

# Ratgeber

## Fristlose Kündigung



Nur ausnahmsweise hat der Vermieter das Recht, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. In diesen Fällen muss der Vermieter keine Kündigungsfrist einhalten, der Mieter muss „sofort“ ausziehen, das heißt innerhalb eines Monats. Auf die Sozialklausel kann sich der Mieter nicht berufen. Bleibt der Mieter trotz fristloser Kündigung wohnen, muss der Vermieter Räumungsklage vor dem örtlichen Amtsgericht erheben. Das Gericht entscheidet dann über Zulässigkeit und Begründetheit der Vermieterkündigung und Klage.

**Wichtig:** Will der Vermieter fristlos kündigen, weil der Mieter seine Pflichten aus dem Mietvertrag verletzt hat, muss der Vermieter vorher eine Abmahnung schicken und eine Frist setzen, mit der Aufforderung an den Mieter, das vertragswidrige Verhalten zu ändern. Fristen und Abmahnungen sind dann nicht erforderlich, wenn sie offensichtlich keinen Erfolg versprechen oder wenn unter Abwägung der beiderseitigen Interessen von Mieter und Vermieter die sofortige Kündigung ausnahmsweise gerechtfertigt ist.

Seit dem 01. September 2001 gilt, dass der Vermieter den zur Kündigung führenden „wichtigen Grund“ im Kündigungsschreiben immer angeben muss. Der Mieter muss zumindest wissen und erfahren, warum der Vermieter das Mietverhältnis fristlos beenden will.

Der Vermieter kann fristlos kündigen bei

- schwerer Vertragsverletzung des Mieters,
- schwerer Störung des Hausfriedens oder bei anderen schuldhaften Pflichtverletzungen des Mieters,
- Zahlungsverzug des Mieters (zwei Monatsmieten),
- wiederholt unpünktliche Mietzahlungen,
- Vertragswidrigem Gebrauch der Wohnung,
- völlige Vernachlässigung der Wohnung,
- Überbelegung der Wohnung oder
- unerlaubte Untervermietung.

Unabhängig von den oben genannten Stichworten kann der Mieter immer Besuch in seiner Wohnung empfangen, so oft und so viel er will. Auch die Aufnahme des Ehe- oder Lebenspartners in der Wohnung muss der Vermieter immer dulden. Dies ist nie ein Kündigungsgrund.

Eine fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs kann in Betracht kommen, wenn der Mieter seinen Sohn und dessen Familie in die Wohnung aufnimmt und dann selber auszieht. Das ist praktisch ein Wohnungstausch oder Mieterwechsel ohne Wissen des Vermieters.

### Pflichtverletzung: Störung des Hausfriedens

Seit dem 1. September 2001 gilt, dass eine fristlose Kündigung möglich ist, wenn der Mieter den Hausfrieden so nach-

haltig stört, dass dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere auch des Verschuldens von Mieter und Vermieter, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist.

Der Kündigungsgrund „Störung des Hausfriedens“ wird ein seltener Ausnahmetatbestand bleiben. Er kann nur bei schwerwiegenden Störungen des Hausfriedens zum Tragen kommen. Ob ein Verschulden auf Seiten des „Störers“ vorliegt und, wenn ja, in welchem Umfang, ist immer noch eins der wichtigsten Kriterien bei der Entscheidung, ob die Kündigung berechtigt ist oder nicht.

### Pflichtverletzung: Unpünktliche Mietzahlungen

Eine fristlose Kündigung des Vermieters ist berechtigt bei schweren und schuldhaften Pflichtverletzungen des Mieters. Diese Pflichtverletzungen müssen zu so schwerwiegenden Beeinträchtigungen des Vermieterinteresses führen, dass dem die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Hauptanwendungsfall ist die ständige unpünktliche Mietzahlung des Mieters.

Ob der Mieter aber tatsächlich unpünktlich zahlt, hängt auch von der Frage ab, bis wann die Miete denn überhaupt gezahlt sein muss.

Bis zum Inkrafttreten der Mietrechtsreform 2001 war die Miete nach dem Gesetz erst am Monatsende fällig. In fast allen Mietverträgen war zwar als Zahlungstermin der Monatsanfang vereinbart, bei derartigen Mietverträgen muss aber immer geprüft werden, ob die Vorauszahlungsklausel wirksam ist.

Bei Vertragsabschlüssen ab September 2001 gilt jetzt eine neue gesetzliche Regelung: Die Miete muss dann schon nach dem Gesetz grundsätzlich am Monatsanfang gezahlt werden. Wer am Monatsanfang die Miete zahlen muss, kann sich nicht damit „entschuldigen“, dass er selbst Lohn oder Gehalt erst Mitte oder Ende des Monats erhält.

### Pflichtverletzung: Zahlungsverzug

Zahlt der Mieter die Miete nicht, kann der Vermieter fristlos kündigen. Aber nicht schon bei jedem Zahlungsrückstand. Zwei Fall-Varianten gibt es.

- Der Mieter ist an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete in Verzug, das heißt im Rückstand.

- Der Mieter ist über einen längeren Zeitraum mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug.

Das Kündigungsrecht besteht nicht, wenn der Mieter berechtigterweise die Miete nicht vollständig zahlt, zum Beispiel weil der die Miete aufgrund von Wohnungsmängeln mindert. Miete ist in all diesen Fällen die Grundmiete und die Nebenkosten, gleichgültig ob Nebenkostenvorauszahlung oder Nebenkostenpauschale. Dagegen gehören Nachforderungen des Vermieters aufgrund von Betriebskostenabrechnungen nicht hierzu. Selbst wenn der Mieter einige Monatsmieten nicht gezahlt hat, kann er sich noch vor einer fristlosen Kündigung beziehungsweise einer Räumung retten: Zahlt der Mieter selbst oder übernimmt das von ihm eingeschaltete Sozialamt die Schulden und zahlt der Mieter zukünftig die Miete pünktlich, kann der Vermieter nicht fristlos kündigen.

Hat der Vermieter schon gekündigt, wird die fristlose Kündigung durch die Nachzahlung der Miete unwirksam (nicht aber eine ordentliche, fristgemäße!).

Selbst wenn der Vermieter schon Räumungsklage vor Gericht erhoben hat, hat der Mieter noch eine Chance. Seit dem 1. September 2001 gilt, dass er spätestens zwei Monate nach Erhebung der Klage die Mietrückstände vollständig ausgeglichen haben muss. Zuvor musste dies innerhalb eines Monats erfolgen. Durch die Nachzahlung der offen stehenden Mieten kann sich der Mieter nur einmal in zwei Jahren „retten“.

Weitere Beispiele für schuldhaftige Pflichtverletzungen:

- Wenn der Mieter an der Stromverteilerdose manipuliert.
- Wenn der Mieter im Streit mit dem Vermieter eine Pistole zieht.
- Wenn der Mieter seinen Vermieter auf schwerste Weise bewusst und wiederholt grob beleidigt.

## Fristlose Mieterkündigung

Auch MieterInnen können fristlos kündigen, wenn ihnen die Fortsetzung des Vertrages nicht zugemutet werden kann. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn

- der Vermieter das Schloss auswechselt und sie ihre Wohnung gar nicht mehr betreten können;
- die Wohnung so erhebliche Mängel hat, dass die Gesundheit oder gar das Leben des Mieters in Gefahr ist (siehe hierzu den Ratgeber „Wohnungsmängel“).

Anders als eine normale Mieterkündigung muss die fristlose Kündigung des Mieters begründet werden!

## Schadensersatz

Egal, ob MieterIn oder VermieterIn: Wer zu Recht fristlos gekündigt wird, macht sich schadensersatzpflichtig:

- VermieterInnen müssen zum Beispiel die Umzugskosten der MieterInnen ersetzen, und zwar alle Kosten auf, die den MieterInnen durch den Umzug in die neue Wohnung entstanden sind. Das sind auch Maklerkosten, Kosten für Inserate in Tageszeitungen, Kosten für die Ummeldung des Telefons, unter Umständen Renovierungskosten oder Kosten für neue Gardinen in der neuen Wohnung und so weiter. Auch die Mietdifferenz muss möglicherweise ersetzt werden. Zahlt der Mieter in der neuen Wohnung deutlich mehr Miete, hat er einen finanziellen Schaden, zumindest dann, wenn die alte und die neue Wohnung vergleichbar sind. Allerdings muss der Vermieter diese Differenz höchstens drei bis vier Jahre lang zahlen.
- Umgekehrt haften MieterInnen nach einer berechtigten fristlosen Kündigung zum Beispiel für den Mietausfall, wenn die Wohnung nicht sofort weitervermietet werden kann, oder für Renovierungskosten, wenn sie die Wohnung vertragswidrig in einem desolaten Zustand verlassen haben.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum: 44787 Bochum  
 Brückstraße 58  
 Tel.: 0234/961140  
 Info-Ansage: 0234 / 9611414

Büro Hattingen: 45525 Hattingen  
 Bahnhofstraße 37  
 Tel.: 02324/52524  
 Internet: www.mieterverein-bochum.de

*Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...*

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.  
 Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Januar 2007