

Richtig kündigen und effektiv räumen

Aktuelle Rechtsprechung über
Kündigung von Mietverhältnissen
und Zwangsräumung

I. Kündigung

- a) Außerordentlich, fristlos
- b) Ordentlich, fristgemäß
- c) Besonderheit bei
Gewerberaummietverhältnissen

II. Zwangsräumung

- a) „Berliner Modell“
- b) „Kalte Räumung“

I.a) außerordentliche fristlose Kündigung § 543 BGB

Vertragswidriger Gebrauch

- Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht (Heizen im Winter, regelmäßiges Lüften)
- Nichtnutzung oder Einstellung des Gewerbebetriebes reicht nicht
- Andauernde/ wiederholte Belästigung der Mitbewohner
 - z.B. durch Gerüche, wenn bei geöffneter Wohnungstüre von der Wohnung des Mieters unzumutbare Geruchsbelästigungen ausgehen, (LG Braunschweig, 10.04.2007, 6 S 313/06, ZMR 2007, 536)

Zahlungsverzug

- Mit der Miete für 2 aufeinanderfolgende Zahlungstermine: § 569 II 1 mindestens in Höhe einer Monatsmiete
- 2 Monatsmieten über mehr als 2 Termine oder Teil der Miete, der 2 Monatsmieten erreicht
- Miete: -inkl. Betriebskostenvorauszahlungen, und -erhöhungen, Modernisierungszuschläge, nicht: Betriebskostennachforderungen (inhaltliche Fehler der Betriebskostenabrechnung irrelevant), auch Zahlung unter Vorbehalt
- Verschulden

Vorsicht bei Minderung, Zurückbehaltungsrecht und Aufrechnung

- Geltendmachung bei Vorliegen von Mängeln und Schadensersatzansprüchen §§ 536, 536a, 320 BGB
- Mieter muss sich nicht vorgerichtlich darauf berufen
- Kann auch erst im Räumungsprozess geltend gemacht werden
⇒ Wegfall des Verzuges- Unwirksamkeit der Kündigung- hohes Prozessrisiko

Problem: Vorfälligkeitsklausel

(für Verträge vor dem 1.9.2001)

- Hintergrund: § 556b Abs. 1 BGB auf Verträge vor dem 1. September 2001 nicht anwendbar (gemäß Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 7 EGBGB)
- wenn die Kombination von Vorauszahlungs- und Aufrechnungsverbotsklausel dazu führt, dass der Mieter gezwungen ist, seinen Minderungsanspruch im Klageweg durchzusetzen, liegt eine unzulässige Beschränkung des Minderungsrechts vor (BGH 14.11.2007, VIII ZR 337/06)
- Folge: Vorfälligkeitsklausel entfällt und damit der Verzug

Vorfälligkeitsklausel bei Gewerberaum

- Grundsätzlich wirksam, wenn das Äquivalenzverhältnis gewahrt bleibt
- zB. OLG Düsseldorf, 08.06.2006, 10 U 159/05:
 - *„Eine Minderung nur dann zulässig, wenn die Minderung von Vermieterseite aus anerkannt, mithin unstreitig, oder dem Grunde und der Höhe nach rechtskräftig festgestellt ist“*
 - In Ordnung, weil Minderung nachträglich vom geschuldeten Mietzins abgezogen werden kann
 - *„Eine Aufrechnung ist lediglich mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen zulässig“*, keine unangemessene Benachteiligung im Sinne von § 307 BGB.

Aus wichtigem Grund

- Nachhaltiger Zahlungsverzug:
 - mind. 6 Zahlungstermine überschritten, bei weniger Überschreitungen fristgemäße Kündigung § 573 BGB
 - Abmahnung
 - Verschulden muss vorliegen (nicht bei Bankversehen, Fehler des Jobcenters, vorübergehende Notlage)

- Nichtzahlung der Kautions trotz Fristsetzung
 - Erst bei Fälligkeit der 2. Rate (bei Wohnraum)
 - BGH, 21.03.2007, XII ZR 255/04: hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, hier war Kdg. unwirksam, weil sich der Vermieter selbst nicht vertragstreu verhalten hat, kein ZBR an der Kautions
- Zögerliche oder Nichtzahlung einer Betriebskostennachforderung
 - Höhe mind. 1 Monatsmiete
 - Abwägung: Liegen sachliche Einwendungen vor?

- Unerlaubte Tierhaltung
 - Sofern kein Anspruch des Mieters besteht
 - Bei Katzen ja, nicht aber wenn unerlaubt Katzenklappe eingebaut wurde (LG Berlin, 24.09.2004, 63 S 199/04, GE 2004, 1394)
- Nachhaltige Störung des Hausfriedens
- Falsche Angaben in der Selbstauskunft

Abmahnung ja oder nein?

§ 543 III BGB

- Bei Vertragspflichtverletzung grundsätzlich ja
- BGH, 28.11.2007, VIII ZR 145/07, WuM 2008,31: Abmahnung soll Verschulden begründen, kann nicht erforderlich sein
- Konkret und Androhung der frl.Kündigung mit Fristsetzung: Mieter muss Gelegenheit zur Besserung haben
- BGH, 11.01.2006, VIII ZR 364/04, GE 2006, 508: eine verspätete Zahlung nach der (2.) Abmahnung reicht

2-monatige Schonfrist, § 569 III S.2 BGB

- Vss.: Wohnraum, bei Mischmietverhältnissen, wenn Schwerpunkt beim Wohnen liegt
- Mieter muss innerhalb von 2 Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage sämtliche Mietrückstände getilgt haben oder
- Sich eine öffentliche Stelle zur Zahlung verpflichtet
- Tilgung auch vorher möglich
- Keine Heilung
 - bei gleichzeitiger ordentlicher Kündigung (evtl. kein Verschulden)
 - Bei frl. Kündigung in den letzten 2 Jahren

I.b) Ordentliche, fristgemäße Kündigung § 573 BGB

- Nur bei Wohnraummietverhältnissen:

LG Berlin, 30.10.2007, 65 S 354/06, GE 2008, 481:
kein Wohnungsverhältnis,

- wenn die Wohnung zur Weitervermietung oder Überlassung an Dritte bestimmt ist,
- es kommt nicht darauf an, ob diese gegen Entgelt gewerblich oder kostengünstig/ unentgeltlich erfolgen soll.
- Schutz der §§ 566 ff., 573 BGB wird nicht benötigt, weil die Wohnung nicht zu Wohnzwecken angemietet wurde

- Vertragsverletzung:
 - Zahlungsverzug, unpünktliche Mietzahlung
 - Unbefugte Gebrauchsüberlassung/Untermiete
 - Belästigung/Beleidigung des Vermieters und seiner Angestellten
- Eigenbedarf
 - Ernsthafter, vernünftiger, nachvollziehbarer Erlangungswunsch
 - Angehörige des Haushalts oder der Familie (nicht Schwager)
 - Muss bis Ende der Kündigungsfrist vorliegen
 - Auch Gesellschafter einer GbR (BGH, 27.06.2007, VIII ZR 271/06) oder Geschäftsführer der GmbH

- Verwertungskündigung
 - Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung
 - Nicht um höhere Miete zu erzielen oder nach Begründung von Wohneigentum zu veräußern, § 573 II S.3 BGB
 - Bei Abriss müssen die zu erwartenden Erträge nach einer Sanierung denen eines Neubaus sowie die Sanierungskosten den Abriss- und Neubaukosten gegenübergestellt werden (LG Berlin, 24.11.2006, 63 S 48/06, GE 2007, 659)
- Erleichterte Kündigung von Einliegerwohnungen
 - § 573a BGB: verlängerte Kündigungsfrist
 - Wirkung zugunsten des Erwerbers des Hausgrundstücks, wenn dieser selbst einzieht (AG Aschaffenburg, 22.03.2007, 15 C 2582/06, WuM 2007, 460)

Formalien I

- Kündigungsgrund muss im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung vorliegen
- Abmahnung erfolglos
- Angabe des Saldos genügt nur, wenn Sachlage klar und einfach (BGH 22.12.2003 VIII ZB 94/03)
- Absender und Empfänger müssen konkret und richtig sein
 - bei Mehrheiten alle Mieter aufführen
 - Bei Hausverwaltungen Vertretungszusatz

Formalien II

- Kündigung und Abmahnung muss vom Vermieter/ Eigentümer ausgesprochen werden (Wer steht im Grundbuch?)
- Erwerbersituation:
 - Ermächtigung durch Voreigentümer: nach KG 04.02.2008, 8 U 167/07, GE 2008, 540, kann Erwerber im eigenen Namen kündigen, wenn Vereinbarung im notariellen Kaufvertrag, dass der Erwerber diese Rechte geltend machen darf
 - Bei Vertretung Vorlage der Originalvollmacht, sonst Zurückweisung (§ 174 BGB)

Kündigung gegenüber dem ausgezogenen Mieter ?

- Grundsätzlich ja
- BGH 16.03.2005, VIII ZR 14/04: Kündigung nur gegen verbleibenden Mieter ist wirksam, wenn dieser weaternutzt und seine Zustimmung zur Entlassung des Mitmieters verweigert, ohne daß dies durch schutzwürdige Interessen gerechtfertigt wäre.

⇒ verbleibender Mieter muß sich so behandeln lassen, als habe er seine Zustimmung zur Entlassung des Mitmieters erteilt.

Räumungstitel gegen den ausgezogenen/ minderjährige Mieter?

- BGH, 22.11.1995, VIII ARZ 4/95: Herausgabeanspruch auch gegen diejenigen begründet, die den Besitz an der Wohnung endgültig aufgegeben haben.
- KG, 09.01.2006, 8 U 111/05: keine Unmöglichkeit, weil der ausgezogene Mieter auf den verbliebenen Mieter mit rechtlichen und tatsächlichen Mitteln einwirken kann (daher auch zur Nutzungsentschädigung verpflichtet)
- BGH, 19.03.2008, I ZB 56/07, NZM 2008, 400:
 - erforderlich, wenn der Lebensgefährte Mitbesitz an der Wohnung begründet
 - Minderjährige Kinder, die mit ihren Eltern zusammenleben, haben keinen Mitbesitz, auch nicht nach Eintritt der Volljährigkeit

Übergabeprotokoll

- Kein rechtlicher Anspruch
- negatives Schuldanerkenntnis oder widerlegbares Beweisanzeichen
- richtet sich nach dem konkreten Inhalt des Protokolls
- wenn die Erfassung von Mängeln detailliert möglich ist
 - ⇒ negatives Schuldanerkenntnis, § 397 II BGB
 - ⇒ weitere Mängel ausgeschlossen

Kündigungsfristen §§ 573c, 580a II BGB

- Für Vermieter von Wohnraum: 3 Monate, nach 5 Jahren 6 Monate, nach 8 Jahren 9 Monate
- Für Vermieter von Gewerberaum: 6 Monate
- Auch bei Verträgen, die vor dem 1.9.2001 geschlossen wurden
- Außer bei anderer vertraglicher Vereinbarung, z.B.
 - Bei Altverträgen mit Verlängerungsklausel (BGH, 12.03.2008, VIII ZR 71/07, WuM 2008, 290)
 - Kündungsverzicht (individuell bis 5 Jahre BGH, 22.12.2003, VIII ZR 81/03, bei AGB 4 Jahre BGH, 14.06.2006, VIII ZR 257/04)

I.c) Besonderheit bei Gewerberaum

Fehlende Schriftform § 550 BGB

- BGH, 19.09.2007, XII ZR 198/05, NJW 2008, 365: die Fälligkeit des Mietzinses gehört zu den wesentlichen Vertragsbedingungen und bedarf der Schriftform
- BGH, 21.11.2007, XII ZR 149/05, GE 2008, 195: wenn ein neuer Vermieter in den Mietvertrag eintritt, dann muss die Vereinbarung mit dem Mietvertrag, dem Lageplan und der technischen Beschreibung des Objekts durch Ösen körperlich zu einer einheitlichen Urkunde verbunden sein (Neuvornahme)

II.a) Räumung nach dem „Berliner Modell“

- Vermieter macht Vermieterpfandrecht geltend, § 562
- Wohnung wird durch Gerichtsvollzieher nur herausgegeben, Gegenstände verbleiben in der Wohnung
- Zulässig, weil der Gerichtsvollzieher kein Prüfungsrecht hat (BGH, 17.11.2005, I ZB 45/05)
- Nachteile:
 - Schadensersatzansprüche des Mieters wegen „abhanden gekommener Gegenstände“
 - Verlust des Anspruchs auf Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB, da kein „Vorenthalten“ (OLG Rostock, 08.06.2007, 3 W 23/07)- Lösung durch Ersatz des Kündigungsschadens bei fristloser Kündigung

Wohin mit den gepfändeten Gegenständen?

- Unpfändbare Sache herausgeben, § 811 ZPO
- Steuerunterlagen, Verträge muss der Vermieter hinterlegen
- Gegenstände im Wege des Selbstverkaufsrecht § 383 BGB veräußern, nachdem Mieter in Verzug gesetzt wurde, § 1234 BGB
- Bei unbekanntem Aufenthaltsort des Mieters Einlagerungspflicht

II.b) „kalte Räumung“

- Räumung durch Versorgungssperre (Gas, Strom, Wasser)
- Hintergrund: mit Beendigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter
 - keine Pflicht zur Gebrauchsgewährung mehr
 - Muss keine Mängelbeseitigung mehr durchführen (ZBR entfällt)
- In der Rechtsprechung sehr umstritten, weil Mittel zur Selbsthilfe

- ☹ für Wohnraum: Saarländisches Oberlandesgericht, 25.09.2005, 8 W 204/05- Vermieter hatte die Wasserleitung gekappt- verbotene Eigenmacht
- ☹ für Gewerbeaum: OLG Köln, 26.04.2004, 1 U 67/03, NZM 2005, 67- Vermieter, der Strom geliefert hat, hat die Versorgung unterbrochen, Besitzstörung,

- ☺ für Wohnraum: LG Münster, 22.11.2006, 1 S 173/06, WuM 2007, 274- Gaswerke hatten wegen Zahlungsverzug Versorgung eingestellt- keine Pflicht, Versorgung wiederherzustellen
- ☹ für Wohnraum: LG Berlin, 28.11.2006, 65 S 220/ 06 , GE 2007, 150:
 - Für Strom nein, weil Mieter Vertragspartner war- Vermieter darf nicht in fremde Vertragsverhältnisse eingreifen
 - Für Wasser ja, weil keine Versorgungspflicht nach Kündigungstermin
- ☺ für Gewerberaum: KG, 08.07.2004, 12 W 21/04, GE 2004, 1171- Vermieter hat zu Recht die Versorgung eingestellt

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Rechtsanwälte Steeger

Rechtsanwältin Katja Krüger

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Lennéstraße 9, 10785 Berlin

Tel.: 030-263 91 280

E-Mail: krueger@ra-steeger.de

© Katja Krüger

Stand: Juli 2008