



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**VDIV Niedersachsen / Bremen e.V.
Verwalterforum zum Mietrecht
H4 Hotel Hannover Messe**

**Die Kündigung: Das Ende
des Mietverhältnisses oder
Schrecken ohne Ende?**

**Ruth Breiholdt, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht, Hamburg**

Fristlose Kündigung wg. Zahlungsverzug

- § 543 BGB Außerordentl. fristl. Kündig. aus wichtigem Grund
- (2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn [...]
3. der Mieter
- a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
- b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.
- Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird.

Voraussetzungen

- Miete = nur die lfd. Zahlungspflichten.
- Nicht Einmalzahlungen (BKA-Saldo oder Mietkaution, aber § 569 IIa BGB).
- Verzug – ohne Mahnung, da kalendermäßig bestimmt.
- Form + Begründung: Wohnraummiete ja, Gewerbe nein.
- „Kündigungskiller“ Mietsicherheit: V darf auch wg. Zahlungsverzuges kündigen, wenn er Sicherheit verwerten könnte.
- „Kündigungskiller“ vorherige Zahlung: Kündigung = unwirksam, wenn vor Zugang Zahlung in voller Höhe.

Was ist die richtige Miete?

- Rückständig 06/2016: 449,90 €,
Mieterhöhung 07/2016,
rückständig 08/2016: 453,04 €.
- Fristlose Kündigung wg. Zahlungsverzuges aus Zeitraum, der sich über mehr als 2 Monate erstreckt, § 543 II Nr. 3 b) BGB:
Betrag, der die Miete für 2 Monate erreicht?
- Nicht Summe aus Monatsmieten, in denen Verzug, sondern das Doppelte der ungeminderten Monatsmiete, die im Kündigungszeitpunkt geschuldet ist.
AG Lübeck, Beschluss v. 09.01.2017, 31 C 2199/16



Was ist rechtzeitig bei Überweisungen?

Fall: Nach Abmahnung wg. verspäteter Zahlungen für März, April, Mai 2014 jeweils Bargeldeinzahlungen am 3. Werktag bei Dt. Post AG gleichzeitig mit Überweisungsauftrag.

Klausel: „Für Rechtzeitigkeit der Zahl. kommt es nicht auf Absendung, sondern auf Eingang des Geldes an.“
Kündigung wg. ständig unpünktlicher Mietzahlungen.

Räumungsklage!

BGH, Urt. v. 05.10.2016, VIII ZR 222/15



Lösung nach BGH: Kein Räumungsanspruch, da pünktlich.

- § 556b I BGB: Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum 3. Werktag ... zu entrichten.
- Wie auch sonst bei Geldschulden muss Leistungshdlg. (bei Überweisung: Erteil. Überweisungsauftrag bei gedecktem Konto) rechtzeitig sein, nicht Leistungserfolg (Gutschrift).
- Europarecht (Zahlungsverzugsrichtlinie) unerheblich, da (Wohnraum) MV'e mit Verbrauchern nicht umfasst.

→ ...



- MV-Klausel wg. unangemessener Benachteilig. nach § 307 I 1 BGB unwirksam.
- Kundenfeindlichste Auslegung: M trägt Kündigungsrisiko auch bei Zahlungsverzögerungen, die nicht er, sondern sein Zahlungsdienstleister zu verantworten hat (Abweichung vom gesetzl. Leitbild).
- Anders Geschäftsraummiete (BGH, Urt. v. 24.06.1998, XII ZR 195796): wirksam, wenn nur lfd. Miete + beide Kaufleute.
- Nicht übertragbar auf (unverschuldeten) Whg'sverlust.



Verspätete Kündigung?

Fall: Offen Mieten Februar und April 2013.

Mahnung V vom 14.08.2013.

Schreiben M vom 03.09.2013: räumen ein, Mieten nicht gezahlt zu haben und entschuldigen sich.

Kein Ausgleich in der Folgezeit.

Fristlose Kündigung mit Schreiben vom 15.11.2013.

LG Düsseldorf wies Räumungsklage ab.

Begründung: § 314 III BGB!

BGH, VU v. 13.07.2016, VIII ZR 296/15



§ 314 BGB Kündigung von Dauerschuldverhältnissen aus wichtigem Grund

- (1) ...
- (2) ...
- (3) Der Berechtigte kann nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat.



Lösung nach BGH: Kündigung wirksam → Räumung!

- Gewerberaummiete: angewendet, ohne Anwendbarkeit zu problematisieren. (BGH, Urt. v. 21.03.2007, XII ZR 36/05)
- Nicht anwendbar auf (Wohnraum-) Mietverhältnis.
- §§ 543, 569 BGB = abschließende spezielle Regelungen.
- Keine zeitl. Beschränkung, kein Verweis auf § 314 III BGB.
- Aber: längere Verzögerung kann ...
 - Unzumutbk. der Vertragsfortsetzung entfallen lassen,
 - Verwirkung auslösen (Zeit- und Umstandsmoment!).

Nachträgliche Zahlungen

- 1a. Ist durch Auflauf eines Rückstands in der in § 543 II 1 Nr. 3 lit. a oder Nr. 3 lit. b BGB genannten Höhe ein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses entstanden, wird dieses nach § 543 II 2 BGB nur durch eine vollständige Zahlung des Rückstandes vor Zugang der Kündigung ausgeschlossen.
- 1b. Nach § 543 II 3 BGB wird die Kündigung des Vermieters nur unwirksam, wenn durch unverzügliche Aufrechnung die gesamten Rückstände getilgt werden.
- BGH, Urt. v. 24.08.2016, VIII ZR 261/15 → ...

Schonfristzahlung

§ 569 BGB

Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(3) Ergänzend zu § 543 II 1 Nr. 3 gilt: ...

2. Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a I befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. ...



Breiholdt Nierhaus Schmidt

1c. Die Schonfristzahlung nach § 569 III Nr. 2 BGB setzt eine vollständige Tilgung der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a BGB innerhalb der dort genannten Frist voraus.

BGH, Urt. v. 24.08.2016, VIII ZR 261/15

Störung Hausfrieden, §§ 543 I, 569 II BGB

(2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 I liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass 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.

I. v. m. § 578 II BGB auch bei **Geschäftsräumen!**

Nachhaltige Stör. Hausfrieden - allgemein

- Fristlose Kündigung bei nachhaltiger Störung des Hausfriedens.
- Hausfrieden = Erfordernis gegenseitiger Rücksichtnahme, das das Zusammenleben mehrerer Personen in einem Haus erst erträgl. macht.
- ➔ Verhalten jeder Partei so, dass kein anderer mehr als unvermeidl. gestört.
- § 569 II BGB (+), wenn M diese selbstverständlichen Gebote gegenseitiger Rücksichtnahme schwerwiegend verletzt.
- Nachhaltig = schwerwiegend.
I.d.R. reichen kurze, einmalige Störungen nicht.

Exkurs: Abmahnung + fristlose Kündigung

§ 543 III BGB

Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser **Abmahnung** zulässig. Dies gilt **nicht**, wenn

1. eine Frist oder Abmahnung offensichtl. keinen Erfolg verspricht,
2. die sofortige Kündigung aus bes. Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
3.



Hier kündigt der Mieter ...

- Bedrohung der M durch V sowie unsachliche Äußerungen können wichtiger Grund sein.
- V: „Mieter, die nicht zahlen, müsste man echt einen Kopfschuss geben“. M lächelt V an + antwortet, dass dann ja erst recht keine Miete mehr gezahlt werden würde. Darauf V: „Stimmt auch wieder, dann schieß ich eben ins Knie.“
- Hier kein wichtiger Grund, weil M erst 17 Tage später fristlos kündigt und selbst Äußerungen nicht so ernst genommen hat.
LG Lübeck, Urt. v. 21.02.2012, 17 O 208/11



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Historisches aus dem Süden der Republik

Eine fristlose Kündigung mit der Begründung, der Mieter habe den Vermieter gegenüber Dritten als "Arschloch" und "Drecksau" bezeichnet, ist unbegründet, weil heute zunehmend Ausdrücke der Fäkalsprache in den allgemeinen Sprachgebrauch insbesondere bei Theater, Film und Fernsehen sowie in der Literatur Einzug gehalten haben.

AG Nürnberg, Urt. v. 11.05.1994, 26 C 4676/93, DWW 1996, 87

Aktuelles aus der Hauptstadt

- M bezeichnen in Fax an V deren für ihre Wohnanlage zuständigen Objektbetreuer als „faul“,
- und die Mitarbeiterin von V auf Facebook-Seite nach Telefonat mit ihr als „talentfreie Abrissbirne“.
- Allenfalls Beleidigungen im unteren Spektrum denkbarer Beleidigungen.
- Tragen weder ordentliche noch fristlose Kündigung.
AG Charlottenburg, ZMR 2015, 773



Anonymes aus meiner Heimatstadt

- Anders bei Spitzenplatz in einem „Beleidigungsspiegel“.
- Schwere Störungen des Hausfriedens tragen ordentliche Kündigung.
- Schwere der schuldhaften Verstöße lässt nicht einmal Räumungsfrist (§ 721 ZPO) von 1 Tag zu.

- AG HH-Blankenese, ZMR 2016, 783



„Spitzenplatz“ in der Hauptstadt

- Besonders schwere Beleidigungen und Todesdrohungen gegenüber Mitmietern und Hausmeister:
 - „Pisser“, „Spast“, „Wichser“, „Fotze“ etc.,
 - „Halt die Fresse“; „Ich schlage Euch die Fresse ein, Ihr verdammten deutschen Mißgeburten!“; „Sie gehen mir auf den Sack, verpisst Euch und geht mir nicht weiter auf die Eier!“
 - „Ich schlage dich tot“; „Mein Freund ist Chef der Hells Angels, der macht ihn platt“.
- AG Lichtenberg, GE 2017, 55 → ...



- Besondere Erheblichkeit ergibt sich aus Gesamtschau des Verhaltens.
- Aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen auch ohne vorherige Abmahnung gerechtfertigt.
- Berücksichtigt, dass in „Großstadt wie Berlin ein etwas raurer Umgangston durchaus nichts Ungewöhnliches ist.“
- Straftatbestände Bedrohung und Beleidigung = Vertragsverletzungen, die in Häufigkeit und Intensität das für V zumutbare Maß überschreiten.



Hausfrieden – Körperverletzungen in Berlin

Fall: Im Rahmen der Vollstreckung eines Titels auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen schlug M fünfmal mit den Fäusten auf einen von der V beauftragten Handwerker ein (2 Treffer im Gesicht → Platzwunde, 3 Treffer am linken Oberarm und Brustkorb → Prellungen).
V kündigte fristlos wg. einer nachhaltigen Störung des Hausfriedens.

LG Berlin, Urt. v. 26.06.2008, 67 S 337/07, GE 2008, 1052



Lösung nach LG Berlin: Kündigung ist wirksam!

- Abmahnung entbehrlich.
- Anderenfalls hätte „der M sozusagen eine Gewalttätigkeit frei“.
- *„Bei einer Tätlichkeit, insbesondere bei einer Körperverletzung, muss einem Mieter die Verwerflichkeit seines Verhaltens nicht erst durch eine Abmahnung vor Augen geführt werden. Die Unzulässigkeit einer solchen Verhaltensweise kann als bekannt vorausgesetzt werden. Sie ergibt sich aus dem Strafgesetzbuch.“*



Hausfrieden – Körperverletzungen in HH

- Wenn der langjährige Mieter aufgrund einer nicht auszuschließenden situationsbedingten Entgleisung dem Hauswart des V mit einem Faustschlag eine 1,5 cm lange Platzwunde auf der Unterlippe zufügt, stellt dies noch keinen (wichtigen) Grund für eine fristlose oder ordentliche Kündigung dar.
- Es fehlt an der Nachhaltigkeit der Störung.

LG Hamburg, Beschluss v. 14.04.2008, 307 T 22/08, BeckRS 2009, 21222

Belästigung durch psychisch Kranken

Fall: M steht unter Betreuung (auch Wohnungsangelegenheiten) wg. chronisch rezidivierenden Psychose aus dem schizophrenen Formenkreis → psychische Dekompensation: M schüttet Wasser aus Eimer in Hof und Urin aus Eimer in Garten → unerträgliche Geruchsbelästigungen.
→ Beschwerden der Mitbewohner, derentwegen V fristlose + hilfsweise fristgemäße Kündigung erklärt.

Räumungsklage.

AG Düren, Urt. v. 22.09.2010, 47 C 117/10, WuM 2010, 627



Lösung nach AG Düren: Ohne Erfolg des V, da Kündigung unwirksam:

- Fristgem. scheitert an „**schuldhaft** nicht unerhebl. Pflichtverl.“.
- Fristlose scheitert an Abwägung: Störung Hausfrieden durch Geruchsbelästigung: (+)
- Aber Wertentscheidung GG: niemand wg. Behinderung (Krankheit) benachteiligt + Schutz der eigenen Whg. bes. Stellenwert bei psych. Kranken.
- Belästigungen durch Uringeruch wiegen nicht schwerer als Interessen des kranken M.



Aber ...

Die außerordentliche fristlose Kündigung des Wohnungsmietvertrags aus wichtigem Grund kann auch gegenüber dem schuldlos handelnden Mieter, der durch sein Verhalten den Hausfrieden nachhaltig stört, erklärt werden.

Die Belange des Mieters sowie des Vermieters sind dabei abzuwägen, die Wertentscheidungen des Grundgesetzes sind im Erkenntnisverfahren zu berücksichtigen.

BGH, Urt. v. 08.12.2004, VIII ZR 218/03

Beschimpfungen etc. durch Kranken

Fall: M steht unter Betreuung wg. paranoid-halluzinatorischen Schizophrenie. Diverse Abmahnungen + Kündigungen wg. Vorfällen wie: „Im Haus sind alles Verbrecher und Gangster, ein Labor ist da oben, da wird man vergast. Die Köpfe von denen abhacken, die Köpfe abhacken.“ ,
Zur Mitbewohnerin, die um Ruhe bat: „Blöde Kuh, ich schlag dir den Schädel ein, ich schlag euch allen den Schädel ein mit der Leiter.“

→ ...



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Zur erneut um Ruhe bittenden Mitbewohnerin: „Hau ab, alte Eule, ich schlag Dir den Schädel ein.“

Zur Polizei: „verpisst Euch, Verbrecher einsammeln, die Alte nebenan mitnehmen.“

Polizei öffnete Tür mit Unterstützung der Feuerwehr, wobei Möbelstücke, mit denen der Eingang verbarrikadiert war, geräumt. M im Krankenwagen abtransportiert.

V kündigt fristlos + erhebt Räumungsklage.

AG Berlin-Wedding, Urt. v. 25.06.2013, 7 C 148/12,
GE 2013, 1070

Lösung nach AG Berlin-Wedding: Räumungsklage hat Erfolg!

- Tb. §§ 543 I, 569 II BGB verschuldensunabhängig, aber Verschulden von wesentl. Bedeut. im Rahmen der Abwägung.
- Zugunsten M: sein Alter (74 J.) + in Whg. von Geburt an, sowie Erkrankung → erhöhtes Maß an Toleranz von V + übrige M.
- Maß dessen, was Einzelner zugunsten eines Kranken zu tragen verpflichtet ist, hier überschritten.
- Whg. ist auch für übrige M schützenswerter Rückzugsraum.
- Massive Auswirkungen der Krankh. nicht länger durch Einzelne, sondern durch staatl. Gemeinwesen zu tragen.



Keine Lösung: der Zaun im Treppenhaus

Fall: Zwischen M und gegenüber wohnendem M 1 kommt es zu Streit wg. Lüftung des Treppenhauses.

V errichtet 1,80 m hohen Gartenzaun im Treppenhaus, so dass M nur noch über 1,20 m breiten Gang zu seiner Whg. + nicht mehr nach gegenüber + zu Lüftungsklappen/Fenstern gelangen kann.

M verklagt V auf Entfernung Gartenzaun.

AG Elmshorn, Urt. v. 25.01.2013, 51 C 180/12, NZM 2013, 578



Lösung nach AG Elmshorn: mit Erfolg!

- Allg. Meinung: Mietern steht Mitbenutzungsrecht an Gemeinschaftsflächen (Hof, Hausflur, Treppenhaus) zu.
- Entzieh. = Verletz. Gebrauchsgewährungspflicht, § 535 I BGB.
- Lüften (Öffnen und Schließen von Fenstern) im Treppenhaus vom vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung umfasst.
- Bei Streit zwischen Mietern: Aufstellung Lüftungsordnung, deren Einhaltung mit mietvertraglichen Mitteln – und nicht durch Selbsthilfe i. F. des Aussperrens einzelner – durchzusetzen ist.



Der praktisch veranlagte Mieter

Fall: In MV über Haus Klausel, Besichtig. nach vorheriger Ankündig. wg. „Überprüfung des Wohnungszustands“.
2009: 2 gerichtl. Verfahren über Besichtigungsrecht V'in.
Termin zwecks Inaugenscheinnahme Rauchwarnmelder, V'in versuchte gesamtes Haus zu besichtigen.
Nach erfolgloser Aufforder. M's, Haus zu verlassen, umfasste M den Oberkörper V'in + trug sie vor Tür. →
V'in erklärt fristlose, hilfsweise fristgem. Kündig. + erhebt Räumungsklage.

BGH, Urt. v. 04.06.2014, VIII ZR 289/13

Lösung nach BGH: ohne Erfolg!

- Fristlose Kündigung gem. § 543 I 2 BGB unwirksam.
- Offen gelassen, ob das in demütigender Weise aus Haus tragen der V'in allein wichtiger Grund sein kann.
- Nach Abwäg. keine Unzumutbark. Vertragsfortsetz., da V'in mietvertragl. Rücksichtnahmepflicht verletzt + so Verhalten M provoziert.
- Besichtig. nur wg. Rauchwarnmeldern + kein weiteres Besichtig'sR , da Klausel in MV wg. unangemessener Benachteilig. unwirksam. → ...



- Whg. - Schutz des Art. 13 I GG: Recht, in diesen Räumen "in Ruhe gelassen zu werden".
- Widerspruch bei anlasslosem BetretungsR. → Klausel unwirks..
- Nebenpflicht des M, V nach entsprechender Vorankündigung Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, nur wenn hierfür konkreter sachl. Grund, zum Beispiel aus der Bewirtschaftung des Objektes (Kontrolle RWM).



Der praktisch veranlagte Vermieter

Fall: V wusste, dass M ab 19.02.2005 ortsabwesend, von Familie als vermisst gemeldet und dass Polizei Wohnung 2 mal aufgebrochen hatte.

Wegen rückständiger Miete März und April 2005 fristlose Kündigung am 20.04.2005 in Wohnungsbriefkasten.

Am 19.05.2005 öffnet V Wohnung und nimmt sie in Besitz. Einige Gegenstände eingelagert, andere entsorgt.

M kommt zurück und verklagt V auf Schadenersatz in Höhe von ca. 62.000 €.

BGH, Urt. v. 14.07.2010, VIII ZR 45/09

→ ...

Lösung nach BGH: evtl. mit Erfolg – Sache zurückverwiesen!

- Eigenmächtige Inbesitznahme ohne Titel
- = verbotene Eigenmacht i.S.d. § 858 Abs. 1 BGB, es sei denn erkennbare Besitzaufgabe,
- = unerlaubte Selbsthilfe gemäß § 229 BGB → Schadenersatz aufgrund verschuldensunabhängiger Haftung gemäß § 231 BGB.
- V trifft eine Obhutspflicht hinsichtlich der widerrechtlich in Besitz genommenen Gegenstände. → ...

- Entsorgung = Verletzung dieser Pflicht → Schadenersatz für entsorgte Gegenstände.

Problem Schadenshöhe:

- Grundsatz: Kläger muss Schadenshöhe mindestens so darlegen und beweisen, dass Gericht schätzen kann (§ 287 ZPO).
- Hier: zu Obhutspflicht gehört auch Pflicht, Interessen des Ms zu wahren und ihm seine Ansprüche zu sichern. → ...



→ Anfertigung aussagekräftigen Verzeichnisses der in Besitz genommenen Gegenstände + SV-Schätzung des jeweiligen Wertes.

Entbehrlich, wenn offenkundig verbrauchte und ersichtlich wertlose Sachen, an deren Dokumentierung M auf 1. Blick kein Interesse hat.

- Verletzung dieser Inventarisierungs- und Schätzpflicht
→ Schadenersatzanspruch. → ..



- Ausgleich des Schadens, den M dadurch erleidet, dass er bei der (widerrechtlichen) Inbesitznahme hinsichtlich Bestand, Zustand und Wert seiner Sachen in Beweisnot geraten ist.
- Schadensausgleich durch Beweislastumkehr: V darlegungs- und beweisbelastet, in welchem Umfang Bestand, Zustand und Wert der in Besitz genommenen Sachen von den Angaben des Ms in seiner Schadensberechnung abweichen, soweit diese Angaben plausibel sind.



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Ich habe fertig!

**Und in Hamburg sacht man
Tschüüüs ...**