



**Mieterverein**

Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

# 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 nachhaltig stört, dass dem Vermieter unter Berücksichtigung

aller Umstände des Einzelfalls eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist. Deshalb muss die Kündigung auf jeden Fall zeitnah erfolgen. Denn wenn der Vermieter monatelang wartet, gibt er selbst zu erkennen, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für ihn in diesem Falle zumutbar war.

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.

Für alle Vertragsabschlüsse ab September 2001 gilt die gesetzliche Regelung: Die Miete muss 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.

Der Mieter kann allerdings eine Zahlung zur Monatsmitte mit dem Vermieter vereinbaren. Im Zweifelsfall muss er die Existenz einer solchen Vereinbarung beweisen können. Also: Schriftlich geben lassen!

### **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 er die Miete aufgrund von Wohnungsmängeln mindert (und die Existenz der Mängel auch beweisen kann). 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: wenn er spätestens zwei Monate nach Erhebung der Klage die Mietrückstände vollständig ausgeglichen hat. 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 Mieter 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 in Gefahr ist (siehe hierzu den Ratgeber „Wohnungsmängel“). Allerdings sollte auch der Mieter hier - von Extremfällen abgesehen - hier vorher eine Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt haben.

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

## Schadensersatz

Egal, ob Mieter oder Vermieter: Wer zu Recht fristlos gekündigt wird, macht sich schadensersatzpflichtig:

- Vermieter müssen zum Beispiel die Umzugskosten der Mieter ersetzen, und zwar alle Kosten, die den Mietern 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 Mieter 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:**  
Brückstraße 58  
44787 Bochum  
Tel.: 0234/961140  
Info-Ansage:

**Öffnungszeiten:**  
mo - do 9 - 18 Uhr  
fr 9 - 12 Uhr  
0234 / 9611414

**Büro Hattingen:**  
Bahnhofstraße 37  
45525 Hattingen  
Tel.: 02324/52524  
Internet: [www.mieterverein-bochum.de](http://www.mieterverein-bochum.de)

**Öffnungszeiten:**  
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr  
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr  
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

*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: Oktober 2015