

Die ordentliche Kündigung des Mietervertrages durch den Vermieter

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zur Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de; Internet: <http://www.drstark.de/>

Einen Wohnungsmieter ordentlich zu kündigen ist auch für den Praktiker mitunter ein schwieriges Unterfangen. Eine Ausnahme hiervon ist der Zahlungsverzug des Mieters. Indes können auch hier Fehler gemacht werden, welche in einem anschließenden Räumungsprozess möglicherweise erhebliche Rechtsnachteile und damit negative Kostenfolgen haben können. Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick über dieses praxisrelevante Thema:

Zahlt der Mieter seine Miete nicht und kommt er mit **zwei Monatsmieten in Zahlungsverzug**, kann der Vermieter den Mieter **fristlos kündigen**. Dieses Instrumentarium ist vielen Vermietern geläufig. Ebenso, dass auch der Mieter einmalig die Chance hat, binnen zwei Monaten nach Rechtshängigkeit einer Räumungsklage, die ausstehenden Mieten (ohne Rechtsverfolgungskosten) zu zahlen und damit der Räumung zu entgehen. Dies ist bisweilen ärgerlich, sofern der unbedingte Wille dahin geht, den Mieter aus dem Mietvertrag zu verabschieden. Daneben besteht indes die Möglichkeit, bei Zahlungsverzug mit 1 Monatsmiete, den Mietvertrag **ordentlich** zu kündigen.

Die Regelung, dass der Mieter durch Zahlung die Kündigung und damit verbundene Räumung abwenden kann, gilt hier nicht im Falle der ordentlichen Kündigung. Diese Vorschrift ist nämlich nicht auf ordentliche Kündigungen anwendbar. Die Vorschrift soll in bestimmten Fällen eine Obdachlosigkeit des Mieters infolge einer fristlosen Kündigung vermeiden. Wegen der bei einer ordentlichen Kündigung einzuhaltenden Kündigungsfrist besteht diese Gefahr jedenfalls nicht in gleichem Maße.

Zudem hat der Gesetzgeber im Rahmen der Mietrechtsreform keine anderweitige Regelung getroffen, obwohl ihm die Problematik bekannt sein musste. **Bedeutsam für die Ausübung der ordentlichen Kündigung in der Praxis ist zweierlei:**

1.) Sofern die Mietrückstände über zwei Monatsmieten betragen, sollte „fristlos“, sowie „hilfsweise ordentlich“ gekündigt werden. Auch wenn Kündigungen (als einseitig empfangsbedürftige Willenserklärungen) grundsätzlich bedingungsfeindlich sind, wird dieses Kündigungskonstrukt in der Rechtsprechung akzeptiert.

2.) Sofern der Mieter vor Zugang der Kündigung, d.h. Einwurf in seinem Briefkasten, die Rückstände ausgleicht, so ist umstritten, ob dies die Kündigung unwirksam erscheinen lässt.

Grundsätzlich dürfte es auf die Situation bei Verfassen der Kündigung ankommen. Aufgrund des Aspekts von Treu und Glauben wird auch vertreten, dass es auf die Situation bei Erhalt der Kündigung ankommt, dass bedeutet, ob der Zahlungsrückstand in diesem Moment noch besteht, oder nicht. Daher dürfte es sich empfehlen, bei Zahlungsverzug mit einer Miete sofort die ordentliche Kündigung auszusprechen und diese nachweislich – via Boten – dem Mieter zuzustellen.

Im Zahlungsverzug mit der Miete zu sein bedeutet, dass die Miete trotz Fälligkeit schuldhaft nicht pünktlich bezahlt wurde. Hinzuweisen ist darauf, dass „zur Miete“ auch die Betriebskosten (Nebenkosten) zählen. Ein Kündigungsrecht besteht indes nicht, wenn der Mieter berechtigterweise die Miete wegen bestehender Wohnungsmängel gekürzt hat.

Hat der Vermieter gekündigt und erfolgt vom Mieter direkt nach der Kündigung eine berechtigte Aufrechnung mit einer Gegenforderung, wird die Kündigung unwirksam.

Praxishinweis:

Ein Beispiel für eine ordentliche Kündigung sieht wie folgt aus:

Einwurf / Einschreiben

<i>Eheleute</i>		<i>Mieter</i>
<i>Mieter</i>	<i>Straße</i>	<i>194-196</i>
<i>00077 Miethausen</i>		

Ordentliche Kündigung Ihres Mietverhältnisses

Sehr geehrter Herr Mieter, sehr geehrte Frau Mieter,

mit Mietvertrag vom XXX haben Sie die Wohnung XXX in der Mieter Straße 194-196 in PLZ XXX Ort XXX gemietet. Die Wohnung wurde Ihnen zum xx.xx.xxxx überlassen. Ich sehe mich veranlasst, diesen Mietvertrag zum xx.xx.xxxx ordentlich und unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen, weil Sie sich derzeit mit der Zahlung von über zwei Monatsmieten im Zahlungsrückstand befinden.

Aufgrund des Mietvertrages vom xx.xx.xxxx schulden Sie bekanntlich eine monatliche Miete von EUR xxx,xx EUR brutto, welche spätestens am 3. Werktag auf das Ihnen bekannte Konto zu überweisen ist.

Für den Monat xxxx erbrachten Sie nur eine Mietzahlung i.H.v. xxx,xx EUR, sodass Sie sich mit Ablauf des xx.xx.xxxx mit einer Mietzahlung i.H.v. xxx,xx EUR im Zahlungsverzug befanden.

Für den Monat xxx erbrachten Sie keine Mietzinszahlung, sodass Sie sich seit dem xx.xx.xxxx mit insgesamt xxx,xx EUR in Zahlungsverzug befanden.

Auch für den Monat xxx erbrachten Sie bis dato keine Zahlung, so dass Sie sich derzeit mit xxx,xx EUR im Zahlungsverzug befinden.

*Aus diesem Grund **k ü n d i g e** ich hiermit das Mietverhältnis über die von Ihnen gemietete Wohnung **f r i s t l o s** sowie **hilfweise ordentlich zum nächstmöglichen Termin**.*

*Sie haben die Mieträume an mich bis spätestens zum xx.xx.xxxx mit sämtlichen Schlüsseln der Wohnung herauszugeben. Sollte die vorgenannte Frist fruchtlos verstreichen, werde ich ohne weiteres Anschreiben, d.h. **s o f o r t** Räumungsklage erheben.*

*Der stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses bei Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache **widerspreche** ich vorsorglich bereits jetzt.*

Bitte geben Sie die Wohnung zum Ablauf der Kündigungsfrist geräumt und in vertragsmäßigem Zustand mit allen Schlüsseln zurück.

Bitte vereinbaren Sie mit mir rechtzeitig einen Termin für die Abnahme. Schon jetzt widerspreche ich einer Verlängerung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB.

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift)

Dr. Ralf Stark, 30.01.2015

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.