen Fälle, in denen der Veräußerer vor dem Eigentumswechsel noch keine Kündigungserklärung abgegeben hat, zumindest ein Teil der für die Kündigung erforderlichen Voraussetzungen aber bereits während des Eigentums des Veräußerers bereits vorlag. In diesem Fall stellt sich die Frage, ob der Erwerber die Kündigung aussprechen und diese (zumindest auch) auf Zahlungsrückstände stützen kann, die vor seinem Eigentumserwerb entstanden sind.

Hierbei sind zwei Fallkonstellationen zu unterscheiden:

- ✓ Sämtliche Zahlungsrückstände, die für das Entstehen des Kündigungsrechts erforderlich sind, stammen aus der Zeit vor dem Eigentumswechsel.
- ✓ Der Zahlungsrückstand aus der Zeit vor dem Eigentumsübergang rechtfertigt die Kündigung noch nicht, sondern begründet das Kündigungsrecht erst zusammen mit Zahlungsrückständen aus der Zeit nach dem Eigentumswechsel.

Im zuerst genannten Fall geht die h. M. davon aus, dass dem Erwerber kein auf die vor seinem Erwerb entstandenen Zahlungsrückstände gestütztes Kündigungsrecht zusteht. Das bereits vor dem Eigentumsübergang entstandene Kündigungsrecht erlischt vielmehr mit dem Wechsel des Eigentums (vgl. Emmerich, in: Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, § 566 Rn.47). Möchte der Erwerber das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs kündigen, müssen sämtliche Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB, des § 543 Abs. 1 BGB oder des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nach dem Erwerb neu entstehen. Folgt man dem OLG Hamm, gilt dies selbst dann, wenn der Veräußerer dem Erwerber seine Ansprüche gegen den Mieter abgetreten hat (vgl. das Urteil des OLG Hamm vom 26.11.1991 - 7 U 121/91-, wonach die Frage, ob eine Abtretung erfolgt ist oder nicht, nur für die Fälle relevant sein soll, in denen der Kündigungstatbestand vor dem Eigentumswechsel noch nicht vollständig verwirklicht war).

Setzt sich das Kündigungsrecht hingegen aus Zahlungsrückständen zusammen, die zum Teil vor dem Eigentumsübergang, zum Teil aber auch nach dem Eigentumsübergang

entstanden sind, wird dem Erwerber die Möglichkeit, die Kündigung auch auf die nicht in die Zeit seines Eigentums fallenden Rückstände zu stützen, nicht grds. abgesprochen. Umstritten ist allerdings unter welchen Voraussetzungen dies möglich ist.

Nach einer Auffassung ist eine Kündigung des Erwerbers unter diesen Umständen nur möglich, wenn der Veräußerer ihm die Ansprüche auf die entsprechenden Mietzinsraten abgetreten hat (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 26.11.1991 - 7 U 121/91). Die Gegenauffassung gesteht dem Erwerber das Kündigungsrecht auch ohne diese Abtretung zu (vgl. Emmenrich, in: Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, § 566 Rn.47a).

Beispiele:

Grundfall:

Mieter M ist gegenüber Vermieter V 1 zur Zahlung einer monatlichen Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkostenvorauszahlung) in Höhe von EUR 900,00 verpflichtet.

Für den Monat März 2014 zahlt M jedoch nur eine Miete in Höhe von EUR 450,00. Im April 2014 überweist er V 1 sogar nur einen Betrag in Höhe von EUR 350,00. Am 01. Mai 2014 erwirbt V 2 das Eigentum an der vermieteten Wohnung. Ab Mai 2014 zahlt M die Miete wieder regelmäßig. Den Rückstand begleicht er allerdings nicht. V 2 fragt sich, ob er M kündigen kann.

M befindet sich für die Monate März und April 2014, und damit für zwei aufeinanderfolgende Monate mit einem Betrag von insgesamt EUR 1.000,00 in Verzug. Da dieser Betrag eine Monatsmiete übersteigt, liegen die Voraussetzungen der §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB vor. V1 hätte M noch im April 2014 vor dem Eigentumsübergang auf V 2 außerordentlich fristlos kündigen können. Von diesem Recht hat er allerdings keinen Gebrauch gemacht. Das Kündigungsrecht erlischt daher mit dem Erwerb des Eigentums durch V 2. Dieser kann M, solange dieser die Miete ordnungsgemäß zahlt, nicht wegen Zahlungsverzugs kündigen.

Variante:

V 2 erwirbt das Eigentum am 01. April 2014. Da die Wohnung einige Mängel aufweist, vereinbart V 1 mit V 2, dass er ihm zum Ausgleich seinen Anspruch gegen M auf Zahlung der rückständigen Miete für den Monat März 2014 abtritt.

In diesem Fall ist das Kündigungsrecht vor dem Eigentumswechsel noch nicht vollständig entstanden. Die Mietrückstände, die das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB begründen, fallen zum Teil in die Eigentumszeit des V 1 (März 2014) und zum Teil in die Zeit, zu der V 2 bereits Eigentümer war (April 2014). Da V 1 V 2 seinen Restmietzinsanspruch in Höhe von EUR 450,00 abgetreten hat, kann V 2 M in jedem Fall außerordentlich fristlos kündigen.

4. Ausschluss des Kündigungsrechts

Auch wenn die vorangehend beschriebenen Voraussetzungen für ein Recht des Vermieters, dem Mieter wegen Zahlungsverzugs zu kündigen, vorliegen, kann dieses in bestimmten Fällen dennoch ausgeschlossen sein.

Bzgl. der Ausschlussgründe ist zu unterscheiden zwischen dem Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung und dem Recht zur ordentlichen Kündigung.

a) Außerordentliche fristlose Kündigung

Der spezielle Ausschlussgrund des § 543 Abs. 2 S. 2 BGB sowie die Voraussetzungen, unter denen das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 2 S. 3 BGB und gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB unwirksam wird, wurden unter 1a) aa) (5) bereits erörtert. Hierauf soll an dieser Stelle nicht weiter eingegangen werden. Ein Ausschluss des Rechts zur außerordentlichen fristlosen Kündigung kann sich jedoch auch aus anderen Gründen ergeben.

aa) Vertraglicher Ausschluss

Gem. § 569 Abs. 5 S. 1 BGB ist bei Wohnraummietverhältnissen eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von § 543 BGB oder § 569 Abs. 1 bis 3 BGB abweicht, unwirksam. Hieraus folgt im Umkehrschluss, dass das Recht des Vermieters zur außerordentlichen fristlosen Kündigung vertraglich ausgeschlossen oder erschwert werden kann.

Auf einen vollständigen Ausschluss seines Rechts zur außerordentlichen fristlosen Kündigung wird sich der Vermieter nur selten einlassen. Denkbar sind jedoch auch Erschwerungen des Kündigungsrechts in der Weise, dass beispielsweise die in §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 b BGB und in § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB genannten Beträge, mit denen sich der Mieter in Verzug befinden muss, angehoben werden.

bb) Verwirkung

Ein Ausschluss des Rechts des Vermieters zur außerordentlichen fristlosen Kündigung kann sich auch daraus ergeben, dass der Vermieter es nach seiner Entstehung längere Zeit nicht ausübt. Auf die Frage, ob der Vermieter bei der außerordentlichen fristlosen Kündigung Fristen einzuhalten hat, wird im 2. Teil unter II. noch eingegangen werden.

Unabhängig davon ergibt sich der Ausschluss des Kündigungsrechts in diesen Fällen unter bestimmten Umständen aber zumindest unter dem Gesichtspunkt des aus § 242 BGB folgenden Grundsatzes der Verwirkung. Nimmt der Vermieter verspätete oder unvollständige Mietzahlungen, die ein Kündigungsrecht begründen, über einen längeren Zeitraum hin, ohne von seinem Recht, das Mietverhältnis zu beenden, Gebrauch zu machen, folgt in der Regel bereits aus seinem eigenen Verhalten, dass ihm die Fortsetzung des Vertrages trotz der Vertragsverletzung des Mieters zuzumuten ist (vgl. OLG Köln, Urteil vom 04.02.2000 - 1 U 92/99). Ab wann eine Verwirkung angenommen werden kann, hängt von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab. Der BGH hat z.B. mit Urteil vom 03.10.1984 - VIII ZR 118/83- entschieden, dass eine acht Monate nach der letzten Vertragsverletzung erklärte Kündigung nicht als in angemessener Zeit erfolgt angesehen werden kann und daher gem. § 242 BGB verwirkt ist.

b) Ordentliche Kündigung

Auch das Recht des Vermieters zur ordentlichen Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB kann ausgeschlossen sein.

aa) Befristetes Mietverhältnis

Der Vermieter kann das Mietverhältnis nicht ordentlich kündigen, wenn es sich um ein befristetes Mietverhältnis handelt. Dieses endet entweder durch Zeitablauf oder durch eine stets mögliche außerordentliche fristlose Kündigung.

Zu beachten ist hierbei allerdings, dass eine Befristung nur unter den engen Voraussetzungen des § 575 BGB zulässig ist. Nur wenn einer der in § 575 Abs. 1 S. 1 Nrn.1-3 BGB abschließend genannten Gründe für die Befristung vorliegt und der Vermieter dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitgeteilt hat, ist die Befristung wirksam. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, gilt das Mietverhältnis gem. § 575 Abs. 1 S. 2 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen mit der Folge, dass es ordentlich gekündigt werden kann.

Die gleiche Rechtsfolge tritt ein, wenn die Parteien eine Befristung auf eine Zeit von mehr als einem Jahr vereinbart, den Mietvertrag aber nicht in schriftlicher Form geschlossen haben. Auch in diesem Fall fingiert das Gesetz gem. § 550 S. 1 BGB ein unbefristetes Mietverhältnis, das zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums an den Mieter ordentlich gekündigt werden kann (vgl. § 550 S. 2 BGB).

Beachte: Auch wenn der Vermieter in den Fällen eines außerordentlichen fristgerechten Kündigungsrechts, wie dem gem. § 1568a Abs. 3 S. 2 BGB i. V. m. § 563 Abs. 4 BGB (vgl. dazu unter 3e)) wie bei der ordentlichen Kündigung eine Frist einhalten muss (zu den Kündigungsfristen siehe die Ausführungen im 2. Teil unter II.), besteht dieses Kündigungsrecht auch bei befristeten Mietverhältnissen, wie sich aus § 575a BGB ergibt.

bb) Kündigungsverzicht

Haben die Parteien einen Kündigungsverzicht vereinbart, der zumindest auch für den Vermieter gilt, kann dieser für die Dauer des Verzichts keine ordentliche Kündigung aussprechen. Die außerordentliche Kündigung ist von einem Verzicht zu Lasten des Mieters nie (vgl. § 569 Abs. 5 BGB), aber auch zu Lasten des Vermieters in der Regel nicht erfasst, es sei denn, die Parteien haben dies ausdrücklich vereinbart. Auch das Recht, das Mietverhältnis außerordentlich fristgerecht zu kündigen, wie z.B. gem. § 1568a Abs. 3 S. 2 i. V. m.

§ 563 Abs. 4 BGB, bleibt trotz des Verzichts möglich, wenn keine abweichende Vereinbarung der Parteien vorliegt.

Vereinbarungen, durch die auch der Mieter auf sein Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet, sind nicht selten gem. § 307 BGB unwirksam, insbesondere wenn der zulässige Zeitraum von vier Jahren überschritten ist. Auch wenn Mieter und Vermieter in ein und derselben Klausel auf ihr Kündigungsrecht verzichtet haben, kann der Vermieter in einem solchen Fall jedoch nicht davon ausgehen, dass auch sein Verzicht unwirksam ist. Der Verzicht des Vermieters, zu dessen Gunsten § 307 BGB nicht gilt, bleibt vielmehr zu seinen Lasten wirksam (vgl. LG Berlin, Urteil vom 13.09.2005 – 63 S 146/05).

5. Erleichterung des Kündigungsrechts

Gem. § 569 Abs. 5 S. 1 BGB ist eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von § 569 Abs. 1 bis 3 BGB oder von § 543 BGB abweicht, unwirksam. Eine entsprechende Regelung findet sich in § 573 Abs. 4 BGB für die ordentliche Kündigung. Hieraus folgt nicht nur, dass die dem Mieter zustehenden Kündigungsrechte vertraglich nicht erschwert werden dürfen, sondern auch, dass die Kündigungsrechte des Vermieters nicht erleichtert werden dürfen. Findet sich im Mietvertrag z.B. eine Vereinbarung, nach der der Vermieter bereits dann außerordentlich fristlos kündigen kann, wenn der Mieter sich für zwei aufeinanderfolgende Termine mit einem Betrag von weniger als einer oder genau einer Monatsmiete in Verzug befindet, ist diese Vereinbarung unwirksam.

II. Zahlungs-, Entschädigungs-, Schadensersatz- und Zinsansprüche des Vermieters

Das Recht des Vermieters, das Mietverhältnis zu kündigen, ist nicht das einzige Recht, das ihm im Fall des Zahlungsverzugs des Mieters zusteht. Trotz des nach einer Kündigung oft vorrangig verfolgten Ziels, die Räumung der Wohnung durch den Mieter durchzusetzen, sollte der Vermieter nicht vergessen, dass ihm daneben auch noch Zahlungsansprüche gegen den Mieter zustehen.

1. Anspruch auf Zahlung rückständiger Miete

Soweit und solange der Mieter die rückständige Miete nicht gezahlt hat, bleibt der dem Vermieter hierauf gem. § 535 Abs. 2 BG zustehende Anspruch bestehen, und zwar unabhängig davon, ob er von einem hieraus folgenden Kündigungsrecht Gebrauch macht oder nicht.

Im Falle des Todes eines Mieters ist Folgendes zu beachten:

Stirbt der Mieter, noch bevor der Vermieter eine Kündigung ausgesprochen hat oder bevor diese wirksam geworden ist, endet das Mietverhältnis mit dem Tod des Mieters nicht vorzeitig.

Sind Mitmieter vorhanden, wird das Mietverhältnis gem. § 563a Abs. 1 BGB ausschließlich mit diesen fortgesetzt. In diesem Fall kann der Vermieter auch jeden einzelnen der übrigen Mieter auf Zahlung der rückständigen Miete in Anspruch nehmen, da diese als Gesamtschuldner gem. § 421 BGB mithaften (vgl. dazu die Ausführungen unter I.3d)).

Der Erbe des verstorbenen Mieters tritt entgegen § 1922 BGB zwar nicht in das Mietverhältnis ein. Der Vermieter hat jedoch das Glück, diesen dennoch auf Zahlung der rückständigen Miete in Anspruch nehmen zu können. Der Erbe haftet sogar - ebenso wie es der verstorbene Mitmieter als Gesamtschuldner getan hätte - in voller Höhe und nicht nur in Höhe des Anteils, den der verstorbene Mieter im Innenverhältnis unter den Mitmieter an dem Rückstand zu tragen gehabt hätte. Gem. § 563 b Abs. 1 S. 1 BGB haften nämlich die Mitmieter, mit denen das Mietverhältnis nach § 563a BGB fortgesetzt wird, neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner.

Das Gleiche gilt, wenn der verstorbene Mieter zwar alleiniger Mieter war, mit ihm im Zeitpunkt seines Todes jedoch Familien- oder sonstige Haushaltsangehörige i. S. d. § 563 BGB zusammenlebten. Machen diese von dem ihnen gem. § 563 BGB zustehenden Eintrittsrecht Gebrauch, treten nur diese in das Mietverhältnis ein. Der Erbe wird - ebenso wie bei einer Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Mitmieter gem. § 563a BGB - entgegen § 1922 BGB nicht Mieter. Auch wenn die eingetretenen Familien- bzw. Haushaltsangehörigen - anders als die gesamtschuldnerisch mithaftenden Mitmieter - für Altverbindlichkeiten

des verstorbenen Mieters an sich nicht haften müssten, da sie bisher nicht Mieter waren und im Innenverhältnis zwischen ihnen und dem bzw. den nicht eingetretenen Erben allein Letztere für die Verbindlichkeiten des verstorbenen Mieters einzustehen haben (vgl. § 563b Abs. 1 S. 2 BGB), bestimmt § 563b Abs. 1 S. 1 BGB auch für diesen Fall, dass die eingetretenen Familien- bzw. Haushaltsangehörigen neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner haften.

Der Tod eines Mieters verschafft dem Vermieter daher im Falle der Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Mitmieter bzw. im Falle des Eintritts von Familien- bzw. Haushaltsangehörigen gem. §§ 563, 563a BGB mindestens ein zusätzliches Haftungssubjekt. Die Haftungsverteilung im Innenverhältnis zwischen den Mitmieter bzw. den eingetretenen Familien- oder Haushaltangehörigen und dem Erben braucht ihn nicht zu interessieren.

Keine Besonderheiten ergeben sich in denjenigen Fällen, in denen das Mietverhältnis mit einem oder mehreren Erben fortgeführt wird. In diesem Fall ergibt sich deren Haftung aus den erbrechtlichen Vorschriften, die besagen, dass der Erbe auch für Nachlassverbindlichkeiten haftet (vgl. § 1967 Abs. 1 BGB).

Zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Erben kommt es allerdings gem. § 564 S. 1 BGB nur dann, wenn weder Mitmieter vorhanden sind, mit denen das Mietverhältnis gem. § 563a Abs. 1 BGB fortgesetzt wird, noch Familien- oder Haushaltsangehörige gem. § 563 BGB in das Mietverhältnis eintreten.

2. Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung

Hat der Vermieter das Mietverhältnis gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB, gem. § 543 Abs. 1 BGB oder gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wirksam gekündigt und ist im Falle der ordentlichen Kündigung die Kündigungsfrist abgelaufen, ist der Mieter zur Räumung der Wohnung verpflichtet (vgl. § 546 Abs. 1 BGB). Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, ändert dies - es sei denn die Voraussetzungen des § 545 BGB liegen vor (vgl. dazu die Ausführungen im 3. Teil unter I.) - nichts daran, dass das Mietverhältnis beendet ist. Dem Vermieter steht daher für die Zeit ab der Beendigung des Mietverhältnisses kein Mietzinsanspruch zu. Da der Vermieter die Mietsache jedoch nicht anderweitig nutzen kann und der Mieter nicht in

den Genuss einer unentgeltlichen Nutzung kommen soll, bestimmt § 546a Abs. 1 BGB, dass der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung eine Entschädigung verlangen kann.

Dieser Anspruch besteht unabhängig davon, ob den Mieter an der unterbliebenen Räumung ein Verschulden trifft oder nicht (vgl. § 571 Abs. 1 S. 1 BGB).

Der Entschädigungsanspruch des Vermieters besteht mindestens in Höhe der vereinbarten Miete, ist hierauf jedoch nicht beschränkt. Gem. § 546a Abs. 1 BGB kann der Vermieter nämlich auch diejenige Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist. Liegt die ortsübliche Vergleichsmiete über der vom Mieter während der Mietzeit geschuldeten Miete, kann der Vermieter die höhere ortsübliche Vergleichsmiete verlangen.

Tipp für Vermieter:

Überprüfen Sie, bevor Sie den Anspruch auf Nutzungsentschädigung gem. § 546a Abs. 1 BGB geltend machen, durch einen Blick in den Mietenspiegel, ob die ortsübliche Vergleichsmiete die mietvertraglich vereinbarte Miete übersteigt.

3. Schadensersatzansprüche

Gibt der Mieter die Mietsache nach der Beendigung des Mietverhältnisses nicht heraus, ist der Vermieter nicht auf den Entschädigungsanspruch aus § 546a Abs. 1 BGB beschränkt. Wie § 546a Abs. 2 BGB klarstellt, kann er auch einen darüber hinausgehenden Schaden nach dem allgemeinen Schadensersatzrecht, d.h. gem. §§ 280 ff. BGB ersetzt verlangen.

In der Praxis relevant sind diesbezüglich folgende Schäden:

- ✓ Schäden, die dem Vermieter dadurch entstehen, dass er die Mietsache nicht, erst zu einem späteren Zeitpunkt oder nicht zu einem höheren Mietzins weitervermieten kann, der den Anspruch auf Nutzungsentschädigung übersteigt. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass der Vermieter darlegen und notfalls beweisen kann, dass ein bestimmter Mietinteressent bereit gewesen wäre, die Räume zu einem früheren Zeitpunkt und /oder

zu einem höheren Mietzins anzumieten (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 05.09.2002 - 10 U 150/01).

- ✓ Die den Vermieter im Falle der bereits erfolgten Weitervermietung treffenden Schadensersatzverpflichtungen gegenüber Nachmietern, denen die Mietsache nicht (rechtzeitig) überlassen werden kann.
- ✓ Die dem Vermieter entstehenden außergerichtlichen Kosten der Rechtsverfolgung (vgl. dazu die Ausführungen im 4. Teil unter II. 5b) cc)).

Voraussetzung für die Ansprüche des Vermieters auf Ersatz dieser Schäden, die sich aus § 280 Abs. 1 BGB i. V. m. § 280 Abs. 2 BGB i. V. m. § 286 BGB ergeben, ist jedoch, dass sich der Mieter mit der Rückgabe der Mietsache gem. § 286 BGB in Verzug befindet.

Ob es einer Mahnung gem. § 286 Abs. 1 BGB bedarf, um den Mieter, der die Wohnung nach der Beendigung des Mietverhältnisses nicht räumt, in Verzug zu setzen, wird nicht einheitlich beurteilt und hängt von der Art der Kündigung ab. Nach einer verbreiteten Auffassung wird im Falle einer ordentlichen Kündigung eine Entbehrlichkeit der Mahnung gem. § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB angenommen, wonach es einer Mahnung nicht bedarf, wenn der Leistung ein Ereignis vorauszugehen hat und eine angemessene Zeit für die Leistung in der Weise bestimmt ist, dass sie sich von dem Ereignis an nach dem Kalender berechnen lässt (vgl. AG Münster, Urteil vom 04.02.1982 – 38 C 8/82- zu § 284 Abs. 2 S. 2 BGB a. F.). Im Falle einer außerordentlichen fristlosen Kündigung kommt die Anwendung des § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB hingegen schon dem Wortlaut nach nicht in Betracht, da zwischen dem Zugang der Kündigung und der Beendigung des Mietverhältnisses, und damit auch der Entstehung des Räumungsanspruchs, kein Zeitraum liegt, sondern beide zeitlich zusammen fallen. Hier stellt sich daher die Frage der Anwendbarkeit des § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB, die teilweise verneint (vgl. AG Fulda, Urteil vom 03.06.1981 – 3b C 164/81 – zu § 284 BGB a. F.), teilweise bejaht wird (vgl. Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 546a BGB, Rn.88). Eine Mahnung wird man jedoch im Falle einer außerordentlichen fristlosen Kündigung regelmäßig in der Aufforderung des Vermieters an den Mieter, die Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt zu räumen, erblicken können, die in der Regel bereits im Kündigungsschreiben erfolgt. Im Falle einer außerordentlichen fristlosen Kündigung kann - anders als im Falle einer ordentlichen Kündigung - die Aufforderung zur Räu-

mung deshalb die Voraussetzungen einer verzugsbegründende Mahnung erfüllen, weil diese der Fälligkeit des Anspruchs zwar nicht vorausgehen darf, mit dem die Fälligkeit des Anspruchs begründenden Ereignis (der fristlosen Kündigung) jedoch verbunden werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 12.07.2006 - X ZR 157/05).

In jedem Fall bedarf es für den Eintritt des Verzuges mit dem Räumungsanspruch eines Verschuldens des Mieters (vgl. § 286 Abs. 4 BGB).

Wichtig:

Gem. § 571 Abs. 1 S. 2 BGB kann der Vermieter Schadensersatz wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache nur insoweit ersetzt verlangen, als die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert. Inwieweit dies der Fall ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Maßgebliche Kriterien für die Beurteilung der Billigkeit sind z.B. die Höhe des Schadens, die Zumutbarkeit der Belastung beider Parteien, ihre Vermögensverhältnisse und der Grad des Verschuldens des Mieters (vgl. Rolfs, in: Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, § 571 Rn.8).

4. Zinsansprüche

Befindet sich der Mieter mit der Erfüllung der unter 1.-3. dargestellten Ansprüche in Verzug, kann der Vermieter außerdem gem. § 288 Abs. 1 S. 1 BGB Verzugszinsen verlangen.

Unter welchen Voraussetzungen sich der Mieter mit Mietzinsansprüchen in Verzug befindet, wurde bereits unter I. 1a) aa) (1) dargestellt. Diese Grundsätze gelten auch für den Anspruch auf Nutzungsentschädigung. Dieser wird zum gleichen Zeitpunkt fällig, wie es der Mietzinsanspruch getan hätte, wenn das Mietverhältnis nicht beendet worden wäre (vgl. BGH, Urteil vom 22.03.1989 - VIII ZR 155/88), d.h. bei fehlender vertraglicher Vereinbarung gem. § 556b Abs. 1 BGB spätestens am 3. Werktag eines Monats. Mit Ablauf des 3. Werktages tritt daher automatisch Verzug ein, da die Mahnung gem. § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB entbehrlich ist.

Beachte:

In den Fällen, in denen der Vermieter statt der vereinbarten Miete eine Nutzungsentschädigung in Höhe der diese übersteigenden ortsüblichen Vergleichsmiete geltend macht, tritt die Fälligkeit erst mit einem entsprechenden Verlangen des Vermieters ein. Da § 556b Abs. 1 BGB in diesem Fall nicht zur Anwendung kommt, bedarf es daher auch einer Mahnung durch den Vermieter, um den Mieter in Verzug zu setzen und Zinsansprüche auszulösen (vgl. AG Schorndorf, Urteil vom 27.09.2011 - 6 C 45/11).

Zum Verzugseintritt im Falle der Nichtleistung einer Nebkostennachzahlung wird auf die Ausführungen unter I.1b) aa) verwiesen.

Um den Mieter mit den Schadensersatzforderungen wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache in Verzug zu setzen, bedarf es in der Regel einer Mahnung.

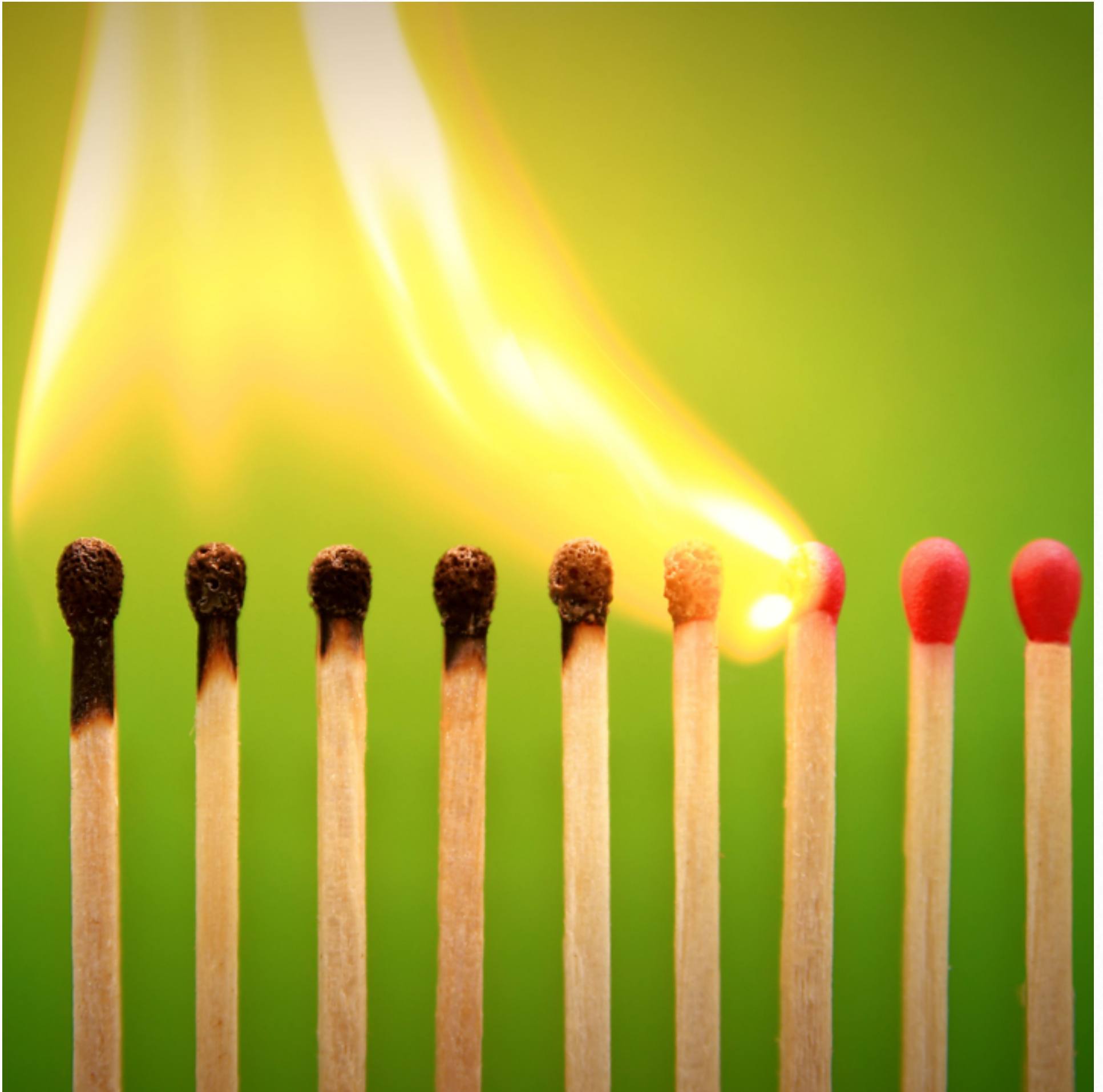
Der Verzugszinssatz beträgt gem. § 288 Abs. 1 S. 2 BGB für das Jahr fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Bei Rechtsgeschäften, an denen kein Verbraucher beteiligt ist, beträgt der Zinssatz für Entgeltforderungen gem. § 288 Abs. 2 BGB sogar neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

5. Verjährung der Zahlungsansprüche

Die unter 1.4. genannten Ansprüche des Vermieters unterliegen der Regelverjährung der §§ 195, 199 BGB (vgl. BGH, Versäumnis- und Endurteil vom 11.02.2009 -XII ZR 114/06- für den Mietzins- und Entschädigungsanspruch). Die Verjährungsfrist beträgt daher drei Jahre und beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Vermieter von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

2. TEIL

Die Umsetzung des Kündigungsrechts



Steht fest, dass dem Vermieter ein Kündigungsrecht wegen unterbliebener, unvollständiger oder verspäteter Miet,- Kautions- oder Nebenkostennachzahlungen zusteht, ist dies erst die halbe Miete. Mindestens ebenso wichtig wie das Bestehen des Rechts ist dessen korrekte Umsetzung. Von entscheidender Bedeutung ist hierbei in erster Linie die Verfassung des Kündigungsschreibens, das im Mittelpunkt dieses Abschnitts stehen soll. Mit dessen Inhalt nämlich steht und fällt die Wirksamkeit der Kündigung. Nicht zu vernachlässigen sind allerdings auch die einzuhaltenden Kündigungsfristen im Falle der ordentlichen Kündigung sowie die Frage, zu welchem Zeitpunkt eine außerordentliche fristlose Kündigung ausgesprochen werden sollte.

I. Das Kündigungsschreiben

Schon so manches Mietverhältnis konnte, obwohl die Voraussetzungen für eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorlagen, nicht oder zumindest nicht zu dem gewünschten Termin beendet werden, weil der Vermieter das Kündigungsschreiben nicht mit der nötigen Sorgfalt verfasst hat. Fehler bei der Verfassung des Kündigungsschreibens können vermieden werden, wenn die folgenden Grundsätze beachtet werden.

Bei jeder Kündigung gibt es hinsichtlich Form (hier ist die Schriftform gemäß § 568 BGB zu beachten) und Inhalt eine Menge zu beachten. Im Folgenden soll zunächst auf den spezifischen Inhalt eingegangen werden, den gerade eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs aufweisen muss bzw. sollte (vgl. dazu 1., 2. und 3.). Anschließend werden einige allgemeine, unabhängig vom Kündigungsgrund zu beachtende Anforderungen dargelegt (vgl. dazu unter 4.).

1. Außerordentliche fristlose Kündigung

§ 569 Abs. 4 BGB bestimmt für die außerordentliche fristlose Kündigung, dass der zur Kündigung führende wichtige Grund in dem Kündigungsschreiben anzugeben ist.

Dieses Begründungserfordernis wird oft nicht hinreichend beachtet.

Gibt der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben keine Gründe an oder genügt diese nicht den Anforderungen, die die Rechtsprechung an die Begründung stellt, ist die Kündi-

gung bereits aus formellen Gründen unwirksam, selbst wenn die materiellen Voraussetzungen für das jeweilige Kündigungsrecht tatsächlich vorliegen (vgl. AG Dortmund, Beschluss vom 31.03.2003 - 125 C 11799/02).

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass es für eine den Anforderungen des § 569 Abs. 4, BGB entsprechende Begründung nicht ausreicht, dass der Vermieter abstrakt und allgemein angibt, die Kündigung erfolge wegen Zahlungsverzugs, ständig unpünktlicher Mietzahlungen o. ä. Auch die reine Wiederholung des Gesetzeswortlautes, insbesondere desjenigen der §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3, 569 Abs. 2a, Abs. 3 Nr. 1 BGB genügt nicht. Der Vermieter muss vielmehr den konkreten Sachverhalt schildern, aus denen sich das Kündigungsrecht ergibt.

Die Darlegung der das Kündigungsrecht begründenden Tatsachen muss dabei so konkret sein, dass es dem Mieter möglich ist zu erkennen, auf welche Vorgänge oder auf welches Verhalten der Vermieter die Kündigung stützt, und ob und ggf. wie er - der Mieter - sich hiergegen verteidigen kann. An den Inhalt der Begründung dürfen nach der Rechtsprechung des BGH jedoch auf der anderen Seite auch keine zu hohen und übertrieben Anforderungen gestellt werden.

Nach einem Urteil des BGH vom 11.01.2006 -VIII ZR 364/04- muss der Vermieter bei einer Kündigung wegen fortdauernd verspäteter Mietzahlungen (vgl. dazu die Ausführungen im 1. Teil unter I. 1a) bb)) grds. die Zahlungseingänge der maßgeblichen vergangenen Monate aufführen, damit der Mieter weiß, von welchem Sachverhalt der Vermieter ausgeht. Von diesem Erfordernis wird allerdings eine Ausnahme gemacht, wenn die Sachlage einfach ist, der betroffene Zeitraum überschaubar ist, die Daten der Zahlungseingänge unter den Parteien unstreitig sind und der Mieter die Zahlungsdaten anhand seiner Kontoauszüge feststellen kann (vgl. BGH, Urteil vom 11.01.2006 - VIII ZR 364/04).

Für den Fall des Zahlungsverzugs entschied der BGH zunächst nur für klare und einfache Sachlagen, dass es im Falle einer auf § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB gestützten Kündigung für die formelle Wirksamkeit der Kündigung ausreicht, dass der Vermieter im Kündigungsschreiben den Zahlungsverzug als Grund benennt und den Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert (vgl. BGH, Beschluss vom 22.12.2003 -VIII ZB 94/03). Darüber hinausgehende Angaben sollen jedoch nach einem jüngeren Urteil des BGH

vom 12.05.2010 - VIII ZR 96/09- nun auch dann nicht erforderlich sein, wenn es sich nicht um eine klare und einfache Sachlage handelt.

Ob die Begründungserleichterung auch für den Fall fortdauernd verspäteter Mietzahlungen gilt, die zu einer Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB führt, lässt sich der Entscheidung des BGH vom 12.05.2010 nicht entnehmen.

Nicht nur wegen dieser Ungewissheit, sondern auch deshalb, weil nicht alle Gerichte insb. nicht alle Instanzgerichte die Auffassung des BGH teilen (vgl. z.B. den Beschluss des AG Dortmund vom 31.03.2003 - 125 C 11799/02, wonach der Rückstand der Höhe nach und der Zeitpunkt, wann dieser Rückstand jeweils entstanden ist, angegeben werden müssen) sollte der Vermieter in allen Fällen nicht nur die Höhe des Rückstandes insgesamt bezeichnen, sondern auch detailliert angeben, zu welchem Zeitpunkt der Mieter mit welchem Betrag im einzelnen in Rückstand geraten ist. Hat der Mieter (nachträglich) Teilzahlungen geleistet, sollte außerdem angegeben werden, womit diese verrechnet wurden (vgl. AG Dortmund, Beschluss vom 31.03.2003 - 125 C 11799/02).

Ist der Kündigung - wie es grds. im Fall des § 543 Abs. 1 BGB erforderlich ist - eine Abmahnung vorausgegangen, muss sich aus dem Kündigungsschreiben außerdem nicht nur ergeben, dass dies geschehen ist, sondern auch, dass der Mieter nach dem Zugang der Abmahnung das abgemahnte Verhalten fortgesetzt hat (vgl. LG Stuttgart, Beschluss vom 07.06.2006 – 19 T 33/06).

Genügt das Kündigungsschreiben den zuvor genannten formellen Anforderungen nicht, ist die Kündigung unabhängig von der tatsächlichen Sachlage unwirksam. Auch durch einen nachträglichen Vortrag, z.B. im Räumungsprozess kann dieser Begründungsfehler nicht geheilt werden.

Anders als bei einer ordentlichen Kündigung (vgl. dazu die Ausführungen in diesem Teil unter I. 2.) soll es nach verbreiteter Auffassung bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aber möglich sein, im Falle einer bereits ordnungsgemäß begründeten und damit wirksamen Kündigung andere Gründe nachzuschieben, und zwar auch dann, wenn diese schon beim Zugang der Kündigung vorlagen (vgl. AG Lichtenberg, Beschluss vom

20.01.2003 - 7 C 319/02). Dies erlangt z.B. Bedeutung, wenn einer von mehreren vorhandenen Gründen nachträglich entfällt.

Ein Muster für eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Verzugs mit Mietzahlungen und wegen Verzugs mit der Zahlung der Kautions finden Sie im Bonusmaterial im 5. Teil dieses Buches.

2. Ordentliche Kündigung

§ 573 BGB enthält in seinem Abs. 3 BGB für die ordentliche Kündigung eine dem § 569 Abs. 4 BGB vergleichbare Regelung, in der es heißt, dass die Gründe für das berechtigte Interesse des Vermieters im Kündigungsschreiben anzugeben sind.

Hierbei gelten die unter 1. gemachten Ausführungen entsprechend (zum Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB im Falle ständig unpünktlicher Mietzahlungen vgl. LG Hamburg, Urteil vom 11.10.2007 - 307 S 31/07). Eine Abweichung gegenüber § 569 Abs. 4 BGB ergibt sich im Falle der ordentlichen Kündigung allerdings aus § 573 Abs. 3 S. 2 BGB. Danach können andere (d.h. nicht im Kündigungsschreiben angegebene) Gründe nur berücksichtigt werden, soweit sie nachträglich (nach Abgabe der Kündigungserklärung) entstanden sind. Möchte der Vermieter die Kündigung z.B. beim Wegfall der ursprünglich genannten Gründe auf Gründe stützen, die bei der Abgabe der Kündigungserklärung bereits vorlagen, muss er erneut kündigen mit der Folge, dass auch die Kündigungsfrist des § 573 c BGB (vgl. dazu die Ausführungen in diesem Teil unter II.) erneut zu laufen beginnt.

Wichtig:

Nachschieben von Gründen i. S. d. § 573 Abs. 3 S. 2 BGB bedeutet nicht die Heilung einer zunächst (z.B. wegen unzureichender Begründung oder fehlender Gründe) unwirksamen Kündigung. Gemeint ist in § 573 Abs. 3 S. 2 BGB vielmehr der Vortrag anderer vergleichbarer Gründe, die die Kündigung z.B. bei einem nachträglichen Wegfall der ursprünglich vorgetragenen Gründe ebenfalls rechtfertigt. Liegen nämlich bei Ausspruch einer Kündigung keine Kündigungsgründe vor oder war die Kündigung nicht wirksam

begründet worden, so können auch nach ihrem Ausspruch entstandene Gründe nicht mehr nachgeschoben werden. Ein Nachschieben von Kündigungsgründen kommt nur dann in Betracht, wenn bereits zuvor eine wirksame Kündigung vorgelegen hat (vgl. AG Aachen, Urteil vom 16.08.1991 – 5 S 156/91).

3. Verbindung von außerordentlicher fristloser und ordentlicher Kündigung

Jedem Vermieter, der das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen möchte, ist zu raten, im Kündigungsschreiben nicht nur die fristlose Kündigung, sondern hilfsweise auch eine ordentliche Kündigung auszusprechen. Dies empfiehlt sich nicht nur in Fällen, in denen sich der Vermieter nicht sicher ist, ob die für den Erfolg der außerordentlichen fristlosen Kündigung erforderlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch wenn diese Gewissheit besteht, ist der hilfsweise Ausspruch der ordentlichen Kündigung deshalb immer ratsam, weil die außerordentliche fristlose Kündigung stets gem. § 543 Abs. 2 S. 2 und 3 BGB oder gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB durch Befriedigung des Vermieters vor oder nach dem Zugang der Kündigung zu Fall gebracht werden kann. Die Zulässigkeit einer solchen hilfsweise für den Fall der Unwirksamkeit der in erster Linie beabsichtigten außerordentlichen fristlosen Kündigung ausgesprochenen ordentlichen Kündigung ist unumstritten (vgl. BGH, Urteil vom 11.01.2006 - VIII ZR 364/04).

Die ordentliche Kündigung entfaltet ihre Wirkung nur dann, wenn sich die fristlose Kündigung tatsächlich als unwirksam erweist bzw. nachträglich unwirksam wird. Die Verbindung beider Kündigungen in einem Kündigungsschreiben (in erster Linie die außerordentliche fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung) hat den Vorteil, dass der Vermieter den frühest möglichen Kündigungstermin für die ordentliche Kündigung nicht verpasst und nicht auf einen späteren Kündigungstermin warten muss, was der Fall wäre, wenn er die ordentliche Kündigung erst ausspricht, nachdem sich die Unwirksamkeit der außerordentlichen fristlosen Kündigung herausgestellt hat.

Praxistipp:

Möchte der Vermieter eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Verzugs mit

zwei aufeinanderfolgenden Mietzahlungen in Höhe von mehr als einer Monatsmiete gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB noch innerhalb desjenigen Monats, in dem der kündigungsrelevante Verzug eingetreten ist, aussprechen, liegen die Voraussetzungen für eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB in der Regel noch nicht vor, da diese eine Verzugsdauer von mindestens einem Monat mit mehr als einer Monatsmiete im Zeitpunkt der Kündigung erfordert. Um beide Kündigungen miteinander verbinden zu können, muss der Vermieter daher warten, bis die Verzugsdauer mindestens einen Monat beträgt. Soll diese Verzögerung vermieden werden, müssen die Kündigungen getrennt voneinander ausgesprochen werden.

4. Sonstiges

Wie bei jeder Kündigung des Vermieters, sollte dieser auch im Falle der auf Zahlungsverzug gestützten Kündigung Folgendes beachten:

a) Widerspruch gegen die Fortsetzung des Gebrauchs

Gemäß § 545 BGB verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Die Zwei-Wochenfrist beginnt zwar erst mit Ablauf der Mietzeit. Der entgegenstehende Wille in Form eines Widerspruches kann aber auch schon vor dem Fristbeginn im Kündigungsschreiben erklärt werden. Nach einem neueren Urteil des BGH vom 21.04.2010 - VIII ZR 184/09- ist es auch nicht mehr erforderlich, dass zwischen dem Widerspruch und dem Ende des Mietverhältnisses ein enger zeitlicher Zusammenhang besteht. Der Widerspruch sollte daher bereits im Kündigungsschreiben erklärt werden, auch wenn das Ende des Mietverhältnisses im Falle einer ordentlichen Kündigung u. U. erst neun Monate später eintritt. Ein Formulierungsbeispiel für einen Widerspruch i. S. d. § 545 BGB finden Sie im Bonusmaterial im 5. Teil dieses E-Books.

b) Hinweis auf Widerspruchsrecht

Spricht der Vermieter (hilfsweise) eine ordentliche Kündigung oder eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist aus, steht dem Mieter unter bestimmten Umständen gem. § 574 BGB ein Widerspruchsrecht zu (vgl. dazu die Ausführungen im 3. Teil unter II.). Bereits im Kündigungsschreiben sollte der Vermieter den Mieter über dieses Widerspruchsrecht sowie über die für dessen Ausübung geltenden Form- und Fristerfordernisse des § 574b BGB belehren. Unterbleibt diese Belehrung, führt dies zwar nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung, aber dazu, dass der Mieter von seinem Widerspruchsrecht auch noch nach Ablauf der in § 574b Abs. 2 S. 1 BGB genannten Frist, und damit auch noch in einem etwaigen Räumungsrechtstreits Gebrauch machen kann.

Mit dem Hinweis auf das Bestehen des Widerspruchsrechts und die Bedingungen für dessen Ausübung sollte außerdem aus Kostengründen (vgl. dazu § 93b Abs. 2 ZPO sowie die Ausführungen im 4. Teil unter 5.) die Aufforderung des Mieters verbunden werden, die Gründe für den Widerspruch zu nennen. Auch für die Widerrufsbelehrung finden Sie ein Formulierungsbeispiel im Bonusmaterial im 5. Teil dieses E-Books.

c) Aufforderung zur Räumung der Wohnung

Ist das Mietverhältnis beendet, ist der Mieter zur Räumung der Wohnung verpflichtet. Diese Verpflichtung besteht gem. § 546 BGB kraft Gesetzes und wird nicht erst durch eine Aufforderung des Vermieters begründet. Dennoch sollte das Kündigungsschreiben eine entsprechende Aufforderung des Mieters zur Räumung enthalten. Dies empfiehlt sich insbesondere im Falle der außerordentlichen fristlosen Kündigung deshalb, weil der Mieter hierdurch frühzeitig in Verzug gesetzt werden kann. Eine Mahnung i. S. d. § 286 Abs. 1 BGB ist zwar nicht vor der Fälligkeit des Räumungsanspruches möglich. In der Aufforderung zur Räumung kann jedoch im Falle der außerordentlichen fristlosen Kündigung deshalb zugleich eine Mahnung erblickt werden, weil diese zeitgleich mit dem die Fälligkeit begründenden Ereignis ausgesprochen werden kann und das Mietverhältnis in diesem Fall sofort mit dem Zugang der Kündigungserklärung beim Mieter endet und der Räumungsanspruch sofort fällig wird.

Die Aufforderung ist auf Räumung und Herausgabe der Wohnung einschließlich aller, d.h. nicht nur der dem Mieter überlassenen Schlüssel, sondern auch der von diesem ggf. nachgemachten Ersatzschlüssel zu richten.

Kündigt der Vermieter ordentlich gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, sollte als Räumungstermin frühestens der Ablauf des letzten Tages der Kündigungsfrist, falls dieser auf einen Sonnabend, Sonntag oder staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag fällt, der nächste Werktag (vgl. § 193 BGB) genannt werden. Die Bestimmung eines mit der Beendigung des Mietverhältnisses identischen Räumungstermins ist allerdings im Falle einer außerordentlichen fristlosen Kündigung nicht zumutbar. Bei dieser kann der Vermieter in der Regel nicht verlangen, dass der Mieter die Wohnung sofort räumt, sondern muss es ihm ermöglichen, die hierfür erforderlichen Vorbereitungen zu treffen. Deshalb ist dem Mieter zur Räumung eine Frist von einer Woche ab Zugang des Kündigungsschreibens zuzubilligen (vgl. LG München II, Beschluss vom 26.01.1989 – 2 T 2301/88).

Beachte:

Die Einräumung einer Räumungsfrist hat nicht zur Folge, dass der Mieter die Wohnung in der Zeit zwischen dem durch die fristlose Kündigung sofort bewirkten Ende des Mietverhältnisses bis zur Räumung unentgeltlich nutzen kann. Auch wenn der Mieter für die Zeit ab der Beendigung des Mietverhältnisses keine Miete mehr schuldet, steht dem Vermieter bis zur Räumung ein Nutzungsentschädigungsanspruch gem. § 546a Abs. 1 BGB zu (vgl. dazu die Ausführungen im 1. Teil unter II.2.). Zur Erfüllung des Kriteriums der Vorenthaltung, die § 546a Abs. 1 verlangt, reicht nämlich der grundsätzliche Rückerlangungswille des Vermieters aus. Die Entschädigungsforderung steht dem Vermieter daher auch für den Zeitraum zu, für den er dem Mieter eine Räumungsfrist gewährt hat (vgl. BGH, Urteil vom 13.10.1982 - VIII ZR 197/81; BGH, Beschluss vom 23.08.2006 - XII ZR 214/04).

II. Der Zeitpunkt der Kündigung / Kündigungsfrist

Wie der Name schon sagt, muss der Vermieter im Falle der außerordentlichen fristlosen Kündigung keine Kündigungsfrist einhalten. Das Mietverhältnis endet vielmehr sofort mit

dem Zugang der Kündigung beim Mieter. Dies bedeutet allerdings nicht, dass der Vermieter die Kündigung zu jedem beliebigen Zeitpunkt aussprechen kann. Wie bereits im 1. Teil unter I. 4a) bb) ausgeführt, kann sich ein Ausschluss des Rechts des Vermieters zur außerordentlichen fristlosen Kündigung daraus ergeben, dass der Vermieter es nach seiner Entstehung in Kenntnis des Bestehens längere Zeit nichts ausübt. Der Vermieter ist daher zwar keiner Kündigungsfrist unterworfen, die nach dem Zugang der Kündigung beim Mieter und bis zur Beendigung des Mietverhältnisses verstreichen muss. Unabhängig von der dogmatischen Begründung besteht jedoch weitgehend Einigkeit darüber, dass ihm bei der Ausübung des Kündigungsrechts zeitliche Grenzen gesetzt sind.

Gem. § 314 Abs. 3 BGB ist die Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses aus wichtigem Grund nur innerhalb einer angemessenen Frist möglich, nachdem der Kündigende vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat. Der BGH hat die Anwendbarkeit des § 314 Abs. 3 BGB auf die außerordentliche fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses zwar bisher nur für die Geschäftsraummiete bejaht (vgl. BGH, Urteil vom 21.03.2007 - XII ZR 36/05) und eine Entscheidung für Wohnraummietverhältnisse nicht getroffen. Unabhängig davon, ob man mit einer verbreiteten Ansicht dessen Anwendbarkeit auch auf Wohnraummietverhältnisse bejaht oder - wie es ebenfalls vertreten wird - die zeitliche Begrenzung bei der Ausübung unter dem Gesichtspunkt der Verwirkung aus § 242 BGB herleitet, gilt jedoch, dass der Vermieter von seinem Kündigungsrecht nur so lange Gebrauch machen kann, wie es den Umständen nach angemessen ist, wobei zu beachten ist, dass dieser Zeitraum stets erst dann beginnt, wenn das Kündigungsrecht besteht und der Vermieter von diesem Kenntnis hat (vgl. § 314 Abs. 3 BGB). Bedarf es zur Begründung des Kündigungsrechts einer Abmahnung oder der Setzung einer Abhilfefrist, muss auch diese abgelaufen bzw. die Erfolglosigkeit der Abmahnung feststellbar sein, ehe die Frist beginnt.

Welche Frist danach im Einzelfall noch als angemessen gilt, entzieht sich einer generalisierenden Betrachtung, sondern hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 20.09.2007 - 10 U 46/07).

Der BGH hat in seinem zum Gewerbemietrecht ergangenen Urteil vom 21.03.2007- XII ZR 36/05- einen Zeitraum von ca. vier Monaten zwischen Kenntnis des Kündigungsgrundes und Kündigungsausspruch noch als angemessen eingestuft. Nicht mehr als angemessen

angesehen wird hingegen eine Kündigung, die nach Ablauf von acht Monaten seit der letzten Vertragsverletzung erfolgte (vgl. BGH, Urteil vom 03.10.1984 - VIII ZR 118/83).

Diese Grundsätze gelten auch, wenn der Vermieter das Mietverhältnis ordentlich gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB kündigt, wobei in diesen Fällen § 314 Abs. 3 BGB unumstritten nicht zur Anwendung kommt, sondern sich die Beschränkung aus § 242 BGB ergibt (zur Verwirkung des Rechts, ordentlich zu kündigen vgl. LG Düsseldorf, Urteil vom 13.10.1989 – 21 S 176/89).

Für den Fall, dass der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gem. § 1568a Abs. 3 S. 2 i. V. m. § 563 Abs. 4 BGB kündigt (vgl. dazu die Ausführungen im 1. Teil unter I.3e)), sieht das Gesetz eine spezielle Ausübungsfrist vor. Von diesem Sonderkündigungsrecht kann der Vermieter nämlich nur innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt des anderen Ehegatten in das Mietverhältnis bzw. von der Fortsetzung des Mietverhältnisses mit nur einem Ehegatten Kenntnis erlangt hat, Gebrauch machen.

Bei der Ausübung der ordentlichen Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB und der außerordentlichen fristgerechten Kündigung gem. § 1568a Abs. 3 S. 2 i. V. m. § 563 Abs. 4 BGB sind zusätzlich folgende Kündigungsfristen einzuhalten:

§ 573c Abs. 1 S. 1 BGB bestimmt, dass das Mietverhältnis durch eine Kündigung, die am dritten Werktag eines Monats ausgesprochen wird, zum Ablauf des übernächsten Monats beendet werden kann. Dies gilt allerdings nur, wenn seit der Überlassung der Wohnung an den Mieter noch nicht fünf Jahre verstrichen sind. Ist dies hingegen der Fall, verlängert sich die Kündigungsfrist gemäß § 573c Abs. 1 S. 2 BGB auf sechs Monate, wenn seit der Überlassung fünf aber noch nicht acht Jahre verstrichen sind, und auf neun Monate, wenn seit der Überlassung acht Jahre oder mehr vergangen sind.

Für das Sonderkündigungsrecht aus § 1568a Abs. 3 S. 2 i. V. m. § 563 Abs. 4 BGB gilt § 573d Abs. 2 S. 1 BGB für unbefristete und § 575a Abs. 3 S. 1 BGB für befristete Mietverhältnisse. Danach ist die Kündigung dann, wenn das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Eine Verlängerung der Frist,

wie es § 573c Abs. 1 S. 2 BGB für die Fälle vorsieht, in denen das Mietverhältnis fünf bzw. acht Jahre besteht, sehen die §§ 573d Abs. 2, 575a Abs. 3 BGB allerdings nicht vor.

Wichtig:

Die Kündigungsfrist beginnt erst mit dem Zugang der Kündigungserklärung beim Mieter zu laufen. Die Abgabe der Kündigungserklärung vor Ablauf des 3. Werktages eines Monats, z.B. durch Aufgabe zur Post genügt nicht, wenn das Kündigungsschreiben dem Mieter erst am 4. Werktag oder später zugeht.

Praxistipp:

Viele Mieter bestreiten, die Kündigung erhalten zu haben, oder behaupten im Falle einer ordentlichen Kündigung, diese sei Ihnen erst nach Ablauf des 3. Werktages eines Monats zugegangen. Da der Vermieter den Zugang bzw. dessen Rechtzeitigkeit in einem später ggf. erforderlich werdenden Gerichtsverfahren beweisen muss (vgl. zur Beweislastverteilung die Ausführungen im 4. Teil unter II.4.), sollte der Vermieter Vorkehrungen treffen, um diesen Beweis führen zu können. Hier empfiehlt es sich,

- ✓ dem Mieter das Kündigungsschreiben persönlich zu übergeben und sich den Empfang bestätigen zu lassen,
- ✓ einen Boten mit der Übergabe zu beauftragen, der später als Zeuge aussagen kann oder
- ✓ sich eines Einschreibens zu bedienen.

Sonderfall: Mieter verschwunden- öffentliche Zustellung

Immer wieder kommt es vor, dass Mieter eine Wohnung eine Zeit lang bewohnen, ohne die Miete zu zahlen und anschließend verschwinden, ohne eine neue Anschrift zu hinterlassen. Nicht selten wird die Wohnung dabei nicht vollständig geräumt hinterlassen.

Der Vermieter sollte in diesem Fall nicht dem Irrglauben unterliegen, eine Kündigung sei nicht mehr erforderlich, da der Mieter die Wohnung bereits verlassen hat. Durch den Auszug des Mieters wird das Mietverhältnis nicht beendet. Dies ist aber erforderlich, um an einen Titel zu gelangen und mit dessen Hilfe die Wohnung räumen lassen und neu vermieten zu können.

Vermieter wissen in diesem Fall oft nicht, wie sie dem verschwundenen Mieter die Kündigung zukommen lassen können. Hier hilft § 132 Abs. 2 BGB, wonach immer dann, wenn der Aufenthalt einer Person unbekannt ist, eine öffentliche Zustellung gem. §§ 185 ff. ZPO erfolgen kann. Die öffentliche Zustellung muss bei dem Amtsgericht beantragt werden, in dessen Bezirk sich die Mietwohnung befindet (vgl. § 132 Abs. 2 S. 2 BGB).

Die öffentliche Zustellung erfolgt gem. § 186 Abs. 2 S. 1 ZPO durch Aushang einer Benachrichtigung an der Gerichtstafel oder durch Einstellung in ein elektronisches Informationssystem, das im Gericht öffentlich zugänglich ist. Ist seit dem Aushang der Benachrichtigung ein Monat vergangen, gilt die Kündigung gem. § 188 S. 1 ZPO als zugestellt.

Beachte:

Die öffentliche Zustellung setzt voraus, dass der Aufenthalt einer Partei nicht nur dem Gegner und dem Gericht, sondern allgemein unbekannt ist (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 23.02.1993 - 23 W 173/93). Eine öffentliche Zustellung erfolgt daher erst dann, wenn der Vermieter erfolglos Nachforschungen zumindest bei dem zuständigen Einwohnermeldeamt und der zuletzt zuständigen Poststelle angestellt hat (vgl. OLG Naumburg, Beschluss vom 16.01.2001 - 12 W 43/00). Nach Auffassung des BGH soll es außerdem erforderlich sein, dass der Vermieter durch persönliche Nachfragen beim (ehemaligen) Arbeitgeber des Mieters, bei dem letzten Vermieter oder bei Hausgenossen und Verwandten des Mieters erfolglos versucht hat, den Aufenthalt des Mieters zu ermitteln (vgl. BGH, Urteil vom 04.07.2012 – XII ZR 94/10).

3. TEIL

Die Reaktion des Mieters und dessen Rechte



Hat der Vermieter seinem Mieter wirksam gekündigt, ist das Mietverhältnis zwar beendet. Dies bedeutet jedoch noch lange nicht, dass der Vermieter sein Ziel, die Wohnung zurückzuerhalten, schon erreicht hat. In einer Vielzahl von Fällen sind Mieter nämlich nicht bereit, die Wohnung freiwillig zu räumen. Im Folgenden soll ein Überblick darüber gegeben werden, mit welchen Reaktionen des Mieters der Vermieter rechnen muss, welche Rechte dem Mieter zustehen und wie der Vermieter auf die Reaktion des Mieters am Besten reagiert.

I. Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter

Ist der Mieter mit der Kündigung nicht einverstanden, wird er in der Regel den Gebrauch der Mietsache fortsetzen. Diese Gebrauchsfortsetzung kann für den Vermieter schwerwiegende Folgen haben. Wie bereits im 2. Teil unter I.4a) dargelegt, kann der Mieter durch die Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache erreichen, dass das Mietverhältnis trotz der Kündigung fortgesetzt wird. Gemäß § 545 BGB, der nach h. M. auch im Falle einer außerordentlichen fristlosen Kündigung anwendbar ist (vgl. BGH, Urteil vom 26.03.1980 -VIII ZR 150/79), verlängert sich nämlich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Durch diese Fortsetzung soll ein vertragsloser Zustand verhindert und Rechtsklarheit geschaffen werden (vgl. BT-Drucks 14/4553 S. 44). Ob die Fortsetzung dem Willen der Parteien entspricht, spielt dabei keine Rolle. Hat der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben bereits (vorsorglich) den Widerspruch gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses erklärt, ist er auf der sicheren Seite und braucht nichts weiter mehr zu unternehmen. Sollte dies jedoch nicht geschehen sein, ist dem Vermieter zu raten, dies umgehend, spätestens jedoch bis zum Ablauf von zwei Wochen seit der Kenntnis von der Gebrauchsfortsetzung (vgl. § 545 S. 2 Nr. 2 BGB) nachzuholen. Eine Form schreibt das Gesetz für den Widerspruch zwar nicht vor. Dem Vermieter ist jedoch aus Beweisgründen zu raten, diesen schriftlich zu erklären.

Beachte:

Die Anwendbarkeit des § 545 BGB kann im Mietvertrag ausgeschlossen werden. Dies

ist sogar formularvertraglich zulässig (vgl. BGH, Urteil vom 15.05.1991 - VIII ZR 38/90). In diesem Fall bedarf es keines Widerspruchs des Vermieters gegen die Vertragsfortsetzung. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass der formularmäßige Ausschluss des § 545 BGB im Hinblick auf das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB bei Wohnraummietverhältnissen nur dann wirksam ist, wenn die Rechtsfolge des Ausschlusses, die darin besteht, dass sich das Mietverhältnis abweichend von § 545 BGB durch eine Gebrauchsfortsetzung nicht verlängert, in der Klausel selbst erläutert wird (OLG Schleswig, Rechtsentscheid vom 27.03.1995 - 4 RE-Miet 1/93).

II. Widerspruchsrecht des Mieters

Hat der Vermieter dem Mieter ordentlich gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gekündigt oder kommt die nur hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung zum Tragen, weil die außerordentliche fristlose Kündigung unwirksam (geworden) ist, steht dem Mieter - wie bereits im 2. Teil unter I.4b) dargelegt - unter bestimmten Voraussetzungen ein Widerspruchsrecht zu. Das Gleiche gilt für die Beendigung des Mietverhältnisses durch eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist gem. § 1568a Abs. 3 S. 2 i. V. m. § 563 Abs. 4 BGB (vgl. BT-Drucks 14/4553 S. 68), nicht jedoch im Falle einer außerordentlichen fristlosen Kündigung.

Die Voraussetzungen für das Widerspruchsrecht ergeben sich aus § 574 Abs. 1 BGB. Danach kann der Mieter der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Macht der Mieter von seinem Widerspruchsrecht Gebrauch, sollte der Vermieter zunächst Folgendes prüfen:

- ✓ Ist der Widerspruch formgerecht, d.h. gem. § 574b Abs. 1 S. 1 BGB schriftlich erhoben?

- ✓ Kann der Widerspruch als verspätet zurückgewiesen werden? Gemäß § 574b Abs. 2 S. 1 BGB kann der Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter ihm den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt hat. Dies gilt allerdings nur, wenn der Vermieter den Mieter rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen hat. Ist dies nicht geschehen, kann der Mieter den Widerspruch gemäß § 574b Abs. 2 S. 2 BGB noch im ersten Termin eines evtl. Räumungsrechtsstreits erklären. Aus diesem Grund ist es besonders wichtig, den Hinweis möglichst schon in das Kündigungsschreiben aufzunehmen (vgl. dazu die Ausführungen im 2. Teil unter I. 4b).
- ✓ Welche Interessen werden gegeneinander abgewogen? Der Widerspruch des Mieters kann umso eher als unbegründet zurückgewiesen werden, je gewichtiger die Interessen des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses sind. Für den Vermieter ist es daher entscheidend, dass seine Interessen auch tatsächlich in die Interessenabwägung einbezogen werden. Dies wiederum geschieht jedoch gemäß § 574 Abs. 3 BGB nur, soweit die Gründe für sein Beendigungsinteresse im Kündigungsschreiben angegeben sind, es sei denn, sie sind nachträglich (nach Abgabe der Kündigungserklärung) entstanden. Insbesondere im Falle eines Widerspruchs des Mieters zeigt sich, wie wichtig es für den Vermieter ist, die Gründe, die die Kündigung rechtfertigen, so detailliert wie möglich zu schildern.

Wie die Abwägung ausfällt, ist eine Frage des Einzelfalls. Eine für den Mieter nicht gerechtfertigte Härte wurde z.B. in folgenden Fällen angenommen:

- ✓ Der Mieter ist infolge seines Alters oder seines Gesundheitszustandes nicht in der Lage, in eine andere Wohnung umzuziehen (Räumungsunfähigkeit, vgl. LG Bochum, Beschluss vom 16.02.2007 - 10 S 68/06);
- ✓ Es besteht Suizidgefahr, wenn der Mieter bei bereits stark angegriffener psychischer Verfassung noch den Belastungen eines Wohnungswechsels ausgesetzt würde (vgl. LG Oldenburg, Urteil vom 07.02.1991 - 16 S 1020/90);

✓ Auch eine Schwangerschaft kann eine unzumutbare Härte begründen (vgl. LG Stuttgart, Urteil vom 06.12.1990 – 16 S 378/90).

Fällt die Interessenabwägung zu Gunsten des Mieters aus, führt dies nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung. Der Mieter hat jedoch gemäß § 574a Abs. 1 BGB einen Anspruch, dass das Mietverhältnis solange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist, ggf. unter veränderten Vertragsbedingungen. Diese Fortsetzung erfolgt nicht automatisch, sondern durch Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter. Kommt diese nicht zu Stande, kann sie durch Urteil ersetzt werden (§ 574a Abs. 2 BGB).

Erkennt der Vermieter die Gründe des Mieters nicht an und erklärt sich nicht freiwillig mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses einverstanden, wird die infolge des Widerspruchs vorzunehmende Interessenabwägung im Rahmen eines Räumungsrechtsstreits erfolgen müssen (vgl. zum Räumungsprozess die Ausführungen im 4. Teil unter II.1.).

4. TEIL

Die Durchsetzung des Räumungs- anspruchs und der Zahlungsansprüche



Auch wenn es nicht zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB kommt und dem Mieter auch kein Fortsetzungsanspruch gem. § 574 BGB zusteht, ist der Vermieter mit dem Wirksamwerden der Kündigung in vielen Fällen noch lange nicht am Ziel. Da viele Mieter, auch wenn sie kein Recht hierzu haben, auch nach der Beendigung des Mietverhältnisses nicht freiwillig ausziehen, beginnt oft erst zu diesem Zeitpunkt ein schwieriger und langwieriger Prozess. Im Folgenden soll dargestellt werden, auf welche Weise Vermieter ihren Räumungsanspruch und ihre Zahlungsansprüche durchsetzen können.

I. Außergerichtliche Lösung

1. Räumungsanspruch

Der Vermieter sollte zwar vorrangig immer eine außergerichtliche Lösung anstreben und nur, wenn diese scheitert, gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen. Bei dem Versuch, die Räumung der Wohnung außergerichtlich herbeizuführen, ist jedoch Vorsicht geboten. Der Vermieter muss genau aufpassen, dass er hierbei die Grenzen der ihm zustehenden Rechte nicht überschreitet. Nicht selten unterliegen Vermieter dem folgenreichen Irrtum, sie seien nach der Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt, den Räumungsanspruch in Eigeninitiative mit Gewalt, Ausübung von Zwang oder durch Aussperren des Mieters selbst zu realisieren. Dies ist jedoch unzulässig. Setzt der Vermieter seinen Räumungsanspruch eigenmächtig durch, begeht er nicht nur verbotene Eigenmacht i. S. d. § 858 BGB mit der Folge, dass er dem Mieter den Besitz gem. § 861 Abs. 1 BGB wieder einräumen muss. Darüber hinaus macht er sich außerdem dem Mieter gegenüber schadensersatzpflichtig und wegen Hausfriedensbruchs (§ 123 StGB), Nötigung (§ 240 StGB) und ggf. Körperverletzung (§ 223 StGB) sogar strafbar.

Zieht der Mieter nach Ablauf des im Kündigungsschreiben bestimmten Räumungstermins bzw. nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht aus, sollte der Vermieter ihn zunächst ein weiteres Mal zur Räumung auffordern und ihm die Erhebung einer Räumungsklage androhen. Auch ein Hinweis auf die nicht unerheblichen Kosten, die der Mieter im Falle einer Verurteilung zur Räumung zu tragen hat (zu den Prozesskosten vgl. die Ausführungen in diesem Teil unter II.5.), kann den Mieter unter Druck setzen.

Eine weitere Maßnahme, die Vermieter immer wieder ergreifen, um den Mieter zum Auszug zu bewegen, besteht außerdem darin, dass sie die Versorgung des Mieters mit Wasser, Strom und / oder Heizenergie einstellen.

Der BGH hat für Gewerbemietverhältnisse mit Urteil vom 06.05.2009 - XII ZR 137/07- entschieden, dass der Vermieter nach der Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber dem die Mieträume weiter nutzenden Mieter zur Gebrauchsüberlassung und damit auch zur Fortsetzung vertraglich übernommener Versorgungsleistungen, wie z.B. der Belieferung mit Heizenergie grundsätzlich nicht mehr verpflichtet ist.

Allerdings können - so der BGH in seinem Urteil vom 06.05.2009 - nach Treu und Glauben (vgl. §§ 241 Abs. 2, 242 BGB) einzelne Verpflichtungen des Vermieters auch noch nach der Vertragsbeendigung bestehen, wozu auch die Pflicht zur Erbringung von Versorgungsleistungen gehören kann. Aus Treu und Glauben folge eine nachvertragliche Verpflichtung des Vermieters von Gewerberäumen zur Fortsetzung von Versorgungsleistungen jedoch jedenfalls dann nicht, wenn der Mieter sich mit Mietzinsen und Nutzungsentschädigung im Zahlungsverzug befindet und dem Vermieter mangels eines Entgelts für seine Leistungen ein stetig wachsender Schaden droht.

Ob diese Grundsätze auch auf Wohnraummietverhältnisse übertragen werden können, ist bisher nicht höchstrichterlich entschieden. Deshalb sollte der Vermieter von Wohnraum hier sehr zurückhaltend sein. Bei Wohnraummietverhältnissen wird eine Verpflichtung zur Aufrechterhaltung der Versorgung aus Treu und Glauben nämlich sehr viel eher anzunehmen sein, als es bei Gewerbemietverhältnissen der Fall ist. Dies lässt auch der BGH in seinem zum Gewerbemietrecht ergangenen Urteil vom 06.05.2009 - XII ZR 137/07- erkennen, in dem er ausführt, eine nachvertragliche Pflicht zur Versorgung aus Treu und Glauben könne sich im Einzelfall aus der Eigenart des – beendeten – Mietvertrags (z.B. daraus, dass ein Wohnraummietverhältnis vorliege) oder aus den besonderen Belangen des Mieters (z.B. Gesundheitsgefährdung oder ein durch eine Versorgungssperre drohender, besonders hoher Schaden) ergeben. Maßgeblich sind stets die besonderen Umstände des Einzelfalls und das Gewicht der widerstreitenden Interessen von Mieter und Vermieter. Da die Versorgungssperre den Mieter von Wohnraum in der Regel sehr viel empfindlicher trifft als den Mieter von gewerblich genutzten Räumen, werden die zu berücksichtigenden Interes-

sen des Mieters bei Wohnraummietverhältnissen sehr viel stärker ins Gewicht fallen als es bei Gewerbemietverhältnissen der Fall ist mit der Folge, dass eine Versorgungssperre nur in engen Grenzen möglich ist.

Beachte: Das Problem der Zulässigkeit einer Versorgungssperre besteht nicht, wenn der Mieter Versorgungsleistungen auf Grund eigener Vertragsbeziehung zum Versorgungsunternehmen bezieht. Dann droht dem Vermieter durch die weitere Versorgung der Mieträume mit Wasser, Strom und Heizenergie kein Schaden, so dass er nicht berechtigt ist, die Versorgungseinrichtungen zu sperren, um wegen anderer Forderungen Druck auf den Mieter auszuüben.

2. Zahlungsansprüche

Die Möglichkeiten des Vermieters, seine Zahlungsansprüche (z.B. Ansprüche auf rückständige Miete oder auf eine Nebkostennachzahlung), die ihm gegen den Mieter zustehen, ohne Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe nach der Beendigung des Mietverhältnisses durchzusetzen, sind sehr viel besser als diejenigen der außergerichtlichen Durchsetzung des Räumungsanspruchs. Der Vermieter befindet sich nämlich in der Regel in der günstigen Situation, dass er noch über die Kautions verfügt, die der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses gezahlt hat und die sich auf einem gesonderten Konto befindet.

Im Gegensatz zur Inanspruchnahme der Kautions während des laufenden Mietverhältnisses, die nur zur Befriedigung solcher Forderungen des Vermieters erfolgen darf, die unstreitig, rechtskräftig festgestellt oder offensichtlich begründet sind (vgl. LG Halle, Urteil vom 04.09.2007 - 2 S 121/07), ist der Vermieter am Ende des Mietverhältnisses nach überwiegender Auffassung auch dann berechtigt, auf die Kautions zuzugreifen, wenn der Mieter die Forderung bestreitet und diese auch nicht rechtskräftig festgestellt oder offensichtlich begründet ist (vgl. OLG Karlsruhe, Beschluss vom 18.08.2008 - 8 W 34/08; anders sieht dies allerdings das LG Halle mit Urteil vom 25.09.2007 - 2 S 121/07).

Da ihm die Kautions zur Verfügung steht, kann, muss der Vermieter aber keine Zahlungsklage erheben. Vielmehr kann er zur Befriedigung seiner Ansprüche auf die Kautions in der Weise zugreifen, dass er mit seinen Ansprüchen gegen den Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautions, der diesem nach der Beendigung des Mietverhältnisses und dem

Verstreichen einer angemessenen Prüf- und Überlegungsfrist gegen den Vermieter zusteht, gem. §§ 387 ff. BGB aufrechnet. Hierdurch erlöschen gem. § 389 BGB beide Ansprüche - soweit sie sich decken - in Höhe des zur Aufrechnung gestellten Betrages.

Beachte:

Eine Aufrechnung zur Befriedigung seiner Ansprüche kann der Vermieter nur erklären, wenn der Mieter eine sog. Barkaution geleistet hat. Hat der Mieter die Kautionsleistung auf andere Weise, z.B. durch Verpfändung eines Sparbuchs oder durch Stellung eines Bürgen geleistet, ist eine Aufrechnung hingegen nicht möglich. In diesen Fällen fehlt es nämlich an der gem. § 387 BGB für die Aufrechnung erforderlichen Gleichartigkeit der Ansprüche, da der Anspruch des Mieters auf Rückgewähr der Mietsicherheit nicht in Form eines Zahlungsanspruchs besteht (vgl. KG, Beschluss vom 09.05.2011 - 8 U 172/10).

Wichtig: Der Vermieter muss über die Kautionsleistung eine detaillierte Abrechnung erstellen, die folgenden Inhalt aufweisen muss:

- ✓ Die aktuelle Höhe der Kautionssumme einschließlich der dem Mieter zustehenden Zinsen,
- ✓ die von der Bank einbehaltene Kapitalertragssteuer, den Solidaritätszuschlag und ggf. die Kirchensteuer,
- ✓ Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis unter Nennung des Grundes und der Höhe in einer für den Mieter nachvollziehbaren Weise,
- ✓ die Erklärung, dass mit Gegenforderungen gegen den Rückzahlungsanspruch des Mieters aufgerechnet wird, und zwar unter genauer Bezeichnung der Ansprüche, deren Höhe und ggf. der Reihenfolge bei mehreren Ansprüchen,
- ✓ ggf. die Nennung eines nach der Aufrechnung zu Gunsten des Mieters verbleibenden Restbetrages verbunden mit dem Hinweis, dass dieser auf ein bestimmtes Mieterkonto

ausgezahlt wurde bzw. wird oder aber wegen einer zu erwartenden Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung bis zu deren Erstellung einbehalten wird oder

- ✓ für den Fall, dass die dem Vermieter zustehenden Ansprüche die Kautionssumme einschließlich Zinsen übersteigen, die an den Mieter gerichtete Aufforderung, den Restbetrag auf ein bestimmtes Vermieterkonto zu zahlen.

Eine weitere Möglichkeit des Vermieters, seine Zahlungsansprüche ohne gerichtliche Hilfe durchzusetzen, besteht darin, Gegenstände, an denen gem. § 562 BGB ein Vermieterpfandrecht besteht, durch öffentliche Versteigerung (vgl. § 1235 Abs. 1 BGB) zu verwerten.

II. Gerichtliche Durchsetzung

1. Räumungsklage

Zieht der Mieter nach wiederholter Aufforderung des Vermieters nicht freiwillig aus, obwohl das Mietverhältnis beendet und im Falle einer außerordentlichen fristlosen Kündigung auch der vom Vermieter bestimmte Räumungstermin verstrichen ist, muss der Vermieter zur Durchsetzung seines Räumungsanspruchs aus § 546 Abs. 1 BGB gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen und eine Räumungsklage erheben. Eine solche Klage sollte gut überlegt und vorbereitet sein. Schon vermeintlich kleine Fehler können dazu führen, dass der Vermieter mit seiner Klage scheitert, obwohl ihm der Räumungsanspruch tatsächlich zusteht. In diesem Abschnitt erhalten Vermieter Antworten auf alle wesentlichen Fragen rund um die Räumungsklage.

a) Zuständiges Gericht

Anders als bei den meisten Klagen, richtet sich die sachliche Zuständigkeit für die Räumungsklage bei Wohnraummietverhältnissen nicht nach dem Streitwert. Für eine Räumungsklage sachlich zuständig ist bei Wohnraummietverhältnissen gem. § 23 Nr. 2a GVG immer das Amtsgericht.

Die örtliche Zuständigkeit ergibt sich aus § 29a Abs. 1 ZPO, wonach das Amtsgericht zuständig ist, in dessen Bezirk sich der Wohnraum befindet.

Beachte:

Von der Regelung des § 29a ZPO über die örtliche Zuständigkeit sind Wohnraummietverhältnisse i. S. d. § 549 Abs. 2 BGB nicht erfasst. Für diese richtet sich die örtliche Zuständigkeit in der Regel gem. §§ 12, 13 ZPO nach dem Wohnsitz des Mieters, was im Falle einer Räumungsklage grds. zu keiner Abweichung gegenüber § 29a ZPO führt.

Auch der besondere Gerichtsstand des Erfüllungsortes gem. § 29 ZPO, den der Vermieter wählen kann (vgl. § 35 ZPO), führt zu keinem anderen Ergebnis.

b) Kein Anwaltszwang

Aus der streitwertunabhängigen Zuständigkeit des Amtsgerichts folgt zugleich auch, dass für eine Räumungsklage kein Anwaltszwang besteht. Gem. § 78 Abs. 1 ZPO besteht dieser nämlich grds. nur vor den Land- und Oberlandesgerichten sowie vor dem Bundesgerichtshof. In komplizierteren Fällen empfiehlt es sich allerdings dennoch, sich anwaltlich vertreten zu lassen. Dies ist für den Vermieter dann zwar zunächst mit weiteren Kosten verbunden, die zusätzlich zu den Gerichtskosten, die der Vermieter als Kläger gem. § 12 Abs. 1 Gerichtskostengesetz (GKG) zunächst vorzuschießen hat, anfallen. Im Erfolgsfall erhält der Vermieter aber grds. sowohl seine Anwalts- als auch die Gerichtskosten vom Mieter gem. § 91 Abs. 1 ZPO erstattet (zur Höhe und Verteilung der Kosten vgl. die Ausführungen in diesem Teil unter II.5.).

c) Richtiger Beklagter

Folgenreiche Fehler unterlaufen Vermietern immer wieder bei der Wahl des bzw. der Beklagten. Weitgehend bekannt ist zwar, dass die Räumungsklage im Falle einer Mietermehrheit gegen alle Mieter gerichtet werden muss. Eher selten kommt es daher vor, dass Vermieter ihre Räumungsklage nur gegen einen von mehreren Mietern richten. Sehr viel häufiger hingegen sind Fälle anzutreffen, in denen der Vermieter die Klage zwar gegen alle Mieter, nicht aber gegen weitere Bewohner richtet, die, ohne Mieter zu sein, in der Wohnung leben. Möchte der Vermieter später die Zwangsvollstreckung aus dem erwirkten Räu-

mungstitel betreiben, kann dies dazu führen, dass er die vollständige Räumung der Wohnung nicht erreichen kann.

Der Gerichtsvollzieher wird im Rahmen der Zwangsvollstreckung nämlich nur solche Personen gem. § 885 Abs. 1 S. 1 BGB aus dem Besitz der Wohnung setzten, gegen die ein vollstreckbarer Titel vorliegt. Dies folgt unmittelbar aus § 750 Abs. 1 S. 1 ZPO, wonach die Zwangsvollstreckung nur beginnen darf, wenn insbesondere die Personen, gegen die sie stattfinden soll, in dem Urteil oder in der ihm beigefügten Vollstreckungsklausel namentlich bezeichnet sind.

Wird die Wohnung im Zeitpunkt der Zwangsvollstreckung von einer nicht mitverklagten Person bewohnt, gegen die ein Titel hätte vorliegen müssen, um sie zwangsweise aus der Wohnung zu entfernen (zu dem Kreis derjenigen Personen, für deren Entfernung ein Titel erforderlich ist, siehe die Auflistung unten), muss der Vermieter, falls die Räumung nicht freiwillig erfolgt, eine erneute Räumungsklage gegen diesen zunächst nicht mitverklagten Bewohner erheben.

Für den Vermieter hat dies zur Folge, dass er bereits im gerichtlichen sog. Erkenntnisverfahren dafür Sorge tragen muss, dass er später die Zwangsvollstreckung auch gegen diejenigen Bewohner betreiben kann, mit denen er kein Mietverhältnis eingegangen ist. Zwar gibt es auch andere Möglichkeiten, einen Räumungstitel zu erwirken. Am einfachsten erreicht der Vermieter dieses Ziel jedoch dadurch, dass er die übrigen Bewohner zusammen mit dem bzw. den Mietern mitverklagt.

Bei seinen Überlegungen, gegen wen er die Räumungsklage richten muss, hat der Vermieter allerdings Folgendes zu beachten.

Nicht jede Person, die sich zum Zeitpunkt der Vollstreckung in der Wohnung aufhält, kann ausschließlich auf Grund eines Titels durch den Gerichtsvollzieher aus der Wohnung entfernt werden. Ein Titel muss nur gegen solche Personen vorliegen, die neben dem Mieter bzw. den Mietern (Mit-)Besitz an der Wohnung haben (vgl. BGH, Beschluss vom 19.03.2008 - I ZB 56/07).

Das Gesetz definiert den Besitz in § 854 BGB als Ausübung der tatsächlichen Gewalt über eine Sache und stellt außerdem klar, dass selbst derjenige, der die tatsächliche Gewalt über eine Sache ausübt, nicht zwangsläufig Besitzer ist. Übt nämlich eine Person die tatsächliche Gewalt über eine Sache für einen anderen aus, an dessen Weisungen sie gebunden ist, ist diese gem. § 855 BGB nur Besitzdiener und der andere Besitzer.

Die Frage, welche Personen die tatsächliche Gewalt über eine Wohnung ausüben, und ob ggf. nur eine Besitzdienerschaft vorliegt, kann nur unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls beantwortet werden. Die Notwendigkeit eines Titels kann allerdings nur dann bejaht werden, wenn sich aus den Gesamtumständen klar und eindeutig ergibt, dass eine Person, die nicht Mieter ist, (Mit-)Besitzer ist, weil das Zwangsvollstreckungsverfahren formalisiert ist und der Vermieter vor einer Verschleierung der Besitzverhältnisse zur Vereitelung der Zwangsvollstreckung geschützt werden muss (vgl. BGH, Beschluss vom 19.03.2008 - I ZB 56/07).

Eine verbindliche Aussage darüber, welche Personengruppen (Mit-) Besitz haben und welche nicht, kann nicht gemacht werden. In der Regel kann jedoch von Folgendem ausgegangen werden:

- ✓ Der Ehegatte des Mieters hat neben diesem grds. gleichberechtigten Mitbesitz an der gemeinsamen Ehewohnung, auch wenn er nicht Mieter ist. Voraussetzung einer Zwangsräumung ist daher ein gegen beide Ehegatten gerichteter Titel, auch wenn nur einer von ihnen Mieter der zu räumenden Wohnung ist (vgl. BGH, Beschluss vom 19.03.2008 - I ZB 56/07).
- ✓ Das Gleiche wird für den eingetragenen Lebenspartner i. S. d. Lebenspartnerschaftsgesetzes gelten müssen.
- ✓ Anders als bei einem Ehepaar, das gemeinsam auf Grund der auf Lebenszeit angelegten Ehe in der ehelichen Wohnung lebt, kann nach Auffassung des BGH (vgl. den Beschluss vom 19.03.2008 - I ZB 56/07) bei einem nichtehelichen Lebensgefährten allein aus der Aufnahme in die Wohnung nicht auf einen Mitbesitz geschlossen werden. Vielmehr muss anhand der tatsächlichen Umstände des jeweiligen Einzelfalls beurteilt werden, ob der nichteheliche Lebensgefährte Mitbesitzer oder nur Besitzdiener ist. Zie-

hen beide Lebensgefährten nicht gleichzeitig ein, muss die Einräumung des Mitbesitzes an den nichtehelichen Lebensgefährten durch eine von einem entsprechenden Willen getragene Handlung des zuvor alleinbesitzenden Mieters nach außen erkennbar sein. Aus den Gesamtumständen muss sich klar und eindeutig ergeben, dass der Dritte Mitbesitzer ist. Anhaltspunkte, durch die sich nach außen die Einräumung des Mitbesitzes dokumentiert, sind die Anzeige des Mieters an den Vermieter von der beabsichtigten oder erfolgten Aufnahme des nichtehelichen Lebensgefährten oder seine Anmeldung in der Wohnung nach den jeweiligen landesrechtlichen Meldegesetzen (vgl. BGH, Beschluss vom 19.03.2008 - I ZB 56/07).

- ✓ Der Untermieter ist Besitzer, so dass die Räumungsvollstreckung gegen ihn einen gegen diesen gerichteten Vollstreckungstitel erfordert und nicht auf Grund eines gegen den Hauptmieter ergangenen Vollstreckungstitels betrieben werden kann (vgl. BGH, Beschluss vom 14.08.2008 - I ZB 39/08).
- ✓ Minderjährige Kinder, die mit ihren Eltern zusammenleben, haben grundsätzlich keinen Mitbesitz an der gemeinsam benutzten Wohnung. Für eine Räumungsvollstreckung reicht deshalb ein Vollstreckungstitel gegen die Eltern aus (vgl. BGH, Beschluss vom 19.03.2008 - I ZB 56/07). Die Besitzverhältnisse an der Wohnung, in der die Familie lebt, ändern sich im Regelfall auch nicht, wenn das Kind volljährig wird und mit seinen Eltern weiter zusammenwohnt. In diesem Fall bleiben die nach Erreichen der Volljährigkeit weiter in der elterlichen Wohnung lebenden Kinder im Regelfall Besitzdiener, ohne dass es darauf ankommt, ob die Kinder unter der Adresse gemeldet sind und der Vermieter die tatsächlichen Verhältnisse kennt. Etwas anderes kann nur gelten, wenn eine Änderung der Besitzverhältnisse volljähriger Kinder an der elterlichen Wohnung nach außen eindeutig erkennbar geworden ist (vgl. BGH, Beschluss vom 19.03.2008 - I ZB 56/07).
- ✓ WG-Mitglieder haben grds. alle Mitbesitz an der Wohnung, ggf. sogar Alleinbesitz an Räumen, die nur ihnen zur Verfügung stehen. Es bedarf daher eines Titels gegen alle Mitglieder der Wohngemeinschaft.
- ✓ Bedienstete bzw. Hausangestellte üben zwar die tatsächliche Sachherrschaft über die Wohnung aus. Sie sind jedoch regelmäßig Besitzdiener i. S. d. § 855 BGB, so dass kein

gesonderter Räumungstitel gegen sie erforderlich ist (vgl. BGH, Beschluss vom 14.08.2008 - I ZB 39/08).

- ✓ Keinen Mitbesitz haben Besucher und Gäste, die sich nur vorübergehend in der Wohnung aufhalten. Ihre Zwangsräumung hat ihre Grundlage in der gegen den Mieter als Besitzer der Mieträume gerichteten Zwangsvollstreckung. Eines Vollstreckungstitels, in dem sie namentlich bezeichnet sind, bedarf es daher nicht (vgl. Beschluss vom 14.08.2008 - I ZB 39/08).

Praxistipp:

Ist dem Vermieter bekannt, ob und wenn ja welche Personen sich außer dem Mieter noch in der Wohnung aufhalten und kann er auch die Besitzverhältnisse einschätzen, ergeben sich aus dem Erfordernis, auch gegen Mitbesitzer einen Titel erwirken zu müssen, keine Schwierigkeiten. Der Vermieter muss nämlich nicht gesonderte Klagen gegen alle Mitbesitzer erheben. Er kann vielmehr grds. alle Mitbewohner gemeinsam als Gesamtschuldner mit einer Klage verklagen (vgl. LG Hamburg, Beschluss vom 10.02.1978 – 11 S 230/77- für Haupt- und Untermieter). Geschieht dies, erhöhen sich auch der Streitwert und die danach zu bemessenden Prozesskosten nicht (vgl. BGH, Beschluss vom 25.11.2003 - VI ZR 418/02).

Probleme ergeben sich allerdings dann, wenn der Vermieter, der eine Räumungsklage erheben möchte, gar nicht weiß, ob die Wohnung noch von weiteren Personen bewohnt wird oder deren Namen nicht kennt. In diesem Zusammenhang gilt der für den Vermieter nachteilige Grundsatz, dass ein Räumungstitel gegen Bewohner mit Mitbesitz auch dann erforderlich ist, wenn dem Vermieter von einem Aufenthalt weiterer Personen in der Wohnung nichts bekannt ist (vgl. BGH, Beschluss vom 05.11.2004 - IXa ZB 51/04).

Jedem Vermieter ist daher zu raten, sich auch dann, wenn keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, vor einer Räumungsklage stets zu informieren, ob die vermietete Wohnung noch von weiteren Personen bewohnt wird, die nicht Mieter sind.

Dies kann am einfachsten durch eine Anfrage beim Mieter selbst geschehen. Ist dieser nicht auskunftsbereit oder ist zu befürchten, dass dieser nicht die Wahrheit sagt, kann sich der Vermieter die nötigen Informationen auch durch eine Melderegisterauskunft beim Einwohnermeldeamt verschaffen. Die Einwohnermeldeämter ermöglichen es Vermietern, kostenlos Auskunft über die Meldeverhältnisse in ihrer Wohnung bzw. ihrem Wohnhaus zu erhalten.

d) Inhalt der Klageschrift

Aus § 253 Abs. 2 ZPO ergibt sich, welchen Inhalt jede Klageschrift haben muss, damit die Klage zulässig ist.

aa) Parteibezeichnung

Neben der Bezeichnung des Gerichts erfordert § 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO die Bezeichnung der Parteien. Hierzu bedarf es nicht nur der Namensnennung, sondern auch der Angabe einer ladungsfähigen Anschrift. Ist der Mieter verschwunden, ohne die Wohnung ordnungsgemäß geräumt zu haben, kann gem. § 185 Nr. 1 ZPO eine öffentliche Zustellung beantragt werden, wenn der Aufenthaltsort des Mieters unbekannt ist (vgl. zu der öffentlichen Zustellung der Kündigung die Ausführungen im 2. Teil unter II.). Nach der Rechtsprechung des BGH darf im Erkenntnisverfahren eine öffentliche Zustellung jedoch nur angeordnet werden, wenn die begünstigte Partei alle der Sache nach geeigneten und ihr zumutbaren Nachforschungen angestellt hat, um den Aufenthalt des Zustellungsadressaten zu ermitteln und ihre ergebnislosen Bemühungen gegenüber dem Gericht dargelegt hat.

Allein die ergebnislose Anfrage beim Einwohnermeldeamt und dem Zustellungspostamt des letzten Wohnsitzes des Mieters genügt hierfür nach Auffassung des BGH jedoch nicht. Der Vermieter muss darüber hinaus z.B. durch persönliche Nachfragen bei dem letzten Vermieter oder bei Hausgenossen und Verwandten des Mieters oder beim (ehemaligen) Arbeitgeber des Mieters versuchen, dessen Aufenthalt zu ermitteln (vgl. BGH Urteil vom 04.07.2012 – XII ZR 94/10).

bb) Antrag

Gem. § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO muss die Klageschrift des Weiteren einen bestimmten Antrag enthalten. Im Falle einer Räumungsklage genügt es nicht, lediglich die Räumung der Wohnung zu beantragen. Der Antrag muss vielmehr auf Räumung und Herausgabe der Wohnung an den Vermieter einschließlich aller sich im Besitz des Mieters befindender Schlüssel gerichtet sein. Von entscheidender Bedeutung ist hierbei insbesondere die genaue Bezeichnung der Wohnung. In einer Herausgabeklage muss nämlich der betreffende Gegenstand so genau wie möglich bezeichnet werden, damit er – nicht zuletzt im Falle der Zwangsvollstreckung – hinreichend identifizierbar ist (vgl. OLG Brandenburg, Urteil vom 07.05.2003 - 3 U 192/02).

Hat der Vermieter hilfsweise die ordentliche Kündigung erklärt und ist die Kündigungsfrist im Zeitpunkt der Klageerhebung noch nicht abgelaufen, sollte neben dem Hauptantrag, der auf sofortige Räumung gerichtet ist, mit einem Hilfsantrag die Räumung zum Ablauf der Kündigungsfrist beantragt werden. Eine solche Klage auf künftige Räumung des Wohnraums ist gem. § 259 ZPO zulässig, wenn die nicht rechtzeitige künftige Räumung der Wohnung durch den Beklagten zu besorgen ist (vgl. AG Lemgo, Urteil vom 14.02.2007 -19 C 349/06).

Werden mehrere Personen verklagt, ist deren Verurteilung als Gesamtschuldner zu beantragen.

Beachte: Die Räumungsklage kann mit einer Zahlungsklage verbunden werden (vgl. dazu die Ausführungen in diesem Teil unter II.2.) In diesem Fall muss in die Klageschrift auch der Zahlungsantrag aufgenommen werden.

cc) Begründung

Der Erfolg der Klage steht und fällt mit deren Begründung.

Soweit § 253 Abs. 2 Nr. 2 BGB die bestimmte Angabe des Gegenstandes und des Grundes des erhobenen Anspruchs verlangt, ist diese für den Erfolg der Klage zwar erforderlich, aber nicht immer ausreichend. § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO beschreibt - was die Begründung anbelangt - nämlich nur die Voraussetzungen, die vorliegen müssen, damit die Klage

zulässig ist. Hierfür genügt es, dass der Vermieter Tatsachen vorträgt, die es ermöglichen, den geltend gemachten Anspruch als solchen zu identifizieren (vgl. BGH, Urteil vom 11.02.2004 - VIII ZR 127/03). Dass die vorgetragenen Tatsachen den geltend gemachten Anspruch auch tatsächlich begründen, ist nicht erforderlich. Genau dies muss jedoch der Fall sein, damit die Klage auch in der Sache Erfolg haben kann, d.h. begründet ist. Daher muss der Vermieter in der Klageschrift alle Tatsachen darlegen, aus denen sich ergibt, dass ein Kündigungsgrund vorliegt, der Vermieter die Kündigung form- und ggf. fristgerecht erklärt hat und das Kündigungsschreiben dem Mieter zugegangen ist.

Ein Beispiel für eine Begründung einer Räumungsklage finden Sie im Bonusmaterial im 5. Teil dieses Buches.

Entscheidend für den Erfolg der Räumungsklage ist außerdem, dass der Vermieter für diejenigen Tatsachen, die der Mieter bestreitet, und für die der Vermieter die Beweislast trägt (zur Verteilung der Beweislast vgl. die Ausführungen in diesem Teil unter II.4.), Beweis anbietet. Oft stellt sich zwar erst durch die Erwiderung des Mieters auf die Räumungsklage heraus, welche Tatsachen dieser bestreitet. Daher kann ein Beweisangebot auch noch später in einem weiteren Schriftsatz des Vermieters erfolgen. Für solche Tatsachen, mit deren Bestreiten der Vermieter mit hoher Wahrscheinlichkeit rechnen muss, sollten entsprechende Beweisangebote jedoch bereits in die Klageschrift aufgenommen werden (zu den geeigneten Beweismitteln vgl. die Ausführungen in diesem Teil unter II.4.).

e) Erledigung der Hauptsache

Immer wieder kommt es vor, dass der bereits verklagte Mieter während des Prozesses dem Räumungsverlangen des Vermieters nachgibt und die Wohnung herausgibt oder der Mieter, dem wegen Zahlungsverzugs außerordentlich fristlos gem. §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB gekündigt wurde, sowohl die rückständige Miete als auch die dem Vermieter seit dem Ende des Mietverhältnisses gem. § 546a Abs. 1 BGB zustehende Nutzungsentschädigung spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs zahlt. Geschieht dies, führt dies zum Erlöschen des Räumungsanspruchs des Vermieters durch Erfüllung gem. § 362 Abs. 1 BGB bzw. durch das Unwirksamwerden der Kündigung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB.

Logische Konsequenz dieser veränderten Umstände wäre die Abweisung der Klage mit der Folge, dass der Vermieter gem. § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO die Prozesskosten zu tragen hat. Um dies zu verhindern, muss der Vermieter den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklären.

Der Fortgang des Prozesses hängt in diesem Fall von der Reaktion des Mieters ab.

Stimmt der Mieter einer Erledigungserklärung des Vermieters zu oder gibt selbst eine eigene Erledigungserklärung ab, ergeht in der Hauptsache, d.h. zu der Frage, ob der mit der Klage geltend gemachte Räumungsanspruch des Vermieters besteht, keine Entscheidung des Gerichts mehr. Die Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches endet in der Hauptsache. Das Gericht entscheidet gem. § 91a Abs. 1 S. 1 ZPO nur noch über die Kosten durch Beschluss. Dasselbe gilt gem. § 91a Abs. 1 S. 2 ZPO, wenn der Mieter der Erledigungserklärung des Vermieters nicht innerhalb einer Notfrist von zwei Wochen seit der Zustellung des Schriftsatzes, mit dem der Vermieter die Erledigung erklärt hat, widerspricht, wenn er zuvor auf diese Folge hingewiesen worden ist.

Die Frage, an Hand welcher Kriterien das Gericht über die Kostenverteilung entscheidet, beantwortet das Gesetz in § 91a Abs. 1 S. 1 ZPO, in dem es heißt, dass die Entscheidung unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen ergeht.

Dies bedeutet, dass das Gericht bei seiner Entscheidung ausschließlich den bis zu dem Zeitpunkt der übereinstimmenden Erledigungserklärung bereits vorhandenen Sach- und Streitstand (z. B. Vortrag der Parteien, Beweiserhebungen) berücksichtigt und unter Zugrundelegung dieses Sach- und Streitstandes eine Prognoseentscheidung darüber trifft, welche Partei den Prozess ohne die Erledigungserklärung voraussichtlich gewonnen bzw. verloren hätte. Bei dieser Prüfung muss allerdings das erledigende Ereignis (die Räumung der Wohnung bzw. die Zahlung der rückständigen Miete) ausgeblendet werden (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 09.07.2010 - 19 U 151/09). Kommt das Gericht zu dem Ergebnis, dass der Räumungsanspruch dem Vermieter zugestanden hätte, wenn der Mieter nicht ausgezogen wäre oder, dass die Kündigung des Vermieters das Mietverhältnis wirksam beendet hätte, wenn der Mieter nicht nachträglich gezahlt hätte und dass - für den Fall, dass der Mieter Widerspruch eingelegt hat - auch kein Fortsetzungsanspruch gem. § 574 Abs. 1

BGB bestanden hätte, wird es in der Regel dem Mieter die Kosten auferlegen, weil er den Prozess verloren hätte.

Zu beachten ist allerdings, dass sich das Gericht nicht immer ausschließlich an den mutmaßlichen Erfolgsaussichten der Klage orientiert. Auch andere Kriterien, wie z.B. eine vorwerfbar späte Erledigungserklärung durch den Vermieter, können berücksichtigt werden mit der Folge, dass auch der voraussichtlich obsiegenden Partei zumindest ein Teil der Kosten auferlegt werden kann.

Lassen sich die Prozessaussichten z.B. in Fällen, in denen erforderliche Beweise noch nicht erhoben wurden, nicht prognostizieren, kommt eine Kostenaufhebung in Betracht (vgl. OLG Koblenz, Beschluss vom 04.12.2006 - 6 W 700/06). Kostenaufhebung bedeutet, dass jede Partei ihre außergerichtlichen Kosten - wozu insbesondere evtl. Rechtsanwaltskosten gehören - selbst trägt und die Gerichtskosten geteilt werden.

Widerspricht der Mieter der Erledigungserklärung des Vermieters rechtzeitig, entfällt die Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches nicht wie im Falle der übereinstimmenden Erledigungserklärung. Die einseitige Erledigungserklärung des Vermieters wird vielmehr als Klageänderung in der Weise angesehen, dass statt der Verurteilung des Mieters zur Räumung nun die Feststellung begehrt wird, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist (vgl. BGH, Urteil vom 07.06.2001 - I ZR 157/98). Diese Klageänderung ist gem. § 264 Nr. 2 ZPO zulässig, ohne dass es einer Zustimmung des Mieters oder einer vom Gericht bejahten Sachdienlichkeit gem. § 263 ZPO bedarf (vgl. OLG Nürnberg, Urteil vom 09.11.1988 - 9 U 1682/88).

Das Gericht gibt der Klage statt und stellt die Erledigung der Hauptsache fest, wenn

- ✓ die Klage ursprünglich zulässig und begründet war und
- ✓ durch ein nach Klageerhebung eingetretenes Ereignis nachträglich unzulässig oder unbegründet geworden ist. (vgl. BGH, Urteil vom 06.12.1984 - VII ZR 64/84).

Neben der Entscheidung in der Hauptsache ergeht eine gewöhnliche Kostenentscheidung, die sich nach den §§ 91 ff. ZPO richtet. Spricht das Gericht die vom Vermieter beehrte

Feststellung aus, bedeutet dies, dass der Vermieter obsiegt, so dass der Mieter gem. § 91 Abs. 1 ZPO die Prozesskosten zu tragen hat.

Wichtig:

Entfällt der Räumungsanspruch nach Klageerhebung, sollte der Vermieter die Klage in keinem Fall gem. § 269 ZPO zurücknehmen. § 269 Abs. 2 S. 2 ZPO bestimmt nämlich, dass der Kläger bei einer Klagerücknahme verpflichtet ist, die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Allerdings kann es Fälle geben, in denen der Vermieter die Klage beim Gericht zwar bereits eingereicht und sie damit anhängig gemacht hat, der Mieter aber auszieht bzw. die rückständige Miete zahlt, noch bevor ihm die Klageschrift zugestellt worden ist. Denkbar ist es auch, dass dies noch vor der Einreichung der Klage - der Anhängigkeit - geschieht.

In solchen Fällen führt die Räumung bzw. Zahlung zu keiner Erledigung des Rechtsstreits in der Hauptsache, die der Vermieter festzustellen beantragen könnte. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass vor der Zustellung der Klage an den Mieter noch kein Rechtsstreit existiert, der sich erledigen kann. Dieser beginnt nämlich erst mit der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs, die wiederum gem. § 261 ZPO erst mit der Zustellung der Klage eintritt.

Dem Vermieter bleibt in diesem Fall - zumindest dann, wenn sich der Mieter nicht mit einer übereinstimmenden Erledigungserklärung einverstanden erklärt - als Mittel zur Kostenreduzierung nur die Möglichkeit einer Klagerücknahme gem. § 269 ZPO. Diese führt zwar - wie oben dargelegt - gem. § 269 Abs. 3 S. 2 ZPO grds. dazu, dass dem Kläger die Kosten auferlegt werden. Da der Kläger jedoch in solchen Fällen, in denen der Beklagte zunächst Anlass zur Klage gegeben hat, der Anspruch aber vor Rechtshängigkeit z.B. durch Erfüllung entfällt, regelmäßig einen materiellrechtlichen Kostenerstattungsanspruch (z.B. gem. §§ 280, 286 BGB auf Ersatz des Verzugsschadens) gegen den Beklagten hätte, wenn ihm die Kosten des Prozesses auferlegt würden, ermöglicht das Gesetz aus Gründen der Prozessökonomie eine abweichende Kostenentscheidung, um zu vermeiden, dass der Kläger zur

Durchsetzung dieses Anspruches ein neues Verfahren einleitet (vgl. BT-Drucks. 14/4722 S. 81).

Gem. § 269 Abs. 3 S. 3 ZPO bestimmt sich die Kostentragungspflicht deshalb unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen, wenn der Anlass zur Einreichung der Klage vor Rechtshängigkeit weggefallen ist und die Klage daraufhin zurückgenommen wird. Ob die Klage dem Beklagten überhaupt zugestellt wird oder dies unterbleibt, weil die Rücknahme der Klage vor der Zustellung erklärt wurde, ist dabei nicht relevant (vgl. § 269 Abs. 3 S. 3 2. HS ZPO). Nicht mehr erforderlich ist seit dem 01.09.2004 - was oft verkannt wird-, dass die Rücknahme der Klage unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern nach Wegfall des Klageanlasses erfolgt. Allerdings kann ein vorwerfbares Zögern des Klägers bei der Kostenentscheidung u. U. zu dessen Lasten berücksichtigt werden.

Die Kostenentscheidung ergeht gem. § 269 Abs. 4 ZPO nur auf Antrag.

Das Gericht legt bei seiner Entscheidung dieselben Maßstäbe an wie im Falle der übereinstimmenden Erledigungserklärung gem. § 91a ZPO. Die Kosten sind daher grds. demjenigen aufzuerlegen, der ohne den Wegfall des Anlasses für die Klage nach dem bisherigen Sach- und Streitstand voraussichtlich unterlegen wäre.

Der Hauptanwendungsfall des § 269 Abs. 3 S. 3 ZPO betrifft zwar Fälle, in denen der Anlass zur Klage nach Einreichung der Klage (der Anhängigkeit), aber vor deren Zustellung entfällt. Nach der Rechtssprechung soll eine Kostenentscheidung nach § 269 Abs. 3 S. 3 ZPO jedoch auch im Fall des Wegfalls des Klageanlasses vor Anhängigkeit erfolgen können, wenn den Kläger kein Verschulden daran trifft, dass er die schon vor Klageeinreichung objektiv fehlende Erfolgsaussicht seiner Klage nicht erkannt hat (vgl. KG, Beschluss vom 18.03.2009 - 2 W 39/09).

2. Zahlungsklage

Wie bereits in diesem Teil unter I.2.dargelegt, kann der Vermieter zur Befriedigung von Zahlungsansprüchen (z. B. rückständige Miete, Nutzungsentschädigung, Schadensersatz, Nebenkostennachzahlung), die ihm gegen den Mieter zustehen, nach der Beendigung des

Mietverhältnisses auf die Kautions zugreifen. Er ist aber nicht verpflichtet, sich auf diese Art und Weise Befriedigung zu verschaffen. Zahlt der Mieter nicht freiwillig, kann der Vermieter seinen Zahlungsanspruch auch mit gerichtlicher Hilfe durchsetzen und eine Zahlungsklage erheben.

Der Vermieter kann die Zahlungsklage mit der Räumungsklage verbinden, wenn die Voraussetzungen für eine sog. objektive Klagehäufung gem. § 260 ZPO vorliegen. Danach können mehrere Ansprüche des Klägers gegen denselben Beklagten in einer Klage verbunden werden, wenn für sämtliche Ansprüche das Prozessgericht zuständig und dieselbe Prozessart zulässig ist. Probleme werden sich aus diesem Erfordernis jedoch regelmäßig nicht ergeben, da sich auch die Zuständigkeit für eine Klage auf Zahlung rückständiger Miete, auf Nutzungsentschädigung und auf Schadensersatz bei Wohnraummietverhältnissen, die nicht unter § 249 BGB fallen, nach den §§ 23 Nr.2a GVG, 29a ZPO richtet mit der Folge, dass stets das auch für die Räumungsklage zuständige Amtsgericht im Bezirk der Belegenheit des Wohnraums zuständig ist.

Der Vermieter sollte sich allerdings gut überlegen, ob er den Räumungsanspruch mit dem Zahlungsanspruch zusammen geltend machen möchte. Eine Verbindung beider Ansprüche kann sowohl Vor- als auch Nachteile mit sich bringen. Die zusätzliche Geltendmachung des Zahlungsanspruches kann den Abschluss des Prozesses, und damit die Räumung der Wohnung verzögern. Nicht selten versuchen Mieter es nämlich in solchen Fällen, den Abschluss des Prozesses z.B. durch Beweisanträge hinauszuzögern, um den vom Vermieter zugleich eingeklagten Zahlungsanspruch noch nicht erfüllen zu müssen.

Auf der anderen Seite bietet eine Verbindung der Räumungsklage mit der Zahlungsklage jedoch den für den Vermieter entscheidenden Vorteil, dass diese es ihm ermöglicht, gem. § 283a ZPO einen Antrag auf Erlass einer Sicherungsanordnung zu stellen, mit der sich der Vermieter im Falle einer drohenden Insolvenz des Mieters gegen den Ausfall mit seinem Zahlungsanspruch nach Abschluss des Verfahrens schützen kann (vgl. dazu die Ausführungen in diesem Teil unter II.3a)).

Auch wenn unter den Voraussetzungen des § 260 ZPO die Möglichkeit der Verbindung mit der Räumungsklage besteht, handelt es sich bei der Zahlungsklage um eine eigenständige Klage. Es gelten daher auch hier die an jede Klage zu stellenden Anforderungen. Insbeson-

dere muss die Klageschrift den in § 253 Abs. 2 ZPO festgelegten Inhalt aufweisen. Die Ausführungen zur Räumungsklage gelten insoweit entsprechend. Außer der bereits angesprochenen (ggf. abweichenden) Zuständigkeit des Gerichts sind jedoch folgende Besonderheiten zu beachten:

Die Beklagten der Räumungsklage und diejenigen der Zahlungsklage können, müssen aber nicht (vollständig) identisch sein. Verklagt der Vermieter nicht nur den bzw. die Mieter auf Räumung, sondern richtet die Räumungsklage auch gegen sonstige Bewohner, die nicht Mieter sind, um später gegen alle Bewohner die Zwangsvollstreckung betreiben zu können, sind nicht alle Beklagten des Räumungsrechtsstreits zugleich auch immer Schuldner des Zahlungsanspruchs. Zwar kann dem Vermieter auch gegenüber nicht am Mietverhältnis beteiligten Bewohnern ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung zustehen, der allerdings nicht aus § 546a Abs. 1 BGB, sondern aus den §§ 987 Abs. 1, 990 Abs. 1 BGB folgt. Auch kann der Vermieter solche Bewohner, die nicht seine Vertragspartner sind, gem. § 990 Abs. 2 BGB i. V. m. §§ 280 Abs. 1 und 2, 286 BGB auf Schadensersatz wegen schuldhaft verspäteter Räumung in Anspruch nehmen. In keinem Fall richtet sich jedoch der Anspruch auf Zahlung der rückständigen Miete gegen einen am Mietverhältnis nicht beteiligten Bewohner. Schuldner dieses Anspruchs ist bzw. sind nur der bzw. die Mieter, und zwar als Gesamtschuldner. Insbesondere dann, wenn der Vermieter die Räumungsklage mit der Zahlungsklage verbindet, sollte er hinreichend deutlich machen, welcher Anspruch gegen welchen Beklagte geltend gemacht wird.

Der gem. § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO erforderliche bestimmte Antrag ist auf die Verurteilung zur Zahlung einer genau bezifferten Geldsumme zu richten. Dabei sollte der Vermieter jedoch nicht vergessen, auch die ihm zustehenden Verzugszinsen (vgl. § 288 BGB) zu beantragen. Wichtig ist hierbei, dass der Zeitpunkt, ab dem die Verzugszinsen beantragt werden, genau bezeichnet werden muss (zum Verzugsbeginn vgl. die Ausführungen im 1. Teil unter I. 1a) aa) (1), I.1b) aa) und II.4.). Macht der Vermieter mehrere Zahlungsansprüche geltend, die z.B. rückständige Miete oder Nutzungsentschädigung für mehrere Monate zum Gegenstand haben, ist der Beginn des Verzugs für jeden Anspruch gesondert anzugeben.

Da der Mieter die Wohnung im Zeitpunkt der Klagerhebung noch nicht geräumt hat und dies ggf. erst nach rechtskräftiger Verurteilung oder sogar erst im Wege der Zwangsvoll-

streckung geschieht, können während des laufenden Prozesses weitere Ansprüche auf Nutzungsentschädigung hinzukommen. Grds. können zwar nur bereits fällige Ansprüche eingeklagt werden. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz macht aber insbesondere § 259 ZPO, wonach Klage auf künftige Leistung erhoben werden kann, wenn den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde.

Nach der Rechtsprechung des BGH kann der Vermieter, der eine Räumungsklage erhoben hat, gem. § 259 ZPO zugleich die künftig fällig werdende Nutzungsentschädigung bis zur Herausgabe der Wohnung zumindest dann einklagen, wenn der Wohnraum gekündigt wurde, weil der Mieter zahlungsunfähig ist und über mehrere Monate hinweg keinen Mietzins gezahlt hat (vgl. BGH, Beschluss vom 20.11.2002 - VIII ZB 66/02). Durch den über einen längeren Zeitraum bestehenden, auf Zahlungsunfähigkeit beruhenden Mietrückstand des Mieters werde - so das Gericht - die Vermutung begründet, er werde auch die nach Beendigung des Mietverhältnisses fällig werdenden Raten der Nutzungsentschädigung nicht bezahlen.

Mit Urteil vom 04.05.2011 – VIII ZR 146/10 - hat der BGH außerdem entschieden, dass eine Klage des Vermieters auf zukünftige Leistung gem. § 259 ZPO zulässig ist, wenn der Mieter einen Rückstand an Miete und Mietnebenkosten in einer die Bruttomiete mehrfach übersteigenden Höhe (in dem der Entscheidung zu Grunde liegenden Fall das Siebenfache der Bruttomiete) hat auflaufen lassen.

Unter diesen Voraussetzungen empfiehlt es sich daher, zugleich die künftig fällig werdende monatliche Nutzungsentschädigung bis zur Herausgabe der Wohnung mit einzuklagen.

Mehrere Schuldner sind außerdem als Gesamtschuldner zu verklagen.

Auch die Zahlungsklage muss durch die ggf. mit Beweisangeboten versehene Darlegung der den Anspruch bzw. die Ansprüche rechtfertigenden Tatsachen begründet werden. Der Mietrückstand und der daraus folgende Zahlungsanspruch ergeben sich in der Regel bereits aus der Begründung der Räumungsklage. Das Gleiche gilt für die Vorenthaltung der Mietsache, die für die Begründung des Anspruchs auf Nutzungsentschädigung gem. § 546a Abs. 1 BGB erforderlich ist.

Macht der Vermieter hingegen einen Schadensersatzanspruch wegen Mietausfalls infolge der verspäteten Räumung geltend, wird er mit diesem nur Erfolg haben, wenn er darlegen und ggf. beweisen kann, dass ein ganz bestimmter Mietinteressent tatsächlich bereit gewesen wäre, die Räume zu einem früheren Zeitpunkt und / oder zu einem höheren Mietzins anzumieten (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 05.09.2002 - 10 U 150/01). Macht der Vermieter einen Schadensersatzanspruch geltend, der ihm zusteht, weil er wegen der bereits erfolgten Weitervermietung selbst gegenüber einem Nachmieter, dem die Mietsache nicht (rechtzeitig) überlassen werden kann, zum Schadensersatz verpflichtet ist, muss er ebenfalls die diesen begründenden Umstände darlegen und ggf. beweisen.

Auch die Voraussetzungen für einen Anspruch auf eine Nebkostennachzahlung müssen detailliert dargelegt werden.

Sofern der Verzugseintritt nicht, wie es im Falle der Mietzins- und Nutzungsentschädigungsansprüche der Fall ist (vgl. dazu die Ausführungen im 1. Teil unter I. 1a) aa) (1) und II.4.), mit der Fälligkeit des Anspruchs zusammentrifft, muss der Vermieter in der Klage zur Begründung seines Zinsanspruchs außerdem die den Verzug begründenden Umstände, wie z. B. eine Mahnung oder den die Dreißigtagesfrist des § 286 Abs. 3 BGB auslösenden Zugang der Nebenkostenabrechnung darlegen.

3. Einstweiliger Rechtsschutz

Ein Räumungsprozess kann sich insbesondere dann, wenn der Mieter die vom Vermieter vorgetragenen Tatsachen bestreitet oder selbst Beweisanträge stellt, über einen langen Zeitraum erstrecken. Oft zögern Mieter den Abschluss des Räumungsprozesses sogar bewusst durch Beweisanträge hinaus, um so lange wie möglich in der Wohnung verbleiben zu können und vom Vermieter ggf. zugleich eingeklagte Zahlungsansprüche noch nicht erfüllen zu müssen. Sofern der Mieter die Wohnung nicht freiwillig räumt, kann der Vermieter die Wohnung bis zur rechtskräftigen Verurteilung des Mieters und dem Abschluss des sich ggf. anschließenden Vollstreckungsverfahrens nicht nutzen. Zwar steht ihm für die Zeit der Vorenthaltung der Mietsache gem. § 546a Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung zu. Dieser ist jedoch - ebenso wie Ansprüche auf rückständige Miete oder Schadensersatzansprüche des Vermieters - dann nicht viel wert, wenn der Mieter zahlungsunfähig ist oder dies zu werden droht. Liegt die Zahlungsunfähigkeit bereits bei Klageerhebung

vor, wirkt sich die Dauer des Prozesses zwar nicht mehr auf die Werthaltigkeit der Zahlungsansprüche aus. In diesem Fall steht das Interesse des Vermieters im Vordergrund, so schnell wie möglich in den Besitz der Wohnung zu gelangen. Anders liegt es aber in den Fällen, in denen der Mieter erst in Zukunft zahlungsunfähig zu werden droht. Hier hat der Vermieter außerdem ein nachvollziehbares Interesse, seine Zahlungsansprüche bereits vor dem Abschluss des Räumungsverfahrens und vor dem Eintritt der Zahlungsunfähigkeit zu sichern.

Mit der am 01.05.2013 in Kraft getretenen Mietrechtsreform hat der Gesetzgeber Regelungen geschaffen, die es dem Vermieter ermöglichen, die spätere Realisierung seiner Zahlungsansprüche zu sichern. In bestimmten Fällen erhält der Vermieter sogar die Möglichkeit, die Räumung der Wohnung schon vor dem Abschluss des Räumungsverfahrens zu erreichen.

Die Voraussetzungen für diese in der Praxis sehr wichtigen, jedoch noch weitgehend unbekannten Rechte des Vermieters sollen im Folgenden dargestellt werden.

a) Sicherungsanordnung gem. § 283a ZPO

Um den Vermieter vor einem Ausfall mit seinen Forderungen im Falle einer späteren Insolvenz des Mieters zu schützen, hat der Gesetzgeber in § 283a ZPO für den Vermieter die Möglichkeit geschaffen, bereits während des laufenden Verfahrens den Erlass einer Sicherungsanordnung zu beantragen.

Die Voraussetzungen, die hierfür vorliegen müssen, ergeben sich aus § 283a Abs. 1 S. 1 ZPO. Danach ordnet das Gericht die Sicherheitsleistung an, wenn

- ✓ es sich bei den zu sichernden Forderungen um Geldforderungen handelt, die bereits Gegenstand einer Zahlungsklage des Vermieters sind, und die nach Rechtshängigkeit der Zahlungsklage, aber vor dem Erlass der Sicherungsanordnung fällig geworden sind (vgl. BT-Drs. 17/10485 S. 28),
- ✓ die Zahlungsklage mit der Räumungsklage verbunden ist,
- ✓ die Zahlungsklage hohe Aussicht auf Erfolg hat und

✓ die Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt ist.

Insbesondere das letzte Erfordernis der zu Gunsten des Vermieters ausfallenden Interessenabwägung kann für den Vermieter in der Praxis zu Schwierigkeiten führen. Der Gesetzgeber hat in seiner Gesetzesbegründung (vgl. BT-Drs. 17/10485 S. 28) nämlich Folgendes ausdrücklich betont:

Zunächst ergibt sich ein besonderer Nachteil für den Kläger (Vermieter), den dieser glaubhaft machen muss (vgl. § 283a Abs. 1 S. 2 ZPO), nicht allein aus der zu erwartenden Dauer des Verfahrens und dem (abstrakten) Risiko der späteren Zahlungsunfähigkeit des Beklagten (Mieters). Erforderlich ist vielmehr ein konkretes Risiko. Hieraus folgt, dass der Vermieter konkrete Tatsachen darlegen und i. S. d. § 294 ZPO glaubhaft machen muss, die zumindest ein Indiz für die (drohende) Zahlungsunfähigkeit des Mieters darstellen, wie z.B. bereits in der Vergangenheit nicht erfüllte Forderungen (vgl. Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 283a ZPO Rn. 31).

Auch die konkret drohende Zahlungsunfähigkeit des Beklagten (Mieters) reicht jedoch noch nicht aus, um ein berechtigtes Interesse des Klägers (Vermieters) am Erlass der Sicherungsanordnung annehmen zu können. Der Kläger (Vermieter) muss - so die Gesetzesbegründung zu § 283a ZPO - außerdem konkret dartun, welche besonderen Nachteile er über einen Ausfall der Forderung hinaus zu erwarten hat. Ein solcher mit dem Forderungsausfall einhergehender Nachteil kann nach der Gesetzesbegründung insbesondere darin liegen, dass der Vermieter auf Mieteinnahmen aus der streitgegenständlichen Wohnung zur Sicherung seiner Altersversorgung angewiesen ist (vgl. BT-DrS. 17/10485 S. 46).

Auch wenn der Vermieter Umstände glaubhaft macht, die einen besonderen Nachteil in dem beschriebenen Sinne begründen, ergeht die Sicherungsanordnung nur dann, wenn dieser Nachteil für den Vermieter schwerer wiegt als derjenige, der dem Mieter durch die mit der Sicherheitsleistung regelmäßig verbundene Einschränkung seiner Liquidität entsteht. In die Interessenabwägung kann die Höhe des Zahlungsrückstandes und die wirtschaftliche Bedeutung der Forderung für den Kläger (Vermieter) einbezogen werden (vgl. BT-Drs. 17/10485 S. 28).

Wichtig:

Durch eine Sicherungsanordnung können gem. § 283a Abs. 1 S. 1 ZPO nur solche Zahlungsansprüche gesichert werden, die nach Rechtshängigkeit der Zahlungsklage, aber vor dem Erlass der Sicherungsanordnung fällig geworden sind. Sofern der Vermieter keine Klage auf künftige Leistung unter den Voraussetzungen des § 259 ZPO erhebt, kann der Antrag auf Erlass der Sicherungsanordnung daher erst nach Klageerhebung gestellt werden.

Liegen die vorstehend genannten Voraussetzungen vor und fällt die Interessenabwägung zu Gunsten des Vermieters aus, ordnet das Gericht auf Antrag des Vermieters an, dass der Mieter eine Sicherheit in einer bestimmten in das Ermessen des Gerichts gestellten Höhe zu leisten hat. Das Gericht kann insbesondere die Art und Weise der Sicherheitsleistung bestimmen. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers bietet es sich an, eine Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle, wie z.B. des Sozialhilfeträgers, wie sie auch in § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB vorgesehen ist, ausreichen zu lassen (vgl. BT-DrS. 17/10485 S. 29).

Legt das Gericht die Art der Sicherheitsleistung nicht fest, hat der Mieter diese gem. § 108 Abs. 1 S. 2 ZPO entweder durch eine Bankbürgschaft oder durch Hinterlegung von Geld zu bewirken.

Wichtig:

Die Sicherheitsleistung stellt keine Befriedigung der Ansprüche des Vermieters dar. Der Vermieter kann auf die Sicherheit daher erst nach dem für ihn erfolgreichen Abschluss des Hauptsacheverfahrens zugreifen (vgl. § 283a Abs. 3 ZPO).

Auf welche Weise dies geschieht, richtet sich nach der Art der Sicherheitsleistung. Hat der Mieter zur Sicherheit einen Bürgen gestellt, ist dieser zur Zahlung aufzufordern und notfalls zu verklagen. Hat der Mieter einen Geldbetrag hinterlegt, muss der Vermieter bei der Hinterlegungsstelle die Herausgabe beantragen (vgl. § 17 Hinterlegungsgesetz Berlin).

Erbringt der Mieter die Sicherheitsleistung nicht, kann der Vermieter diese im Wege der Zwangsvollstreckung erzwingen. Die Sicherungsanordnung stellt gem. §§ 794 Abs. 1 Nr. 3, 283a Abs. 1 S. 4 ZPO einen Titel dar, aus dem die Zwangsvollstreckung betrieben werden kann. Die Art der Vollstreckung, auf die hier nicht weiter eingegangen werden soll, hängt davon ab, auf welche Weise der Mieter die Sicherheitsleistung zu erbringen hat.

Beachte:

Stellt sich nach dem Abschluss des Hauptsacheverfahrens heraus, dass dem Vermieter der geltend gemachte Zahlungsanspruch nicht bzw. nicht in der Höhe zusteht, in der der Mieter Sicherheit geleistet hat, hat der Vermieter dem Mieter gem. § 283a Abs. 4 ZPO den Schaden zu ersetzen, der dem Mieter durch die Sicherheitsleistung entstanden ist. Zu ersetzende Schäden sind z.B. Aufwendungen, die der Mieter tätigen musste, um sich die Sicherheit zu beschaffen oder auch entgangener Gewinn in Form von Anlagezinsen.

b) Einstweilige Räumungsverfügung gem. § 940a Abs. 3 ZPO

Es ist keine Seltenheit, dass der Mieter der Sicherungsanordnung nicht Folge leistet. Gerade in solchen Fällen erlangt die Sicherungsanordnung im Zusammenspiel mit § 940a Abs. 3 ZPO besondere Bedeutung. Dieser ermöglicht es dem Vermieter, der dem Mieter wegen Zahlungsverzugs gekündigt hat, schon vor dem Abschluss des Räumungsverfahrens die Räumung der Wohnung im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes zu erwirken. Gem. § 940a Abs. 3 ZPO darf nämlich, sofern der Vermieter die Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs erhoben hat, die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung angeordnet werden, wenn der Beklagte (der Mieter) einer Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO im Hauptsacheverfahren nicht Folge leistet.

Der Erlass der Räumungsverfügung gem. § 940a Abs. 3 ZPO ist an folgende Voraussetzungen geknüpft:

1. Der Vermieter muss bereits eine Räumungsklage erhoben haben.

2. Der Vermieter muss den geltend gemachten Räumungsanspruch darauf stützen, dass das Mietverhältnis durch eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs beendet worden ist.
3. Der Vermieter muss eine Zahlungsklage erhoben haben, die mit der Räumungsklage verbunden ist.
4. In diesem verbundenen Verfahren muss eine Sicherungsanordnung gem. § 283a ZPO ergangen sein.
5. Der Mieter darf der Sicherungsanordnung nach Ablauf der ihm gem. § 283a Abs. 2 ZPO gesetzten Frist nicht Folge geleistet haben.

Die Möglichkeit, gem. § 940a Abs. 3 ZPO den Erlass einer einstweiligen Räumungsverfügung zu erwirken, ist aus folgenden Gründen von großer Bedeutung.

Zum einen lässt das Gesetz eine Räumung von Wohnraum vor Abschluss des Hauptsacheverfahrens an sich nur unter den engen, nur selten vorliegenden Voraussetzungen des § 940a Abs. 1 ZPO, nämlich im Falle einer Besitzerlangung durch verbotene Eigenmacht oder einer Gefahr für Leib oder Leben des Vermieters, seiner Angehörigen oder Bewohner des Hauses zu. Zum anderen muss der Vermieter nicht, wie es sonst für den Erlass einer „gewöhnlichen“ Verfügungsverfügung gem. § 940 ZPO notwendig ist, darlegen und glaubhaft machen, dass der Erlass der einstweiligen Verfügung zur Abwendung wesentlicher Nachteile oder zur Verhinderung drohender Gewalt oder aus anderen Gründen nötig erscheint. Dieser sog. Verfügungsgrund ergibt sich unmittelbar aus der Missachtung der Sicherungsanordnung durch den Mieter (vgl. BT-DrS. 17/10485 S. 34).

Beachte:

Für den Erlass einer Räumungsverfügung gem. § 940a Abs. 3 ZPO ist es nicht erforderlich, dass die Vollstreckung der Sicherungsanordnung gescheitert ist oder keinen Erfolg verspricht. Es genügt, dass der Mieter dieser - aus welchen Gründen auch immer - nicht Folge leistet.

Hat das Gericht die Räumungsverfügung erlassen, kann der Vermieter hieraus gem. § 936 ZPO i. V. m. § 928 ZPO die Zwangsvollstreckung betreiben. Der im Regelfall gem. § 750 ZPO erforderlichen Vollstreckungsklausel bedarf es gem. §§ 936, 929 Abs. 1 ZPO nicht. Besonders achten sollte der Vermieter darauf, dass die Vollstreckung innerhalb eines Monats seit der Verkündung bzw. der Zustellung der Räumungsverfügung an ihn erfolgt. Nach Ablauf dieser Monatsfrist ist die Vollziehung der Räumungsverfügung nämlich gem. §§ 936, 929 Abs. 2 ZPO nicht mehr zulässig.

Wichtig:

Erweist sich die Räumungsverfügung als von Anfang an ungerechtfertigt, z.B. weil dem Vermieter der Räumungsanspruch mangels wirksamer Kündigung nicht zusteht, hat der Vermieter dem Mieter gem. § 945 ZPO den Schaden zu ersetzen, der ihm aus der Vollziehung der angeordneten Räumungsverfügung entsteht.

4. Beweisfragen

Der Vermieter kann sich noch so sehr im Recht befinden. Wenn er die für sein Recht relevanten Tatsachen nicht beweisen kann, kann es sein, dass er entgegen der wahren Rechtslage eine gerichtliche Auseinandersetzung verliert. Dies geschieht jedoch nur, wenn und soweit der Vermieter die Beweislast für entscheidungserhebliche Tatsachen trägt.

Die genaue Kenntnis der nachfolgend dargestellten Beweislastverteilung ist daher für den Vermieter von entscheidender Bedeutung für eine erfolgreiche Durchsetzung seiner Rechte und die Einschätzung der Erfolgsaussichten einer Klage.

Allgemein gilt, dass in einem gerichtlichen Verfahren diejenige Partei, die aus einer ihr günstigen Norm Rechte herleitet, deren tatsächliche Voraussetzungen darzulegen und zu beweisen hat (vgl. BGH, Urteil vom 10.03.2010 - IV ZR 264/08).

Daraus folgt, dass der Kläger die anspruchsbegründenden Tatsachen darlegen und beweisen muss. Aufgabe des Beklagten ist es hingegen, den Beweis für das Vorliegen solcher Umstände zu führen, aus denen sich ergibt, dass der vom Kläger geltend gemachte An-

spruch ausgeschlossen, erloschen oder nicht durchsetzbar ist (sog. rechtsvernichtende oder rechtshemmende Einwendungen).

Im Räumungsprozess muss der Vermieter die anspruchsbegründenden Voraussetzungen für das Bestehen seines Räumungsanspruches darlegen und beweisen. Das bedeutet, dass er - sofern der Mieter diese bestreitet - den Beweis für alle Tatsachen erbringen muss, aus denen sich die Wirksamkeit der Kündigung ergibt. Hat der Vermieter z. B. wegen Verzugs des Mieters mit Mietzahlungen gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 a oder b BGB fristlos gekündigt, gehören zu den von ihm zu beweisenden Tatsachen zunächst das Bestehen und die Höhe der Mietforderung sowie der Zeitpunkt der Fälligkeit. Was das Ob, den Umfang und die zeitliche Abfolge der Mietrückstände des Mieters betrifft, genügt zunächst die Behauptung des Vermieters, dass der Mieter mit der Entrichtung der Miete für genau bezeichnete Termine in bestimmter Höhe in Rückstand geraten ist. Die Beweislast für die Zahlung der Miete, durch die der Anspruch des Vermieters erlischt, obliegt nämlich als rechtsvernichtende Einwendung dem Mieter. Auch die Rechtzeitigkeit der Zahlung, die im Falle einer auf § 543 Abs. 1 BGB gestützten Kündigung besonders relevant ist, hat der Mieter zu beweisen. Grds. hat der Vermieter zwar auch die sonstigen, den Verzug begründenden Umstände, wie die Mahnung gem. § 286 Abs. 1 BGB oder deren Entbehrlichkeit gem. § 286 Abs. 2 oder 3 BGB darzulegen und zu beweisen. Da der Verzug des Mieters mit Mietforderungen wegen der Entbehrlichkeit der Mahnung gem. § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB jedoch (sofern ein Verschulden des Mieters vorliegt) automatisch mit dem Verstreichen des gesetzlich gem. § 556b Abs. 1 BGB festgelegten oder davon abweichend vertraglich vereinbarten Fälligkeitstermins eintritt (vgl. dazu die Ausführungen im 1. Teil unter I. 1a) aa) (1)), genügt es, dass der Vermieter die Fälligkeit der Mietzinsforderung beweist. Auch das Vertretenmüssen, das für den Verzugseintritt vorliegen muss, braucht der Vermieter nicht zu beweisen. Insoweit muss der Mieter darlegen und gem. § 286 Abs. 4 BGB den Entlastungsbeweis dafür führen, dass ihn kein Verschulden trifft und er sich auch kein Verschulden Dritter gem. § 278 BGB zurechnen lassen muss.

Nicht zu den vom Vermieter zu beweisenden Tatsachen gehören außerdem diejenigen Umstände, aus denen sich ergibt, dass das Kündigungsrecht des Vermieters gem. § 543 Abs. 2 S. 2 BGB ausgeschlossen oder die Kündigung gem. § 543 Abs. 2 S. 3 BGB durch Aufrechnung oder gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB durch vollständige Befriedigung des Ver-

mieters unwirksam geworden ist. Hierfür obliegt die Darlegungs- und Beweislast dem Mieter.

Die vorangegangenen Ausführungen gelten gleichermaßen, wenn der Vermieter das Mietverhältnis fristlos gem. § 569 Abs. 2a BGB wegen Verzugs mit der Zahlung der Kautions kündigt hat.

Hat der Vermieter dem Mieter wegen Verzugs mit Nebkostennachzahlungen gekündigt, trifft ihn nicht nur die Beweislast für das Vorliegen einer formell wirksamen Nebenkostenabrechnung und deren Zugang beim Mieter, sondern auch für die den Verzug begründenden Umstände, wie z. B. eine Mahnung oder den Zeitpunkt des die Dreißigtagesfrist des § 286 Abs. 3 BGB auslösenden Zugangs der Nebenkostenabrechnung.

Stützt der Vermieter seine Kündigung auf § 543 Abs. 1 BGB, muss er außerdem die gem. § 543 Abs. 3 S. 1 BGB grds. erforderliche Fristsetzung bzw. Abmahnung oder die Umstände beweisen, die diese gem. § 543 Abs. 3 S. 2 BGB entbehrlich machen.

Zu beweisen hat der Vermieter auch, dass die Gründe, aus denen sich das Kündigungsrecht ergibt, im Kündigungsschreiben angegeben sind bzw., dass später vorgetragene Gründe erst nach der Abgabe der Kündigungserklärung entstanden sind (vgl. § 573 Abs. 3 BGB).

Nicht vergessen werden sollte zuletzt, dass auch das Vorliegen einer form- und fristgerechten Kündigung sowie deren Zugang beim Mieter zu den vom Vermieter zu beweisenden Tatsachen gehören. Kommt es insbesondere im Fall einer ordentlichen Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB auf den Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung an, muss auch dieser vom Vermieter bewiesen werden.

Tipp für Vermieter:

Unterlässt der Mieter es im Prozess, die vom Vermieter vorgetragene entscheidungserheblichen Tatsachen zu bestreiten, sind diese gem. § 138 Abs. 3 ZPO als zugestanden anzusehen. In diesem Fall braucht der Vermieter keinen Beweis zu erbringen.

Erhebt der Mieter im Falle einer ordentlichen Kündigung einen Widerspruch gem. § 574 BGB, muss er neben der Einhaltung der für die Erhebung des Widerspruchs vorgeschriebenen Form und der Frist die Tatsachen darlegen und beweisen, aus denen sich ergibt, dass die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde. Für die Tatsachen, die bei der Interessenabwägung Berücksichtigung finden sollen, gilt, dass jede Partei die für sie günstigen Umstände darlegen und beweisen muss.

Macht der Vermieter mit seiner Klage zugleich Zahlungsansprüche geltend, gilt auch hier, dass er nur die anspruchsbegründenden Tatsachen darzulegen und zu beweisen hat. Hierzu zählen das Bestehen und die Höhe der Mietforderung im Falle einer Klage auf rückständige Miete. Macht der Vermieter einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung gem. § 546a Abs. 1 BGB geltend, muss er auch das „Vorenthalten“ der Mietsache durch den Mieter trotz wirksam beendeten Mietverhältnisses darlegen und beweisen. Da das Vorliegen dieser Voraussetzungen jedoch bereits zur Begründung des Räumungsanspruches erforderlich ist, genügt es, dass diese einmal dargelegt und bewiesen werden.

Möchte der Vermieter die Nutzungsentschädigung in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete geltend machen, weil diese die vereinbarte Miete übersteigt, ist er grds. auch für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete beweispflichtig. Diese kann allerdings gem. § 287 ZPO vom Gericht geschätzt werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Vermieter dem Gericht die für die Schätzung erforderliche Grundlage in Form eines Mietenspiegels vorlegt und die für die Einordnung der Wohnung in eine der dort aufgeführten Kategorien erforderlichen Tatsachen darlegt und notfalls, z.B. mit Hilfe eines Sachverständigengutachtens, beweist (vgl. AG Schorndorf, Urteil vom 27.09.2011 - 6 C 45/11).

Schwierig kann die Beweisführung für den Vermieter insbesondere auch dann werden, wenn er Schadensersatz wegen Mietausfalls wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache erhebt. Zum Beweis des Eintritts und der Höhe des Schadens muss der Vermieter nämlich beweisen, dass ein bestimmter Mietinteressent bereit gewesen wäre, die Räume zu einem früheren Zeitpunkt und /oder zu einem höheren Mietzins anzumieten (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 05.09.2002 - 10 U 150/01).

Tipp:

Zulässige Beweismittel im Zivilprozess sind: Augenscheinsobjekte, die Parteivernehmung, Sachverständige, Urkunden und Zeugen.

5. Kosten

Ein Räumungsprozess produziert nicht unerhebliche Kosten. Verbindet der Vermieter mit der Räumungsklage auch noch eine Zahlungsklage, treibt dies die Prozesskosten noch weiter in die Höhe. Zumindest die Gerichtskosten (vgl. § 12 Abs. 1 S. 1 GKG) und - je nachdem, ob sich der Vermieter anwaltlich vertreten lässt oder nicht - ggf. auch die eigenen Anwaltskosten muss der Vermieter vorschießen. Zwar kann er von dem Mieter die Erstattung der vorverauslagten Kosten verlangen, wenn bzw. soweit er den Prozess gewinnt. Dieser Anspruch ist jedoch wenig wert, wenn der Mieter zahlungsunfähig ist. Auch in den Fällen, in denen der Vermieter einen notwendigen Beweis nicht erbringen kann und demzufolge die Klage verliert, bleibt er auf den Kosten sitzen und muss dazu noch die Anwaltskosten der Gegenseite übernehmen.

Jeder Vermieter, der erwägt, seine Rechte mit gerichtlicher Hilfe durchzusetzen, sollte sich daher im Vorwege genaue Kenntnis von der Höhe der Kosten verschaffen, die im schlimmsten Fall auf ihn zukommen können. Im Folgenden sollen sowohl die Grundsätze der Kostenverteilung als auch die für die Bestimmung der Höhe der Prozesskosten maßgeblichen Kriterien dargestellt werden.

a) Grundsätze der Kostenverteilung

Im Rahmen eines gerichtlichen Rechtsstreits richtet sich die Kostenverteilung in erster Linie nach § 91 Abs. 1 ZPO. Danach gilt, dass derjenige die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat, der im Prozess unterliegt. Wenn jede Partei teils obsiegt, teils unterliegt, sind die Kosten gem. § 92 ZPO gegeneinander aufzuheben oder verhältnismäßig zu teilen.

Grds. gilt daher, dass der Mieter die Kosten zu tragen hat, wenn bzw. soweit er zur Räumung und /oder Zahlung verurteilt wird, und der Vermieter kostenpflichtig ist, wenn bzw.

soweit er im Räumungs- bzw. Zahlungsprozess unterliegt. Insbesondere im Schadensersatzprozess kann eine Aufteilung der Kosten gem. § 92 Abs. 1 ZPO bei nur teilweise Ob-siegen bzw. Unterliegen erfolgen.

Hat der Vermieter nur mit dem auf die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung gestütz-ten, auf künftige Räumung gerichteten Hilfsantrag Erfolg, hat er nicht gem. § 92 ZPO einen Teil der Kosten zu tragen, auch wenn er mit dem Hauptantrag unterliegt. Da die Gegenstän-de beider Anträge i. S. d. § 45 Abs. 1 S. 3 GKG identisch sind, kommt es durch den Hilfs-antrag nicht zu einer Erhöhung des Streitwertes (vgl. AG Lemgo, Urteil vom 14.02.2007 -19 C 349/06). Da der Streitwert für beide Anträge außerdem gleich hoch ist, wirkt sich das teil-weise Unterliegen des Vermieters unter Kostengesichtspunkten nicht aus (vgl. AG Lemgo, Urteil vom 14.02.2007 -19 C 349/06).

Von den zuvor dargestellten Grundsätzen gibt es allerdings folgende Ausnahmen, die zu einer gänzlich oder teilweise umgekehrten Kostenverteilung führen können.

Auch wenn der Mieter zur Räumung verurteilt wird, können die Kosten des Rechtsstreits gem. § 93b Abs. 1 ZPO dem Vermieter auferlegt werden, wenn der Mieter mit seinem Wi-derspruch gem. § 574 BGB nur deshalb keinen Erfolg hat, weil bei der durchzuführenden Interessenabwägung gem. § 574 Abs. 3 BGB nachträglich entstandene Gründe des Ver-mieters berücksichtigt werden, die im Kündigungsschreiben nicht angegeben waren.

Andersherum kann der Mieter trotz Abweisung der Räumungsklage gem. § 93b Abs. 2 ZPO vollständig oder teilweise mit den Kosten des Rechtsstreits belastet werden, wenn die Klage auf Grund eines Widerspruchs des Mieters gem. § 574 BGB abgewiesen wird, der Mieter jedoch auf Verlangen des Vermieters (vgl. § 574b Abs. 1 S. 2 BGB) nicht unver-züglich über die Gründe des Widerspruchs Auskunft erteilt hat.

Eine zu Gunsten des Mieters von § 91 ZPO abweichende Kostenverteilung enthält außer-dem § 93b Abs. 3 ZPO. Hiernach kann der Mieter, der zwar zur Räumung verurteilt wird, dem jedoch eine Räumungsfrist gem. § 721 ZPO gewährt wird, dann von der Kostenlast ganz oder teilweise befreit werden, wenn er bereits vor Erhebung der Klage unter Angabe von Gründen die Fortsetzung des Mietverhältnisses oder eine den Umständen nach ange-

messene Räumungsfrist vom Vermieter vergeblich begehrt hatte und den Räumungsanspruch des Vermieters sofort anerkennt.

Beachte:

Die Frage, wer die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten zu tragen hat, richtet sich nicht nach den §§ 91 ff. ZPO, sondern nach dem materiellen Schadensersatzrecht (vgl. dazu gleich die Ausführungen unter b) cc)).

b) Höhe der Kosten

Zu den Kosten des Rechtsstreits zählen neben den Gerichtskosten auch die Rechtsanwaltskosten, diese jedoch nur in Höhe der gesetzlichen Gebühren und Auslagen (vgl. § 91 Abs. 2 S. 1 ZPO).

Die Höhe der Gerichtskosten hängt immer, die der Rechtsanwaltskosten dann, wenn keine Honorarvereinbarung getroffen worden ist, von der Höhe des Streitwerts ab.

aa) Räumungsklage

Der Streitwert, der für die Gerichts- und Anwaltsgebühren maßgeblich ist, wenn der Vermieter den Mieter auf Räumung von Wohnraum verklagt, ist in § 41 Abs. 2 S. 1 GKG geregelt. Danach ist für die Bemessung des Streitwerts das für die Dauer eines Jahres zu zahlende Entgelt maßgebend. Als Entgelt i. S. d. § 41 Abs. 2 S. 1 GKG ist die Nettokaltmiete anzusehen. Nebenkosten werden gem. § 41 Abs. 2 S. 1 i. V. m. § 41 Abs. 1 S. 2 GKG nur dann mit berücksichtigt, wenn diese als Pauschale vereinbart sind und nicht gesondert abgerechnet werden.

Beachte:

Entscheidet das Gericht im Räumungsprozess zugleich auch über die Fortsetzung des Mietverhältnisses gem. § 574 ff. BGB, erhöht sich der Streitwert hierdurch gem. § 41 Abs. 3 GKG nicht.

Erhebt der Vermieter eine Räumungsklage, entstehen folgende Prozesskosten, wobei zur besseren Veranschaulichung eine fiktive Jahresnettokaltmiete von EUR 7.200,00 zu Grunde gelegt wird.

Gerichtskosten:

Drei Gerichtsgebühren gem. Zf. 1210 KV / GKG und damit EUR 609,00 (3x EUR 203,00).

Rechtsanwaltskosten:

1,3 Verfahrensgebühr gem. Zf. 3100 VV / RVG in Höhe von EUR 592,80 (1,3 x 456,00 EUR),

1,2 Terminsgebühr gem. Zf. 3104 VV / RVG in Höhe von EUR 547,20 (1,2 x 456,00 EUR),

zzgl. Auslagenpauschale gem. Zf. 7002 VV / RVG in Höhe von EUR 20,00

sowie 19 % Umsatzsteuer gem. Zf. 7008 VV / RVG auf EUR 1160,00, also EUR 220,40

Die Rechtsanwaltskosten betragen insgesamt: EUR 1.380,40.

Für einen Räumungsprozess, in dem sich beide Parteien anwaltlich vertreten lassen, fallen daher insgesamt EUR 3.369,80 an Kosten an.

bb) Zahlungsklage

Der Streitwert für eine Zahlungsklage richtet sich nach der Höhe des eingeklagten Betrages. Auch für die Zahlungsklage gilt, dass gem. Zf. 1210 KV / GKG 3 Gerichtsgebühren anfallen und der Rechtsanwalt eine 1,3 Verfahrensgebühr gem. Zf. 3100 VV / RVG und eine 1,2 Terminsgebühr gem. Zf. 3104 VV / RVG zzgl. Auslagenpauschale gem. Zf. 7002 VV / RVG in Höhe von EUR 20,00 sowie 19 % Umsatzsteuer gem. Zf. 7008 VV / RVG in Rechnung stellen kann.

Verbindet der Vermieter die Zahlungsklage unter den Voraussetzungen des § 260 ZPO mit der Räumungsklage, ergibt sich der Streitwert aus der Addition der für die jeweiligen Kla-

gen maßgeblichen Streitwerte. Die Gebühren errechnen sich in diesem Fall aus dem Gesamtstreitwert.

cc) Außergerichtliche Rechtsanwaltskosten

Lässt sich der Vermieter bereits vor der Erhebung der Räumungsklage außergerichtlich vertreten, kann der Rechtsanwalt - wenn keine Honorarvereinbarung getroffen wurde - eine 1,3 Geschäftsgebühr gem. Zf. 2300 VV / RVG, bei einem Streitwert von EUR 7.200,00 also

EUR 592,80 (1,3 x 456,00 EUR)

zzgl. der Auslagenpauschale gem. (Zf. 7002 VV / RVG in Höhe von EUR 20,00

zzgl 19 % Umsatzsteuer in Höhe von EUR 116,43 und damit insgesamt EUR 729,23

in Rechnung stellen.

Vertritt der Rechtsanwalt den Vermieter sowohl außergerichtlich als auch gerichtlich in einem Räumungsverfahren vor Gericht, wird die für die außergerichtliche Tätigkeit anfallende Geschäftsgebühr gem. Anlage 1 Teil 3, Vorb. 3 Abs. 4 VV RVG jedoch zur Hälfte auf die Verfahrensgebühr des gerichtlichen Verfahrens angerechnet (vgl. BGH, Urteil vom 14.03.2007 - VIII ZR 184/06).

In diesem Fall ermäßigt sich die gerichtliche Verfahrensgebühr von EUR 592,80 auf EUR 296,40, so dass die Rechtsanwaltskosten im Räumungsrechtsstreit nur noch EUR 1.027,68 betragen.

Wichtig:

Die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten kann der Vermieter im Fall seines Obsiegens von dem Mieter nicht auf Grund des ihm gem. § 91 Abs. 1 ZPO zustehenden prozessualen Kostenerstattungsanspruchs erstattet verlangen. Die Geschäftsgebühr für die vorgerichtliche bzw. außergerichtliche Tätigkeit eines Rechtsanwalts zählt nämlich nicht zu den Rechtsanwaltskosten i. S. d. § 91 Abs. 2 ZPO. Dieser erfasst nur die Prozesskosten, und damit nur die Gebühren des Rechtsanwalts für seine Tätigkeit im gerichtlichen Verfahren (vgl. OLG Frankfurt a. M., Beschluss vom 18.12.2002 - 6 W 105/02).

Dies bedeutet allerdings nicht, dass der Vermieter die Kosten, die ihm durch die Einschaltung eines Rechtsanwalts außerhalb des Gerichtsprozesses entstehen, nicht ersetzt verlangen kann. Von dem prozessualen Kostenerstattungsanspruch gem. § 91 ZPO ist nämlich der materiell-rechtliche Kostenerstattungsanspruch zu unterscheiden. Bei diesem handelt es sich um einen Anspruch auf Ersatz des Verzugsschadens gem. §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 BGB. Befindet sich der Mieter z.B. mit der Zahlung der Miete oder der Kaution in Verzug und schaltet der Vermieter einen Rechtsanwalt ein, damit dieser den Mieter zur Zahlung der Miete oder der Kaution auffordert und /oder die Kündigung ausspricht, handelt es sich bei den hierdurch entstehenden Anwaltskosten um einen Schaden, der durch den Verzug des Mieters verursacht worden und damit grds. im Rahmen der §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 BGB erstattungsfähig ist (vgl. BGH, Urteil vom 07.11.2007 - VIII ZR 341/06). Voraussetzung für den Erstattungsanspruch des Vermieters ist jedoch, dass die Einschaltung des Rechtsanwalts zur Wahrung und Durchsetzung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig war. Nur solche Aufwendungen kann der Vermieter nämlich als Verzugsschaden ersetzt verlangen. Ob dies der Fall ist oder nicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Beauftragt der Vermieter einen Rechtsanwalt, obwohl er seine Rechte ohne Schwierigkeiten auch selbst hätte wahrnehmen können, verstößt er gegen seine Schadensminderungspflicht aus § 254 Abs. 2 BGB mit der Folge, dass er die Anwaltskosten nicht als Schaden ersetzt verlangen kann (vgl. BGH, Urteil vom 06.10.2010 - VIII ZR 271/09).

Praxistipp:

Steht dem Vermieter ein materiell-rechtlicher Kostenerstattungsanspruch auf Ersatz seiner außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten zu, sollte dieser zugleich im Räumungsprozess geltend gemacht werden, um einen weiteren Prozess zu vermeiden.

III. Die Zwangsvollstreckung aus dem Räumungstitel

Verfügt der Vermieter über einen Räumungstitel, ist der Vermieter seinem Ziel, wieder in den Besitz seiner Wohnung zu gelangen, zwar in entscheidendes Stück näher gekommen. Nicht immer ist der lange Weg hin zur Erreichung dieses Ziels hiermit jedoch beendet. Es kommt nicht selten vor, dass der Mieter selbst dann, wenn er zur Räumung verurteilt wurde, in der Wohnung wohnen bleibt und diese nicht räumt. Wie bereits in diesem Teil unter I.1.dargelegt, ist es dem Vermieter verwehrt, seine Rechte eigenmächtig durchzusetzen. Auf Grund seines Gewaltmonopols hat nur der Staat das Recht, aus Urteilen zu vollstrecken.

Der Vermieter muss daher den mühsamen und oft langwierigen Weg wählen und einen Gerichtsvollzieher mit der Zwangsäumung beauftragen.

Das Gesetz enthält in § 885 ZPO wesentliche Vorgaben zum Ablauf der Räumungsvollstreckung. Nach dessen Abs. 1 S. 1 hat der Gerichtsvollzieher den Schuldner (Mieter bzw. sonstige Bewohner mit (Mit-) Besitz) aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger (Vermieter) in den Besitz einzuweisen. Damit es hierzu kommt und der Gerichtsvollzieher ggf. gewaltsam in die Wohnung des Mieters eindringt, müssen jedoch viele Voraussetzungen vorliegen, über die im Folgenden ein Überblick gegeben werden soll.

1. Der Gerichtsvollzieher wird nur auf Antrag des Vermieters tätig (vgl. § 753 ZPO). Im Hinblick auf die Kosten ist der Umfang des Auftrags von entscheidender Bedeutung (vgl. dazu die Ausführungen unter Zf.5).
2. Außerdem muss der beauftragte Gerichtsvollzieher zuständig sein. Da der Vermieter nicht wissen kann, welcher konkrete Gerichtsvollzieher zuständig ist, kann er sich an

die Gerichtsvollzieherverteilungsstelle wenden, und zwar an diejenige, die bei dem Amtsgericht eingerichtet ist, in dessen Bezirk sich die zu räumende Wohnung befindet.

3. Der Gerichtsvollzieher wird mit der Zwangsvollstreckung erst beginnen, wenn die folgenden allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen vorliegen.
 - ✓ Der Vermieter muss über einen vollstreckbaren Titel verfügen. Dieser liegt mit dem zuvor erwirkten Räumungsurteil vor, und zwar bereits vor seiner Rechtskraft, da ein Räumungstitel gem. § 708 Nr.7 ZPO sogar ohne Sicherheitsleistung für vorläufig vollstreckbar erklärt wird.
 - ✓ Das Vorliegen des vollstreckbaren Titels genügt jedoch nicht, um die Vollstreckung zu betreiben. Diese erfolgt nämlich nur auf Grund einer vollstreckbaren Ausfertigung des Urteils. Eine vollstreckbare Ausfertigung ist eine Ausfertigung des Urteils, die mit einer sog. Vollstreckungsklausel versehen ist (vgl. §724 Abs. 1 ZPO). Die vollstreckbare Ausfertigung wird auf Antrag des Vermieters von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle des Gerichts erteilt, das auch das Räumungsurteil erlassen hat (vgl. § 724 Abs. 2 ZPO).
 - ✓ Hat der Vermieter dem Gerichtsvollzieher die vollstreckbare Ausfertigung des Räumungsurteils vorgelegt, wird dieser außerdem nur tätig, wenn das Räumungsurteil dem Mieter entweder bereits zugestellt worden ist oder die Zustellung spätestens mit dem Beginn der Zwangsvollstreckung erfolgt (vgl. § 750 Abs. 1 ZPO).
4. Neben den zuvor dargestellten allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen gibt es eine Vielzahl von besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen, die hier nicht alle aufgeführt werden können. Für die Räumungsvollstreckung ist § 751 ZPO, der besondere Bedingungen für den Beginn der Zwangsvollstreckung enthält, jedoch insoweit von Bedeutung, als sich aus dessen Abs. 1 ergibt, dass der Gerichtsvollzieher, wenn dem Mieter im Räumungsurteil eine Räumungsfrist gem. § 721 ZPO gewährt worden ist, nicht tätig wird, bevor diese abgelaufen ist.

5. Ebenso wie auch das Gericht gem. § 12 Abs. 1 S. 1 GKG die Klage nicht zustellt, bevor der Kläger den Gerichtskostenvorschuss geleistet hat, beginnt auch der Gerichtsvollzieher erst mit der Zwangsvollstreckung, wenn der vollstreckende Vermieter einen Vorschuss geleistet hat, der die voraussichtlich entstehenden Vollstreckungskosten deckt (vgl. § 4 Abs. 1 S. 1 und S. 2 Gerichtsvollzieherkostengesetz (GvKostG)). Auch wenn im Ergebnis der Mieter gem. § 788 Abs. 1 ZPO mit den Kosten der Vollstreckung belastet wird, muss der Vermieter diese vorschießen und darauf hoffen, dass sein Kostenerstattungsanspruch gegen den Mieter gleichzeitig mit der Räumungsvollstreckung beigetrieben werden kann (vgl. § 788 Abs. 1 S. 1 ZPO).

Die Kosten für die Tätigkeit des Gerichtsvollziehers selbst betragen zwar gem. Zf. 240 der Anlage 1 zum GvKostG nur EUR 98,00 zzgl. Auslagen (vgl. Zf. 700 ff. der Anlage 1 zum GvKostG) und im Einzelfall zu erhebender Zuschläge (vgl. Zf. 500 der Anlage 1 zum GvKostG). Hierbei bleibt es jedoch in der Regel nicht. Die eigentlichen, mitunter erheblichen Kosten entstehen erst dadurch, dass nicht selten ein Schlosser beauftragt werden muss, der die Wohnung öffnet und das Schloss austauscht. Viel stärker noch ins Gewicht fallen außerdem Kosten, die dadurch entstehen, dass die sich in der Wohnung befindenden beweglichen Sachen des Mieters, die nicht der Zwangsvollstreckung unterliegen, aus der Wohnung verbracht und - falls sie nicht dem Mieter oder einer sonstigen zur Entgegennahme berechtigten Person (vgl. § 885 Abs. 2 ZPO) übergeben werden können - eingelagert und kostenpflichtig verwahrt werden müssen (vgl. § 885 Abs. 3 S. 1 ZPO).

Der Vermieter muss bei einer gewöhnlichen Vollstreckung nach § 885 ZPO mit einem höheren dreistelligen Betrag rechnen.

Der am 01.05.2013 in Kraft getretene § 885a ZPO ermöglicht es dem Vermieter, die Zwangsvollstreckung in seinem Antrag darauf zu beschränken, dass der Gerichtsvollzieher den Mieter bzw. die sonstigen Bewohner aus dem Besitz setzt und den Vermieter in den Besitz einweist (vgl. § 885a Abs. 1 i. V. m. § 885 Abs. 1 ZPO). Im Falle dieses beschränkten Vollstreckungsauftrages verbleiben die beweglichen Sachen des Mieters, die nicht der Vollstreckung unterliegen, in der Wohnung. Zum Schutz des Mieters hat der Gerichtsvollzieher in seinem Protokoll die frei ersichtlichen beweglichen Sa-

chen zu dokumentieren, die er bei der Vornahme der Vollstreckungshandlung vorfindet (vgl. § 885a Abs. 2 S. 1 ZPO). Der Vermieter kann nun selbst entscheiden, ob er die Sachen in der Wohnung belässt oder sie wegschafft und selbst verwahrt oder durch Dritte verwahren lässt (vgl. § 885a Abs. 3 S. 1 ZPO). Hierdurch können erhebliche Kosten gespart werden. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, kann der Vermieter sogar vernichten (vgl. § 885a Abs. 3 S. 2 ZPO). Verlangt der Mieter seine Sachen nicht innerhalb eines Monats nach der Einweisung des Vermieters in den Besitz heraus, kann der Vermieter die Sachen verwerten (§ 885a Abs. 4 S. 1 ZPO).

6. Sind die unter 1. bis 5. dargestellten Voraussetzungen erfüllt, sollte sich der Vermieter allerdings noch nicht zu früh freuen, bald in den Besitz seiner Wohnung zu kommen. Zunächst muss er sich deshalb noch gedulden, weil der Gerichtsvollzieher dem Mieter gem. § 128 Abs. 2 S. 1 der Geschäftsanweisung für Gerichtsvollzieher (GVGA) Tag und Stunde der beabsichtigten Vollstreckung rechtzeitig vor dem Vollstreckungstermin mitteilen muss und zwischen dem Tag der Zustellung dieser Mitteilung beim Mieter und

Vermietertipp:

Die Kosten für das Wegschaffen, Einlagern und Verwahren der beweglichen Sachen des Mieters können durch eine Beschränkung des Vollstreckungsauftrages gem. § 885a Abs. 1 ZPO vermieden werden.

dem Tag des Vollstreckungstermins gem. § 128 Abs. 2 S. 5 GVGA wenigstens drei Wochen liegen müssen. Gerade diese drei Wochen kann der Mieter nutzen, um dem Vermieter in letzter Sekunde noch einen Strich durch die Rechnung machen, indem er gem. § 765a ZPO Vollstreckungsschutz beantragt. Dieser Antrag kann nämlich gem. § 765a Abs. 3 ZPO noch bis spätestens zwei Wochen vor dem festgesetzten Räumungstermin gestellt werden.

Die Anforderungen, die erfüllt sein müssen, damit Vollstreckungsschutz gewährt wird, sind zwar sehr hoch. Gem. § 765a Abs. 1 S. 1 ZPO wird dem Antrag nämlich nur dann stattgegeben, wenn die Vollstreckungsmaßnahme unter voller Würdigung des Schutz-

bedürfnisses des Gläubigers wegen ganz besonderer Umstände eine Härte bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist. Diese Voraussetzungen sind in der Regel nur dann erfüllt, wenn im Falle der Räumung Lebensgefahr für den Mieter bzw. sonstigen Bewohner oder eines nahen Angehörigen bestünde oder es zu erheblichen Gesundheitsschäden käme und der Lebens- bzw. Gesundheitsgefährdung auch nicht anders als durch eine Einstellung oder Aufhebung der Zwangsvollstreckung wirksam begegnet werden kann (vgl. BGH, Beschluss vom 21.07.2011 – V ZB 48/10). Hat der Mieter mit seinem Antrag jedoch Erfolg, führt dies in der Regel dazu, dass die Zwangsvollstreckung einstweilen eingestellt wird.

Auf die Vollstreckung aus dem Zahlungstitel soll hier nicht weiter eingegangen werden. Gesagt sei an dieser Stelle nur soviel, dass der Vermieter die Möglichkeit hat, in bewegliche Sachen gem. §§ 808 ff. ZPO, in Forderungen und andere Vermögensrechte gem. §§ 828 ff. ZPO und - was bei einem Mieter als Vollstreckungsschuldner in der Regel nicht von Bedeutung ist - in das unbewegliche Vermögen gem. §§ 864 ff. ZPO zu vollstrecken.

In der Praxis von Bedeutung ist die Vollstreckung in Lohn- bzw. Gehaltsforderungen des Mieters gegen seinen Arbeitgeber. Auch diese sind zwar grundsätzlich pfändbar. Zu beachten ist hierbei jedoch der besondere Pfändungsschutz gem. §§ 850 ff. ZPO.

5. TEIL

BONUS: Vorlagen und Muster



Die folgenden Muster sollen es dem Vermieter ermöglichen, eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs auszusprechen und ggf. eine Räumungsklage zu erheben. Sie sind auf Standardfälle zugeschnitten und bedürfen ggf. einer Abänderung oder Ergänzung.

I. Drei Muster für ein Kündigungsschreiben

1. Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Verzugs mit Mietzahlungen an zwei aufeinanderfolgenden Terminen verbunden mit einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung

.....

.....

(Name und Adresse des Vermieters/der Vermieter)

.....

.....

(Name und Adresse des Mieters/der Mieter *)

....., den.....

Betreff: Mietverhältnis über die Wohnung in der straße (Geschosszahl rechts/ Mitte/ links) in (Ort) / Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Verzugs mit Mietzahlungen an zwei aufeinanderfolgenden Terminen

Sehr geehrte Frau, sehr geehrter Herr,

gem. § unseres Mietvertrages vom über die o. g. Wohnung sind Sie zur Zahlung einer monatlichen Bruttowarmmiete einschließlich Nebenkostenvorauszahlung in Hö-

he von EUR verpflichtet. Die Miete ist gem. § des Mietvertrages monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats zu zahlen.

Trotz Fälligkeit konnte ich für den Monat nur einen Zahlungseingang in Höhe von EUR und für den Monat nur in Höhe von EUR feststellen.

Sie befinden sich daher für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete in Höhe von insgesamt EUR, und damit in Höhe eines Betrages in Verzug, der die Miete für einen Monat übersteigt.

Aus diesem Grund kündige ich das o. g. Mietverhältnis außerordentlich fristlos gem. §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 BGB.

Rein vorsorglich wird für den Fall der Unwirksamkeit der außerordentlichen fristlosen Kündigung hilfsweise die ordentliche Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB aus den o. g. Gründen unter Einhaltung der Kündigungsfrist des § 573c Abs. 1 BGB zum erklärt.

Ich fordere Sie auf, die Wohnung spätestens bis zum zu räumen und in vertragsgemäßigem Zustand einschließlich aller sich in Ihrem Besitz befindlicher Wohnungs- und Haustürschlüssel an mich zu übergeben.

Ich widerspreche bereits jetzt einer Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB, wonach sich das Mietverhältnis im Falle einer Fortsetzung des Gebrauchs durch den Mieter nach Ablauf der Mietzeit auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt.

Vorsorglich weise ich Sie darauf hin, dass Sie der Kündigung für den Fall, dass die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung zum Tragen kommt, gemäß § 574 BGB widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen können, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung meiner berechtigten Interessen nicht zu rechtfertigen ist. Der Widerspruch ist gemäß § 574b BGB schriftlich und spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses, also spätestens bis zum mir gegenüber zu erklären.

Für den Fall, dass Sie von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen, bitte ich Sie, mir Ihre Gründe so darzulegen, dass ich Ihren Widerspruch auf seine Berechtigung überprüfen kann.

Ich weise Sie außerdem darauf hin, dass für jeden Tag, den Sie die Mietsache nach der Beendigung des Mietverhältnisses nicht herausgeben, eine Nutzungsentschädigung gem. § 546a Abs. 1 BGB in Höhe der vereinbarten Miete oder der diese ggf. übersteigenden ortsüblichen Vergleichsmiete geltend gemacht werden kann und Sie ggf. auch einen weiterreichenden Schaden zu ersetzen haben.

Für die Übergabe der Wohnung schlage ich den um Uhr vor. Bitte setzen Sie sich mit mir zwecks Terminabsprache unter der Rufnummer in Verbindung.

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift Vermieter **)

Anmerkungen:

* Ist das Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen worden, muss die Kündigung an alle Mieter gerichtet sein.

** Ohne eigenhändige Unterschrift ist die Kündigung unwirksam. Besteht eine Vermietermehrheit, muss die Kündigung von allen Vermietern ausgesprochen und unterschrieben werden.

2. Außerordentliche fristlose Kündigung wegen ständig unpünktlicher Mietzahlung verbunden mit einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung

.....

.....

(Name und Adresse des Vermieters/der Vermieter)

.....

.....

(Name und Adresse des Mieters/der Mieter)

....., den.....

Betreff: Mietverhältnis über die Wohnung in der straße (Geschosszahl rechts/ Mitte/ links) in.....(Ort) / Außerordentliche fristlose Kündigung wegen ständig unpünktlicher Mietzahlung

Sehr geehrter Herr.....,

gem. § unseres Mietvertrages vom über die o. g. Wohnung sind Sie zur Zahlung einer monatlichen Bruttowarmmiete einschließlich Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von EUR verpflichtet. Die Miete ist gem. § des Mietvertrages monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats zu zahlen.

Diese Zahlungsverpflichtung haben Sie im vergangenen Mietjahr fortdauernd und nachhaltig verletzt.

Für den Monat haben Sie die Miete erst am gezahlt. Die Miete für ging sogar erst am bei mir ein. Einen Zahlungseingang für die Miete, die

Sie für den Monat schuldeten, konnte ich erst kurz vor dem Monatsende am verbuchen.

Obwohl ich Sie mit Schreiben vom.....abgemahnt und unter der Androhung einer fristlosen Kündigung aufgefordert habe, die Miete in Zukunft pünktlich spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats zu zahlen, haben Sie Ihr vertragswidriges Verhalten fortgesetzt und weitere vier Male die Miete erst im Laufe des Monats gezahlt, und zwar:

die Miete für den Monat am.....,

die Miete für den Monat am.....,

die Miete für den Monat am....., und

die Miete für den Monat am.....

Da mir unter diesen Umständen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Ihnen nicht zumuten ist, kündige ich das Mietverhältnis über die o. g. Wohnung außerordentlich fristlos aus wichtigem Grund gem. § 543 Abs. 1 BGB, hilfsweise ordentlich gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB unter Einhaltung der Kündigungsfrist des § 573c Abs. 1 BGB zum

Ich fordere Sie auf, die o. g. Wohnung spätestens bis zum Ablauf einer Frist von einer Woche ab Zugang dieses Schreibens zu räumen und mit sämtlichen Ihnen überlassenen und von Ihnen ggf. nachgemachten Schlüsseln in vertragsgemäßem Zustand an mich herauszugeben.

Einer Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB durch Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache über den Beendigungszeitpunkt hinaus widerspreche ich bereits jetzt.

Für den Fall, dass das Mietverhältnis durch die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung beendet wird, weise ich Sie darauf hin, dass Sie der Kündigung gemäß § 574 BGB widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen können, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres

Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung meiner berechtigten Interessen nicht zu rechtfertigen ist.

Der Widerspruch ist gemäß § 574b Abs. 1 S. 1 BGB schriftlich zu erklären. Gem. § 574b Abs. 2 S. 1 BGB kann ich die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn Sie den Widerspruch mir gegenüber nicht spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist, d. h. spätestens bis zum erklären. Ich fordere Sie auf, den Widerspruch zu begründen.

Für jeden Tag, den Sie die Wohnung nach der Beendigung des Mietverhältnisses nicht herausgeben, werde ich gemäß § 546 a Abs. 1 BGB als Entschädigung die Zahlung der vereinbarten Miete, falls diese höher ist, die ortsübliche Vergleichsmiete einfordern. Ich behalte mir darüber hinaus die Geltendmachung von weitergehenden Schadenersatzansprüchen wegen schuldhaft verspäteter Rückgabe vor.

Sollte die Herausgabe nicht bis zum erfolgen, müssen Sie außerdem mit einer Räumungsklage rechnen, deren Kosten Sie zu tragen hätten.

Als Termin für die Übergabe der Wohnung schlage ich den um Uhr, ersatzweise den um Uhr vor. Setzen Sie sich bitte mit mir zum Zweck der Terminabsprache unter folgender Rufnummer in Verbindung: Tel.:

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift Vermieter)

3. Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Verzugs mit der Zahlung der Kautions verbunden mit einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung

.....

.....

(Name und Adresse des Vermieters/der Vermieter)

.....

.....

(Name und Adresse des Mieters/der Mieter)

....., den.....

Betreff: Mietverhältnis über die Wohnung in der.....straße.....(Geschosszahl rechts/ Mitte/ links) in.....(Ort) / Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Verzugs mit der Zahlung der Kautions

Sehr geehrte Frau,

gem. § unseres Mietvertrages vom über die o. g. Wohnung sind Sie zur Zahlung einer Kautions in Höhe von drei monatlichen Nettokaltmieten, und damit in Höhe von EUR verpflichtet. § 551 Abs. 2 S. 1 BGB gibt Ihnen das Recht zur Ratenzahlung, und zwar zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen. Gem. § 551 Abs. 2 S. 2 BGB ist die erste Teilzahlung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden gem. § 551 Abs. 2 S. 3 BGB zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

Da das o. g. Mietverhältnis am begann und Sie den Mietzins gem. § des Mietvertrages monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats zu zahlen haben, war die erste Teilrate am, die zweite Rate am und die dritte Rate am fällig.

Bisher haben Sie nur die erste Rate in Höhe von EUR gezahlt. Für die zweite und dritte Rate kann ich bislang trotz Fälligkeit keinen Zahlungseingang feststellen. Sie befinden sich daher mit der Leistung der Kautions in Höhe von insgesamt EUR, und damit in Höhe eines Betrages im Verzug, der der zweifachen Monatsnettokaltmiete entspricht.

Aus diesem Grund kündige ich das o. g. Mietverhältnis außerordentlich fristlos gem. § 569 Abs. 2a BGB, hilfsweise ordentlich fristgerecht gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB zum

Für die Räumung der Wohnung gewähre ich Ihnen eine Frist bis zum Spätestens bis dahin haben Sie die Wohnung geräumt und in vertragsgemäßem Zustand einschließlich aller Schlüssel, die Ihnen überlassen oder von Ihnen nachgemacht wurden, an mich herauszugeben.

Bereits jetzt erkläre ich, dass ich mit einer Fortsetzung des Mietverhältnisses über den Beendigungszeitpunkt hinaus nicht einverstanden bin. Das Mietverhältnis verlängert sich daher nicht gem. § 545 BGB, wenn Sie den Gebrauch der Mietsache fortsetzen.

Gegen die fristlose Kündigung steht Ihnen kein Widerspruchsrecht zu. Sollte das Mietverhältnis durch die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung enden, können Sie der Kündigung gem. § 574 BGB widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushaltes eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung meiner berechtigten Vermieterinteressen nicht zu rechtfertigen ist. Der Widerspruch muss gem. § 574b BGB schriftlich erfolgen und bis spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses, also spätestens bis zum bei mir eingehen. Ich bitte Sie, den Widerspruch zu begründen.

Ich weise Sie außerdem darauf hin, dass mir gemäß § 546 a Abs. 1 BGB für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache ein Entschädigungsanspruch mindestens in Höhe der vereinbarten Miete, für den Fall, dass die ortsübliche Vergleichsmiete die vertraglich vereinbarte Miete übersteigt, in Höhe der ortsüblichen Miete zusteht. Sollte mir darüber hinaus ein Schaden entstehen, der auf die verspätete Rückgabe der Mietsache zurückzuführen ist,

werde ich nicht zurückschrecken, Schadensersatzansprüche gegen Sie geltend zu machen.

Damit die Wohnungsübergabe reibungslos verläuft, bitte ich Sie, mit mir eine gemeinsame Begehung der Wohnung vorzunehmen, bei der insbesondere der Zustand der Mietsache protokolliert wird. Als Termin hierfür schlage ich den um Uhr, ersatzweise den um Uhr vor. Setzen Sie sich bitte mit mir zum Zweck der Terminabsprache unter folgender Rufnummer in Verbindung: Tel.:

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift Vermieter)

II. Muster für eine Räumungsklage verbundenen mit einer Zahlungsklage

.....

.....

(Vermieteranschrift)

An das Amtsgericht

.....-straße

.....

.....,den.....

Klage

des

.....

wohnhaft

-Kläger-

gegen

.....

wohnhaft

-Beklagter zu 1-

und

.....

wohnhaft

-Beklagte zu 2-

wegen

Räumung von Wohnraum und Zahlung

Ggf.: Streitwert:

Hiermit erhebe ich Klage gegen die Beklagten und beantrage,

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die(genau bezeichnete) Wohnung in zu räumen und einschließlich sämtlicher sich in ihrem Besitz befindlicher Schlüssel sofort, hilfsweise zum (Datum des Ablaufs der Frist für die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung) an den Kläger herauszugeben,
2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, EUR (Gesamtsumme der Mietrückstände und der fälligen Nutzungsentschädigung) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins aus EUR.....(Höhe des Rückstandes mit der ersten Mietzahlung) seit dem (Zeitpunkt des Verzugseintritts mit der ersten rückständigen Mietzahlung), aus EUR (Höhe des Rückstandes mit der zweiten Mietzahlung) seit dem (Zeitpunkt des Verzugseintritts mit der zweiten rückständigen Mietzahlung) sowie aus EUR (Höhe der monatliche Nutzungsentschädigung) seit dem.....(vierter Werktag des ersten auf die Beendigung des Mietverhältnisses folgenden Monats) und weiteren EUR (Höhe der monatliche Nutzungsentschädigung) seit dem (vierter Werktag des zweiten auf die Beendigung des Mietverhältnisses folgenden Monats) zu zahlen.

Begründung:

I. Zwischen mir und den Beklagten bestand ein Mietverhältnis über die (genau bezeichnete) Wohnung in Dieses wurde durch den am geschlossenen Mietvertrag begründet.

Beweis: Mietvertrag vom - Anlage K1-

Laut § des Mietvertrages haben die Mieter an den Vermieter eine Grundmiete in Höhe von EUR zzgl. Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von EUR jeweils monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats zu zahlen.

Beweis: wie vor

Für den Monat leisteten die Beklagten lediglich eine Miete in Höhe von EUR Die Mietzahlung für den darauffolgenden Monat unterblieb vollständig. Die Zahlung der Miete für den Monat erfolgte zwar. Allerdings ging auch diese Zahlung erst am 15. des Monats bei mir ein.

Daraufhin habe ich das Mietverhältnis mit Schreiben vom außerordentlich fristlos wegen Zahlungsverzugs gem. §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 BGB unter Darlegung der Höhe und des Zeitpunktes des Eintritts der Mietrückstände gekündigt und die Beklagten aufgefordert, die Wohnung spätestens bis zum....zu räumen. Hilfsweise wurde eine ordentliche fristgerechte Kündigung zum ausgesprochen.

Beweis: Kündigungsschreiben vom..... -Anlage K 2-

In dem Kündigungsschreiben vom wurde der Fortsetzung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB ausdrücklich widersprochen. Außerdem wurden die Beklagten über ihr Widerspruchsrecht gem. § 574 BGB sowie die Form und Fristenfordernisse des § 574b BGB aufgeklärt, verbunden mit der Aufforderung zur Begründung eines etwaigen Widerspruchs.

Beweis: wie vor

Das Kündigungsschreiben ist den Beklagten am durch mich persönlich im Beisein von übergeben worden.

Beweis: Zeugnis des,

zu laden über den Kläger

Die Beklagten haben die Wohnung auch nach nochmaliger Aufforderung, die am erfolgte

Beweis: Schreiben vom - Anlage K3-

bis heute nicht an mich herausgegeben. Auch haben sie nicht nur die rückständige Miete für die Monate...und nicht gezahlt, sondern darüber hinaus seit dem Zugang der Kündigung jegliche Zahlung trotz der weiteren Nutzung der Wohnung ganz eingestellt.

II. 1. Das Mietverhältnis ist wirksam durch meine außerordentliche fristlose Kündigung vom zum (Datum des Zugangs der Kündigungserklärung) beendet worden, weshalb mir der geltend gemachte Räumungsanspruch gem. § 546 Abs. 1 BGB zusteht. Mein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung ergibt sich aus §§ 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 BGB. Da die Beklagten die Miete für den Monat.... nur in Höhe von EUR und die Miete für den Monat nur in Höhe von EUR gezahlt haben, befinden sie sich für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug, der die Miete für einen Monat übersteigt.

In jedem Fall ist der Klage im Hilfsantrag stattzugeben. Die Beklagten haben durch ihr vertragswidriges Zahlungsverhalten ihre mietvertraglichen Pflichten nicht unerheblich i. S. d. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB verletzt, da der Mietrückstand eine Monatsmiete übersteigt und die Verzugsdauer im Zeitpunkt der Kündigung, die erst am erfolgte, mehr als einen Monat betrug. Unter diesen Voraussetzungen hält der BGH eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs für gerechtfertigt (vgl. BGH, Urteil vom 10.10.2012 – VIII ZR 107/12).

Aus diesem Grund ist das Mietverhältnis spätestens durch die hilfsweise erklärte ordentliche fristgerechte Kündigung vom zum beendet worden.

2. Mit dem Antrag zu 2 verfolge ich meine Ansprüche auf Zahlung der rückständigen Miete für die Monate und einschließlich Verzugszinsen gem. § 288 Abs. 1 BGB. Für die Monate und mache ich außerdem meinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung geltend, der mir gem. § 546a Abs. 1 BGB für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache bislang zusteht. Auch dieser ist gem. § 288 Abs. 1 BGB zu verzinsen. Denn auch mit der Zahlung der Nutzungsentschädigung befinden sich die Beklagten mit Ablauf des 3. Werktages des jeweiligen Monats in Verzug, da der Entschädigungsanspruch aus § 546a Abs. 1 BGB zum gleichen Zeitpunkt fällig wird, wie es der Mietzinsanspruch getan hätte, wenn das Mietverhältnis nicht beendet worden wäre. Die Geltendma-

chung weiterer Entschädigungsansprüche, die bis zur Herausgabe der Wohnung entstehen, behalte ich mir vor.

Anlagen K 1-3 liegen bei

Ort, Datum, Unterschrift

Über uns

Als Immobilienkaufmann und Geschäftsführer der Webstark GmbH betreibt Dennis Hundt das Portal www.Mietrecht.org und stellt darüber hinaus weiterführende Informationen in Form von E-Books zu mietrechtlichen Themen bereit.

Lassen Sie sich bei der Kündigung Ihres Mieters helfen:

www.Mietrecht.org/beratung/kuendigung-moeglich-vermieter/

Weitere E-Books finden Sie unter: www.Mietrecht.org/ebooks/

Kontakt Daten

Webstark GmbH

Schonensche Straße 9

10439 Berlin

Geschäftsführer: Dennis Hundt

E-Mail: mail@webstark-gmbh.de

Registergericht: AG Berlin (Charlottenburg)

Handelsregister: HRB 147311B

USt-IdNr.: DE287008015



Haftungsausschluss:

Dieses E-Book wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Die Rechtsprechung zum Thema Eigenbedarf ist schnelllebig und von fortlaufenden Änderungen geprägt. Der Autor übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Autors kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall durch einen Rechtsanwalt beraten.

Bildnachweise: erworben bei www.fotolia.de Haus (44112775) ©ArTo; Domino (41966512) ©udra11; Streichhölzer (42818726) ©Stauke; Stempel Anwalt (49687171) ©Gerhard Seybert; Türklinke (34556466) ©Glaser; Schreibmaschine (35136472) ©Art-Hdesign