SPEZIAL
Pflichtverletzungen des Mieters

VermieterRecht aktuell

20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Sie müssen selbst handeln

Liebe Leserin, lieber Leser,

wenn Mieter ihre Pflichten verletzen, ist das ärgerlich und nervig. Das weiß ich nicht nur als Anwalt, sondern auch als Vermieter. Gehen Sie als Vermieter dann zum Anwalt, kann es schnell zum nächsten Ärger kommen – denn die Kosten hierfür zahlen Sie.

Nach Meinung der Gerichte haben Vermieter und Verwalter nämlich „Alltagsgeschäfte selbst in die Hand zu nehmen" und dazu gehört eben auch die Abmahnung von Mietern (so etwa *AG Neustadt/Rübenberge, Urteil v. 01.04.19, Az. 44 C 129/19)*. Und auch „einfach gelagerte Kündigungen wie bei Zahlungsverzug des Mieters" sind Ihre Sache – auch hier braucht ein Mieter nicht den Anwalt des Vermieters zu zahlen *(BGH, Urteil v. 06.10.10, Az. VIII ZR 271/09)*.

Aus diesem Grund habe ich für Sie diese besonders wichtige Sonderausgabe von **VermieterRecht aktuell** geschrieben. Damit gelingt Ihnen jede Abmahnung und jede Kündigung genauso gut wie einem Anwalt – den Sie sich damit sparen können.

Ihr Tobias Mahlstedt

Dr. Tobias Mahlstedt, Chefredakteur
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
mahlstedt@vermieterrecht.com

„Es reicht!" – So kündigen Sie Mietern bei schweren Pflichtverletzungen fristlos

Mieter haben viele Pflichten, die sie verletzen können – und früher oder später tun sie das leider meistens auch. Sie müssen wissen, wie Sie darauf richtig reagieren. Denn jede einzelne Pflichtverletzung ist ärgerlich und hat handfeste Nachteile für Sie. Da ist es gut, dass Ihnen das Gesetz und die Gerichte gute Möglichkeiten an die Hand geben, mit denen Sie sich wehren und Ihre Rechte schützen können.

Unerlaubte Tierhaltung, unpünktliche Mietzahlung, Müll im Treppenhaus oder gar Beleidigungen – diese Aufzählung ließe sich noch lange fortsetzen. Im Ausgangspunkt verletzt der Mieter jedes Mal eine Pflicht, und das brauchen Sie nicht hinzunehmen. Ihre erste Reaktion sollte immer eine Abmahnung sein. Damit zeigen Sie Ihrem Mieter gewissermaßen die Gelbe Karte und machen deutlich: Bis hierhin und nicht weiter. Ist der Mieter dann uneinsichtig bzw. verletzt er weiterhin seine Pflichten, haben Sie 2 Möglichkeiten:

1. Sie können den Mieter darauf verklagen, das fortbestehende pflichtwidrige Verhalten zu unterlassen, so etwa die unerlaubte Tierhaltung oder Untervermietung.
2. Alternativ dürfen Sie Ihrem Mieter kündigen, beispielsweise wenn er trotz Abmahnung weiterhin in den Ruhezeiten musiziert oder die Miete nach wie vor unpünktlich zahlt.

Erleiden Sie infolge der Pflichtverletzung gar einen finanziellen Schaden, muss der Mieter Ihnen diesen Schaden ersetzen, zum Beispiel wenn er von seinem Balkon die Tauben füttert, sodass Balkon und Fassade durch Taubenkot unansehnlich geworden sind. Oder wenn der ruhestörende Lärm eines Mieters dazu führt, dass andere Mieter die Miete kürzen – in diesem Fall muss der Ruhestörer Ihnen den Mietverlust ersetzen *(AG Bremen, Urteil v. 09.03.11, Az. Az. 17 C 105/10)*.

Doch wer sagt eigentlich, welches Verhalten des Mieters nicht mehr „vertragsgemäß", also verboten ist? Das tun die Gerichte.

Beispiel Tierhaltung: Das Halten kleiner Tiere ist immer vertragsgemäß, für größere oder gefährliche bzw. ekelerregende Tiere braucht Ihr Mieter Ihre Erlaubnis. Und auch bei besagter Taubenfütterung: Führt sie zu hygienischen oder akustischen Belästigungen, Schmutz oder Schäden, dürfen Sie Ihrem Mieter nach erfolgloser Abmahnung deswegen fristlos kündigen *(AG Bonn, Urteil v. 20.04.18, Az. 204 C 204/17)*.

Welches Verhalten Ihres Mieters Sie als Pflichtverletzung nicht hinzunehmen brauchen, wie Sie sich erfolgreich wehren und bei Pflichtverletzungen die Oberhand behalten, lesen Sie im Folgenden – blättern Sie einfach um.

In dieser Ausgabe lesen Sie unter anderem:

- Konkret: Diese Pflichten hat Ihr Mieter – und diese Pflichten hat er nicht 2
- Säumige Mieten und unpünktliche Zahlung – da gibt es kein Pardon! 3
- Wann kommt der Mieter in Zahlungsverzug? 3
- In 12 Schritten machen Sie Ihre Abmahnung absolut gerichtsfest 4–5
- Muster für Ihre rechtssichere Abmahnung 5
- Der Mieter hat Ihnen einen Schaden zugefügt – den muss er Ihnen ersetzen 6
- Checkliste: Haben Sie bei Ihrer Kündigung an alles gedacht? 6
- Große Übersicht: In diesen wichtigen Fällen hat Ihre Kündigung vor Gericht Erfolg 7
- Checkliste: So reagieren Sie auf alle Pflichtverletzungen Ihres Mieters richtig 8

Diese Pflichten hat Ihr Mieter – und diese hat er nicht

Jeder Mieter muss sich „vertragsgemäß" verhalten, also gemäß dem geltenden Mietrecht. Welche Pflichten diese juristische Formel konkret beinhaltet, sagen die Gerichte.

Die Pflichten des Mieters kann man im Wesentlichen so einteilen:

Vorvertragliche Pflichten

Schon vor Abschluss des Mietvertrags besteht die Pflicht, dessen Durchführung nicht zu gefährden.

Beispiel: Der Mietinteressent hat zulässige Fragen wahrheitsgemäß zu beantworten.

Gesetzliche Pflichten

Das Gesetz legt dem Mieter – wie Ihnen – eine Reihe von Pflichten auf.

Beispiele: Jeder Mieter hat Reparatur- und Modernisierungsmaßnahmen nach Maßgabe des Gesetzes zu dulden und für Letztere auch einen Modernisierungszuschlag zu zahlen.

Obhutspflichten

Jeder Mieter muss die Mieträume sorgsam und pfleglich, also so behandeln, dass keine Schäden oder Gefahren für das Mietobjekt und seine Bewohner entstehen, die über das hinausgehen, was mit einer üblichen Nutzung verbunden ist.

Beispiele: Der Mieter darf seine Wohnung nicht mit geöffneter Wohnungstür verlassen, da Unbefugte Schaden anrichten könnten.

Gebrauchspflichten

Jeder Mieter darf die Mieträume nur zum vereinbarten Zweck nutzen und das auch nur in üblicher und rechtmäßiger Art und Weise.

Beispiel: Ein Mieter darf nicht während des Winters sein Motorrad in seiner Wohnung abstellen.

Aus dieser Kategorisierung folgen viele Pflichten, die Sie in der nebenstehenden Übersicht ebenso ersehen können wie die Verhaltensweisen, zu denen ein Mieter nicht verpflichtet ist.

Hinweis: Weitergehende Pflichten des Mieters können Sie nicht vereinbaren, wenn und soweit dies zur Einschränkung seiner Rechte führt. Deshalb darf ein Mieter etwa nicht beschränkt werden, nötige Bohrlöcher in üblichem Umfang in Fliesen bohren zu dürfen, ein Kleintier zu halten, in der Wohnung zu rauchen und außerhalb der Ruhezeiten zu musizieren.

Ein Mieter muss …
den Nutzungszweck beachten, der im Mietvertrag vereinbart ist, also die Nutzung zu Wohnzwecken (eine abweichende Nutzung ist ihm nicht gestattet).
Miete, Betriebskosten und Mietkaution wie geschuldet im Voraus bis zum 3. Werktag zahlen (abweichende Fälligkeit im Mietvertrag ist möglich).
alle nach Mietvertrag und Hausordnung wirksam übernommenen Pflichten erfüllen.
erforderliche Reparaturen und Modernisierungsmaßnahmen nach Maßgabe der vorherigen gesetzlichen Ankündigung dulden.
die allgemeinen Ruhezeiten einhalten (werktags von 13 bis 15 Uhr und 22 bis 7 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen; abweichende Ruhezeiten können in Grenzen vereinbart werden).
elektronische Haushaltsgeräte wie Spül- und Waschmaschinen fachgerecht anschließen (lassen) und bei deren Betrieb eine optische oder akustische Überwachung sicherstellen.
Besichtigungen seiner Wohnung aus berechtigtem Grund dulden (etwa bei Reparaturen, Besichtigungen für Nachvermietung/Verkauf der Wohnung).
alles unterlassen, wodurch die Mieträume oder die Mitbewohner oder Dritte Schaden nehmen könnten (etwa die Lagerung von Benzinkanistern in der Wohnung oder das unsachgemäße Anbringen von Blumenkästen am Balkon, Taubenfüttern von der Mietwohnung aus).
zur Vermeidung von Schäden (etwa durch Sturm, Brand oder Wasser) unverzüglich Sicherungsmaßnahmen in die Wege leiten.
die Mieträume im Rahmen des ihm Zumutbaren so lüften und heizen, dass sie keinen Schaden nehmen (Schimmel- oder Frostschäden).
den Hausflur frei von persönlichen Gegenständen halten (Ausnahme: Fußmatte, Kinderwagen, Rollstuhl/Rollator).
eine Untervermietung dem Vermieter zuvor anzeigen.
bei Mietende dem Vermieter auf dessen Verlangen seine neue Anschrift mitteilen (erforderlich vor allem für die Abrechnung der Betriebskosten und Mietkaution).
jeden Mangel in der Mietwohnung seinem Vermieter unverzüglich anzeigen.
jedes gesetzlich unerlaubte Verhalten gegenüber dem Vermieter und dessen Bevollmächtigten sowie den Mitbewohnern unterlassen (etwa Beleidigungen, Körperverletzungen, üble Nachrede).
jedes gesetzlich unerlaubte Verhalten innerhalb der Mietwohnung oder der Gemeinschaftsflächen unterlassen (etwa den Anbau von Betäubungsmitteln bzw. den Handel damit).
bei Mietende die Mieträume vollständig geräumt und grob gesäubert übergeben (für Schönheitsreparaturen bedarf es einer wirksamen Vereinbarung im Mietvertrag).

Ein Mieter muss nicht …
die Mieträume nutzen.
selbstständig Termine mit Handwerkern ausmachen.
eine Haftpflichtversicherung abschließen (abweichende Regelungen sind unwirksam).
im Rahmen einer Kleinreparaturklausel eine Reparatur selbst beauftragen.
geschuldete Schönheitsreparaturen beauftragen (er darf sie selbst durchführen).
turnusgemäß Wohnungsbesichtigungen dulden, wenn es dafür keinen konkreten Grund gibt (anderslautende Regelungen im Mietvertrag sind unwirksam).
bei einer Wohnungsabnahme anwesend sein.
beim Vermieter einen Ersatzschlüssel hinterlegen.
auf das Rauchen in üblichem Umfang in der Wohnung oder auf dem Balkon verzichten.

Besonders ärgerlich: Säumige Mieten und unpünktliche Zahlung – da gibt es kein Pardon!

Die auch für Sie sicherlich wichtigste Pflicht des Mieters ist in § 535 Abs. 2 BGB geregelt: Der Mieter muss die vereinbarte Miete zahlen – und das pünktlich. In der Praxis verstoßen Mieter jedoch gerade gegen diese Pflicht am häufigsten.

Zahlungsverzug: fristlose oder ordentliche Kündigung möglich

Zahlen muss Ihr Mieter die geschuldete Miete. Das bedeutet, dass er in Höhe einer berechtigten Mietminderung nicht in Verzug kommt. Kündigen dürfen Sie Ihrem Mieter wegen Zahlungsverzugs, wenn er

- in 2 aufeinanderfolgenden Monaten mit mehr als einer Miete oder
- in mehreren nicht aufeinanderfolgenden Monaten mit mindestens 2 Mieten

in Rückstand ist. Ob der Mieter den Rückstand verschuldet hat, spielt dabei keine Rolle. Deshalb darf einem Mieter wegen Zahlungsverzugs fristlos auch gekündigt werden, wenn das Sozialamt für ihn nicht gezahlt hat *(BGH, Urteil v. 04.02.15, Az. VIII ZR 175/14)*.

Ihr Vorteil: Bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs müssen Sie Ihren Mieter nicht zuvor erfolglos abgemahnt haben (§ 543 Abs. 3 BGB).

Ihr Vorteil: Wegen Zahlungsverzugs dürfen Sie einem Mieter unter 3 Voraussetzungen auch ordentlich kündigen *(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 30.09.19, Az. 2-11 S 63/19)*:

① Es besteht ein Zahlungsrückstand von mindestens einer Monatsmiete.
② Der Zahlungsrückstand besteht länger als einen Monat.
③ Der Mieter ist wegen dieses Rückstands mindestens einmal gemahnt worden.

Damit dürfen Sie Ihrem Mieter bereits dann ordentlich kündigen, wenn der Mietrückstand für Ihre fristlose Kündigung noch nicht ausreicht. Das ist ein großer Vorteil für Sie.

MEIN TIPP

Hilfsweise ordentlich kündigen

Weil Mieter die fristlose Kündigung mit einer nachträglichen Zahlung unwirksam machen dürfen, sollten Sie Ihrem Mieter immer „fristlos, hilfsweise fristgemäß" kündigen. Denn damit bleibt Ihre ordentliche Kündigung trotz späterer Zahlung wirksam *(BGH, Urteil v. 23.10.24, Az. VIII ZR 106/23)*.

Unpünktliche Mietzahlung: mahnen Sie konsequent ab

Auch bei einer Zahlungsverzögerung sollten Sie zügig die Notbremse ziehen und eine Abmahnung aussprechen. Zahlt der Mieter die nächste Miete dann wieder verspätet, dürfen Sie ihm direkt fristlos kündigen *(BGH, Urteil v. 14.09.11, Az. VIII ZR 301/10)*.

Doch was ist, wenn Ihr Mieter nach der Abmahnung zunächst wieder pünktlich zahlt – dürfen Sie dann später immer noch kündigen? Hier gilt: Über je mehr Abmahnungen sich ein Mieter hinwegsetzt und je schneller die neuerliche Pflichtverletzung nach der Abmahnung erfolgt, desto sicherer ist Ihre Kündigung. Am besten gehen Sie nach dem folgenden „Fahrplan" vor:

① Zahlt Ihr Mieter nach Ihrer Abmahnung die folgenden 3 Monate pünktlich und erst danach wieder unpünktlich, mahnen Sie ihn nochmals ab, ehe Sie ihm kündigen.
② Zahlt der Mieter nach Ihrer 2. Abmahnung die folgenden 6 Monate pünktlich, mahnen Sie ihn bei einer weiteren Zahlungsverzögerung danach noch ein 3. Mal ab.
③ Zahlt Ihr Mieter nach der 3. Abmahnung binnen eines Jahres nochmals unpünktlich, dürfen Sie ihm fristlos kündigen.

Ihr Vorteil: Auch wenn das Sozialamt für den Mieter die Miete verspätet zahlt, dürfen Sie deshalb dem Mieter fristlos kündigen *(BGH, Urteil v. 29.06.16, Az. VIII ZR 173/15)*.

MEIN TIPP

Fristlos, hilfsweise fristgemäß kündigen

Nicht nur beim Zahlungsverzug, sondern auch bei unpünktlicher Mietzahlung sollten Sie „fristlos, hilfsweise fristgemäß" kündigen. Erachtet das Gericht die unwirksame Kündigung für nicht begründet, hat es dann noch über die fristgemäße (ordentliche) Kündigung zu befinden. Diese ist schon begründet bei „trotz Abmahnung wiederholt leicht verspäteter Mietzahlungen" *(LG Nürnberg-Fürth, Beschluss v. 17.03.17, Az. 7 S 6617/16)*. Und auch bei Zahlungsverzug sind die Anforderungen an die ordentliche Kündigung, wie dargestellt, geringer.

Wann kommt der Mieter in Zahlungsverzug?

Nach dem Gesetz (§ 556b BGB) und fast allen Mietverträgen ist die Miete am 3. Werktag eines Monats im Voraus fällig. Doch müssen Sie die Zahlung am 3. Werktag erhalten haben oder muss sie vom Mieter dann erst zur Zahlung veranlasst sein?

Es gilt: Für eine pünktliche Zahlung reicht es, wenn Ihr Mieter die Überweisung der Miete am 3. Werktag (der Samstag zählt nicht als solcher) vornimmt; die Miete muss an diesem Tag also nicht schon auf Ihrem Konto eingegangen sein. Die vielfach anzutreffende anderslautende Regelung im Mietvertrag ist unwirksam *(BGH, Urteil v. 05.10.16, Az. VIII ZR 222/15)*.

Nach Veranlassung der Zahlung muss die Bank die Gutschrift bis zum Ablauf des Folgetages sicherstellen (§ 675s BGB). Das bedeutet, dass Sie die Gutschrift der Mietzahlung regelmäßig nicht vor dem 5. Werktag eines Monats erwarten dürfen. Erst danach befindet sich der Mieter mit der Zahlung in Verzug und ihm darf deshalb gekündigt werden *(LG Berlin, Urteil v. 03.03.17, Az. 63 S 254/16)*.

In 12 Schritten machen Sie Ihre Abmahnung rechtssicher

Wenn sich Ihr Mieter nicht an seine Pflichten hält, können Sie ihm fristlos kündigen. In den allermeisten Fällen ist jedoch Voraussetzung, dass Sie Ihren Mieter zuvor erfolglos abgemahnt haben. Genau dabei werden oft die Fehler gemacht, deretwegen sich eine Kündigung dann später als unwirksam erweist.

Und dann wird es teuer: Denn erst im Räumungsprozess prüfen die Gerichte, ob eine Kündigung rechtens war, und verneinen dies zunehmend wegen einer fehlerhaften oder versäumten Abmahnung. Das ist bitter, denn Fehler oder Versäumnisse an dieser Stelle können Sie dann nicht mehr beheben.

Und Fehler entstehen schnell, zumal es keine gesetzlichen Vorschriften für das Erstellen einer Abmahnung gibt. Wenn Sie sich an die folgenden 12 Punkte halten, sind Sie jedoch immer auf der sicheren Seite.

1. Immer schriftlich

Kommt Ihr Mieter seinen Pflichten nicht nach, können bzw. sollten Sie ihn abmahnen. Eine Abmahnung ist zwar auch mündlich möglich, doch verfassen Sie zu Ihrer eigenen Sicherheit jede Abmahnung besser schriftlich. Denn müssen Sie Ihrem Mieter später fristlos kündigen, muss er vorher abgemahnt worden sein – was Sie vor Gericht zu beweisen haben.

2. Zugang sicherstellen

Aus dem gleichen Grund gilt: Verschicken Sie Abmahnungen immer mit Einwurf-Einschreiben oder werfen Sie diese Ihrem Mieter im Beisein eines Zeugen in den Briefkasten. So können Sie beweisen, dass Ihr Mieter Ihre Abmahnung auch erhalten hat.

3. Alle Mieter benennen

Häufig wird der Fehler gemacht, dass nicht alle Mieter, so wie sie im Mietvertrag stehen, abgemahnt werden. Haben Sie etwa an ein Ehepaar vermietet und hat einer der beiden massiv gegen die Hausordnung verstoßen, können Sie nur beiden Ehepartnern gemeinsam fristlos kündigen. Allerdings müssen Sie zuvor auch beide Mieter erfolglos abgemahnt haben, anderenfalls wäre die folgende Kündigung unwirksam.

Wichtig: Ihr Mieter kann sich nicht damit herausreden, dass nicht er, sondern ein anderer sich in seiner Wohnung pflichtwidrig verhalten, etwa zur Nachtzeit gelärmt habe. Denn Ihr Mieter haftet für seine Kinder, Besucher, Handwerker und Mitmieter ebenso wie für sein eigenes (Fehl-)Verhalten.

Hinweis: Steht der Mieter unter Betreuung, haben Sie die Abmahnung an den Betreuer zu adressieren.

4. Deutlich als Abmahnung kennzeichnen

Ihre Abmahnung muss als solche deutlich erkennbar sein, schreiben Sie deshalb deutlich „Abmahnung“ darüber.

5. Pflichtverstoß beschreiben

Der wichtigste Punkt: Beschreiben Sie jede einzelne Pflichtverletzung Ihres Mieters so genau wie möglich. Mahnen Sie ihn etwa wegen ruhestörenden Lärms ab, müssen Sie die Zeiten der Ruhestörung präzise angeben. Hat Ihr Mieter die Miete unpünktlich gezahlt, geben Sie an, wann genau das Geld auf Ihrem Konto einging. Ihr Mieter muss zweifelsfrei erfahren, welches Verhalten Sie konkret missbilligen.

Es würde beispielsweise nicht ausreichen zu schreiben: *„Sie werden hiermit abgemahnt, weil Sie den Hausfrieden störten.“* Weder ist klar, worin die Störung bestand, noch wann sie erfolgte. Richtig schreiben Sie: *„An den folgenden Tagen haben Sie jeweils für länger als 6 Stunden übel riechenden Müll im Treppenhaus vor Ihrer Wohnung gelagert: (…)“.*

6. Schnell reagieren

Für Ihre Abmahnung haben Sie keine Frist zu beachten. Doch sollten Sie hiermit nicht zu lange warten. Denn je mehr Zeit zwischen der Pflichtverletzung des Mieters und seiner Abmahnung durch den Vermieter liegt, für desto weniger gravierend wird die Pflichtverletzung von den Gerichten erachtet.

Weiterer Vorteil: Gegenüber Ihrem Mieter bringen Sie mit einer schnellen Abmahnung nachhaltiger zum Ausdruck, dass Sie ihm seine Verfehlungen nicht durchgehen lassen.

7. Korrektes Verhalten fordern

Machen Sie Ihrem Mieter deutlich, was Sie von ihm verlangen bzw. wozu er verpflichtet ist. Die Gerichte fordern, dass ein Mieter wissen muss, was er zu tun hat, um sich korrekt zu verhalten und so eine fristlose Kündigung abzuwenden.

8. Alle Gründe angeben

Gibt es mehrere Gründe für eine Abmahnung, beschreiben Sie alle Vertragsverletzungen genau und einzeln. Nur so können Sie Ihre später vielleicht notwendig werdende fristlose Kündigung ebenfalls auf mehrere Pflichtverletzungen stützen. Und damit erhöhen Sie die Wahrscheinlichkeit, Ihrem Mieter erfolgreich zu kündigen.

9. Frist setzen

Besteht die Pflichtverletzung in einem unerlaubten Zustand, der andauert, haben Sie Ihrem Mieter eine Frist zu setzen, innerhalb derer er den vertragswidrigen Zustand zu beenden hat. Das Gleiche gilt, wenn Sie ein bestimmtes Verhalten von Ihrem Mieter fordern dürfen.

Beispiel: Ihr Mieter hält ohne Ihre Erlaubnis einen großen Hund in seiner Wohnung. Oder er hat ohne Ihre Erlaubnis massive bauliche Veränderungen in der Wohnung vorgenommen, etwa eigenmächtig eine Badewanne installiert. Oder der Mieter hat unerlaubt untervermietet.

Die Dauer der Frist bemisst sich danach, was Sie von Ihrem Mieter verlangen. Ihrem Mieter muss es möglich

sein, einen geforderten Zustand in der gesetzten Frist zu schaffen. Danach wären einem Mieter für die Demontage einer Badewanne etwa 10 Werktage zuzubilligen, für die Entfernung eines Hundes wäre dagegen etwa eine Woche ausreichend.

10. Denkzettel

Die Abmahnung hat als Vorstufe zur fristlosen Kündigung die Funktion eines Denkzettels. Als „Gelbe Karte" verdeutlicht sie dem Mieter, dass sein Verhalten pflichtwidrig ist und Sie seine Pflichtverletzung nicht hinnehmen. Kündigen Sie ihm daher immer die „Rote Karte", also die fristlose Kündigung, für den Fall an, dass er sein Verhalten nicht ändert.

11. Unterschrift aller Vermieter notwendig

Die Abmahnung muss von allen Personen, die im Mietvertrag als Vermieter angegeben wurden, erklärt werden. Insofern sollte sie am besten von allen unterschrieben sein.

12. Vollmacht beifügen

Wenn Sie Ihre Abmahnung nicht selbst verfassen, sondern hiermit einen Rechtsanwalt oder Ihre Hausverwaltung beauftragen, muss der Abmahnung unbedingt eine von Ihnen als Vermieter unterschriebene Originalvollmacht beigefügt werden. Anderenfalls kann der Mieter die Abmahnung, ebenso wie eine Kündigung, als unwirksam zurückweisen.

MEIN TIPP

Im Zweifel: Abmahnen

Oft wird bei Gericht gestritten, ob eine Abmahnung vor der fristlosen Kündigung erforderlich gewesen wäre. Dies wird von manchen Richtern etwa bei Sachbeschädigungen bejaht; nur bei schwerwiegenden Eigentumsverletzungen sollen Sie direkt kündigen können. Damit Sie hier auf der sicheren Seite sind, sollten Sie Ihren Mieter besser immer zunächst abmahnen. Nur beim Zahlungsverzug Ihres Mieters ist eine Abmahnung definitiv nicht erforderlich.

Muster für Ihre rechtssichere Abmahnung

Viktoria und Victor Vermieterpaar • Vermieterstraße 1 • 12345 Vermieterstadt

1

PER EINSCHREIBEN 2

Herrn Michael Mieter 3
Frau Monika Mieterin
Mieterstraße 1
23456 Mieterstadt

Musterstadt, den 11. Mai 2025 6

Abmahnung 4

Sehr geehrte Frau Mieterin, sehr geehrter Herr Mieter,

mit Mietvertrag vom _____ wurde Ihnen die o. a. Wohnung vermietet.
In den vergangenen Wochen haben sich mehrere Mitbewohner darüber beschwert, dass Sie ruhestörenden Lärm verursachen. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Vorfälle:

01.04.2025	*Lautes Klavierspiel zwischen 12.00 und 15.00 Uhr 5*
06.04.2025	*Lautes Klavierspiel zwischen 13.00 und 16.00 Uhr*
18.04.2025	*Lautes Klavierspiel zwischen 08.00 und 13.00 Uhr (Karfreitag)*

7 Ich fordere Sie zur Einhaltung der Hausordnung auf. Danach ist das Musizieren während der allgemeinen Ruhezeiten gänzlich untersagt und außerhalb der Ruhezeiten auf zwei Stunden täglich beschränkt.

8 Zudem halten Sie in Ihrer Wohnung zwei Hunde, obwohl die Haltung von Tieren, die keine Kleintiere sind, im Mietvertrag ausgeschlossen wurde. Ich gebe Ihnen Gelegenheit, die Tiere bis zum 25.05.2025 9 zu entfernen und damit diesen vertragswidrigen Zustand zu beenden.

10 Für den Fall, dass es weiterhin zu Störungen der Nachbarn durch Hausmusik kommt bzw. Sie Ihre Hunde nicht aus der Wohnung entfernen, müssen Sie mit einer fristlosen Kündigung des Mietvertrages rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

11 Unterschrift Viktoria und Victor Vermieter

12

Erfreulich: Mieter können sich gegen eine Abmahnung nicht wehren

Viele schrecken davor zurück, ihren Mieter bei einer Pflichtverletzung abzumahnen. Die Sorge: Der Mieter erhebt daraufhin eine Klage, um gerichtlich feststellen zu lassen, ob die Abmahnung berechtigt erfolgt ist.

Hierzu ist beispielsweise jeder Arbeitnehmer berechtigt, der von seinem Chef eine Abmahnung erhalten hat, die er für unberechtigt hält. Der BGH hat jedoch entschieden, dass Mieter dieses Recht nicht haben *(Urteil v. 20.02.08, Az. VIII ZR 139/07)*.

Ob die Abmahnung eines Mieters gerechtfertigt war, kann ein Gericht erst im Rahmen einer Räumungsklage prüfen, also dann, wenn der Mieter nach erfolgter Kündigung nicht räumt. Dann hat das Gericht über die Rechtmäßigkeit der Kündigung zu befinden, wozu im Regelfall eine vorherige rechtmäßige Abmahnung gehört.

In diesen 3 Fällen dürfen Sie ohne Abmahnung gleich kündigen

1. Ihr Mieter erklärt, sein vertragswidriges Verhalten nicht ändern zu wollen. Beispiel: Der Mieter hat ohne Ihre Genehmigung und den öffentlichen Sicherheitsvorschriften zuwider einen Kachelofen in seiner Wohnung eingebaut. Der Mieter sagt Ihnen, er werde den Ofen „unter keinen Umständen" entfernen.
2. Das Verhalten Ihres Mieters wiegt so stark, dass Ihnen das Mietverhältnis schon durch den einmaligen Pflichtverstoß unzumutbar geworden ist. Beispiel: Ihr Mieter hat Sie geschlagen oder Ihr Eigentum vorsätzlich beschädigt.
3. Ihr Mieter befindet sich in Zahlungsverzug. Weder müssen Sie die säumige Miete anmahnen noch müssen Sie Ihrem Mieter eine Frist zur Zahlung setzen.

Schäden muss der Mieter Ihnen ersetzen

Manche Pflichtverletzungen des Mieters führen gar zu einem Schaden. Wurde dieser vorsätzlich oder fahrlässig verursacht, hat der Mieter Ihnen diesen Schaden zu ersetzen.

Die meisten Schäden entstehen dadurch, dass der Mieter seine Pflicht verletzt hat, die Mieträume vor solchen Schäden zu schützen, die nicht Folge üblicher Nutzung sind. Insofern haben die Gerichte geurteilt, dass Mieter beispielsweise in diesen Fällen haften:

- Ein Wohnungsmieter hat den Zuleitungsschlauch einer Waschmaschine ohne zwischengeschaltete Aquastop-Vorrichtung mit einer Schlauchschelle an einem Wasserhahn befestigt; 6 Jahre später kommt es durch das Abrutschen des Schlauchs vom Wasserhahn zu einem Schaden *(OLG Oldenburg, Urteil v. 05.05.04, Az. 3 U 6/04)*.
- Der Hund des Mieters hat den in der Mietwohnung verlegten Parkettfußboden beschädigt. Dies hätte verhindert werden können, indem man den Aufenthalt des Hundes auf parkettfreie Räume beschränkt oder ihm sogenannte „Hundesocken" angezogen hätte *(LG Koblenz, Urteil v. 06.05.14, Az. 6 S 45/14)*.
- Der Mieter hat durch übermäßige und vermeidbare Rauchentwicklung in der Küche einen Feuerwehreinsatz ausgelöst *(LG Frankfurt/Main, Urteil v. 08.09.15, Az. 2-11 S 153/14)*.
- Der Mieter unterlässt das erforderliche und ihm zumutbare Heizen und Lüften der Wohnung, sodass es deshalb zu Schimmelschäden kommt *(BGH, Urteil v. 05.12.18, Az. VIII ZR 271/17)*.
- Durch „unvermeidbare Kleinstspritzer beim Urinieren im Stehen" ist es zu einer Abstumpfung des Marmorbodens im Toilettenbereich gekommen, wobei der Vermieter den Mieter auf diese Gefahr zuvor hingewiesen und ihn angehalten hat, nur im Sitzen zu urinieren *(LG Düsseldorf, Urteil v. 12.11.15, Az. 21 S 13/15)*.

Ihr Vorteil: Sie brauchen Ihrem Mieter keine Frist zur Mangelbeseitigung zu setzen, sondern können den Schaden direkt erheben und (zum Zeitwert) von ihm ersetzt verlangen *(BGH, Urteil v. 28.02.18, Az. VIII ZR 157/17)*.

Checkliste: Haben Sie bei Ihrer Kündigung an alles gedacht?

Ihre Kündigung wegen Pflichtverletzung sollten Sie genau prüfen, denn sonst riskieren Sie deren Unwirksamkeit. Fehler stellen sich aber erst vor Gericht heraus, indem der Richter Ihre Räumungsklage auf Ihre Kosten abweist.

Checkliste: So kündigen Sie Ihrem Mieter wegen Pflichtverletzung gerichtsfest	☑
Bei Zahlungsverzug haben Sie den hierzu erforderlichen Rückstand geprüft und diesen nachvollziehbar dargelegt (am besten tabellarisch)?	❑
Bei unpünktlicher Mietzahlung haben Sie genau aufgelistet, wann die betreffenden Zahlungen bei Ihnen eingingen?	❑
Sie haben den Mieter vor Ihrer Kündigung nachweislich mindestens 1-mal abgemahnt? (nicht erforderlich vor Ihrer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs, wohl aber für die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs)	❑
In dem Kündigungsschreiben sind alle Gründe für die Kündigung vollständig und so ausführlich wie möglich dargelegt? (eine nachträgliche Ergänzung ist unzulässig)	❑
Ihre Kündigung wahrt die notwendige Schriftform, indem sie die Original-Unterschriften aller Vermieter trägt?	❑
Wenn Sie sich bei der Kündigung vertreten lassen, etwa durch Ihren Verwalter: Liegt der Kündigung eine Original-Vollmacht an?	❑
Sie haben die Kündigung bzw. die Abmahnung an alle im Mietvertrag genannten Mieter adressiert? (Steht der Mieter unter Betreuung, ist die Kündigung an den Betreuer zu adressieren.)	❑
Sie haben die Kündigung wegen Pflichtverletzung eindeutig erklärt, am besten „fristlos und hilfsweise ordentlich"?	❑
In der ordentlichen Kündigung haben Sie den Mieter auf sein Widerspruchsrecht hingewiesen?	❑
Sie haben schon in der Kündigung der stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB widersprochen?	❑
Sie haben Ihre Kündigung bzw. auch die vorherige(n) Abmahnung(en) dem Mieter nachweislich zugestellt?	❑

UNSERE REDAKTIONSSPRECHSTUNDE
(keine „Anwaltshotline", keine individuelle Rechtsberatung)

Stellen Sie uns Ihre Fragen zu dieser Ausgabe!

Per Telefon,
immer dienstags 16–18 Uhr

0800 880 11 45
(Kostenlos aus dem deutschen Festnetz)
Bitte halten Sie Ihre Kundennummer bereit.

Impressum **VermieterRecht aktuell** • ISSN: 2197-0599 • © 2025 by GeVestor Financial Publishing Group, Theodor-Heuss-Str. 2–4, 53177 Bonn • Telefon: 0228/9 55 01 85 • Telefax: 0228/3 69 64 80 • info@gevestor.de • www.gevestor-login.de • Chefredakteur: Dr. Tobias Mahlstedt (V.i.S.d.P.) • Produktmanager: Manfred Heuser • Autorin dieser Ausgabe: Elisabeth Dauwe-Arnold, Griesheim • Gutachterinnen: Ulrike Stolberg, Köln; Kerstin Thürnau, Frankfurt • Satz: Schmelzer Medien GmbH, Siegen • Druck: Zimmermann Druck + Verlag GmbH, Osemundstraße 11, 58636 Iserlohn + Widukindplatz 2, 58802 Balve • Erscheinungsweise: 12 x pro Jahr + 7 Spezialausgaben • Redaktionssprechstunde: dienstags 16–18 Uhr, Telefon: 0800 880 11 45 (Kostenlos aus dem dt. Festnetz) • Alle Angaben in **VermieterRecht aktuell** wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden. • GeVestor ist ein Unternehmensbereich der Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG • Vorstand: Richard Rentrop • USt.-ID: DE 812639372 • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • © 2025 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Weitergabe und sonstige Reproduktionen nur mit Genehmigung des Verlags.

Exklusiver Kundenbereich unter www.gevestor-login.de

Urteilsübersicht: In diesen wichtigen Fällen hat Ihre Kündigung als Vermieter vor Gericht Erfolg

Haben Sie Ihrem Mieter eine Abmahnung erteilt und hat er seine Pflichten trotzdem nochmal in gleicher Weise verletzt, dürfen Sie ihm nun fristlos kündigen. Dabei gilt: Je mehr Abmahnungen der Mieter ignoriert hat, desto sicherer ist Ihre Kündigung. Bei weniger gravierenden Pflichtverletzungen sehen die Gerichte „nur" eine ordentliche Kündigung als begründet an. Die Übersicht zeigt, in welchen Fällen ein Vermieter mit seiner Kündigung Erfolg hatte.

In diesen Fällen haben die Gerichte die fristlose oder ordentliche Kündigung nach vorangegangener erfolgloser Abmahnung als begründet angesehen	
Sachverhalt	**Entscheidung**
Als Mietinteressent hatte der Mieter mit einer falschen Selbstauskunft über seine Bonität getäuscht.	*BGH, Urteil v. 09.04.14, Az. VIII ZR 107/13*
Der Mieter lässt seinen Hund der Hausordnung zuwider auf den Freiflächen, zu denen auch ein Kinderspielplatz gehört, unangeleint herumlaufen.	*BGH, Beschluss v. 02.01.20, Az. VIII ZR 328/19*
Der Mieter lässt seine Wohnung längere Zeit mit offenen Fenstern zurück.	*LG Berlin, Urteil v. 22.01.14, Az. 65 S 268/13*
Der Mieter verweigert beharrlich den Zutritt zu seiner Wohnung, der notwendig ist, um eine dringend erforderliche Reparatur vorzunehmen.	*BGH, Urteil v. 15.04.15, Az. VIII ZR 281/13*
Der Mieter hat in der Mietwohnung ohne Zustimmung des Vermieters erhebliche bauliche Veränderungen vorgenommen.	*AG Bonn, Urteil v. 19.10.18, Az. 203 C 21/16*
Der Mieter vermietet seine Wohnung unter, ohne dies zuvor dem Vermieter angezeigt und um Erlaubnis gebeten zu haben.	*BGH, Urteil v. 02.02.11, Az. VIII ZR 74/10*
Der Mieter lärmt wiederholt und nachhaltig während der Ruhezeiten.	*AG Köln, Urteil v. 17.07.15, Az. 224 C 394/14*
Der Mieter nutzt eigenmächtig ein Blechdach, das nicht zur Mietwohnung gehört und nur über ein Fenster der Mietsache betreten werden kann, als Terrasse.	*AG Pforzheim, Urteil v. 23.11.18, Az. 4 C 290/18*
Der Mieter verweigert dem Vermieter grundlos eine berechtigte Wohnungsbesichtigung.	*LG Berlin, Urteil v. 18.04.11, Az. 67 S 502/10*
Die Mieterin behauptet gegenüber anderen Hausbewohnern, der Vermieter habe sie sexuell belästigt, was sie aber nicht nachweisen kann.	*AG München, Urteil v. 19.03.15, Az. 412 C 29251/14*
Der Mieter hat seinem Vermieter wahrheitswidrig mitgeteilt, für eine Reparatur nicht verantwortlich zu sein; sodann zahlt der Vermieter die Reparatur.	*OLG Düsseldorf, Beschluss v. 21.03.11, Az. 24 U 102/10*
Die Mieterin bezeichnet die Objektbetreuerin des Vermieters als „dreckige Schweine-Drecksau".	*LG München I, Beschluss v. 13.01.15, Az. 14 S 24161/14*
Der Ehemann der Mieterin hat mit einem Fahrradschloss das Zufahrtstor zum Hof verschlossen und den Verwalter am Verlassen gehindert.	*AG Berlin-Charlottenburg, Urteil v. 03.03.15, Az. 234 C 106/14*
Der Mieter zapft für die Versorgung seiner Wohnung illegal eine Stromleitung an („Stromdiebstahl").	*AG Wedding, Urteil v. 10.02.15, Az. 11 C 103/14*
Der Mieter lässt trotz vorheriger Abmahnung seine Katzen im Treppenhaus frei herumlaufen und urinieren.	*AG Brandenburg, Urteil v. 11.12.23, Az. 30 C 86/23*
Der Mieter erstattet wider besseres Wissen Strafanzeigen und Anzeigen bei Behörden gegen seinen Vermieter, allein in der Absicht, diesen zu schädigen.	*AG München, Urteil v. 25.03.15, Az. 424 C 27079/14*
Der Mieter leugnet wahrheitswidrig gegenüber seinem Vermieter seine unberechtigte Untervermietung.	*AG München, Urteil v. 25.04.13, Az. 423 C 29146/12*
Der Mieter hatte als Mietinteressent die Frage, ob ihm in seinem derzeitigen Mietverhältnis gekündigt wurde, wahrheitswidrig verneint.	*AG Kaufbeuren, Beschluss v. 07.03.13, Az. 6 C 272/13*
Wegen erheblicher Defizite bei der Körperhygiene sowie wegen starken Rauchens verursacht die betagte Mieterin einen „unerträglichen Geruch" in und vor der Mietwohnung.	*AG Wetzlar, Urteil v. 08.01.13, Az. 38 C 1389/12*
Der Mieter begleicht seine Nachzahlung aus der letzten Betriebskostenabrechnung in Höhe von mehr als 2 Monatsmieten nicht.	*AG Karlsruhe, Urteil v. 19.12.12, Az. 6 C 387/12*
Der Mieter raucht in seiner Wohnung derart stark, dass wegen des Geruchs im Treppenhaus der Hausfrieden nachhaltig gestört ist und eine Gesundheitsgefahr der Mitmieter nicht ausgeschlossen werden kann.	*BGH, Urteil v. 18.02.15, Az. VIII ZR 186/14*
Der Mieter nutzt seine Wohnung für den Anbau und Konsum von Cannabis in erheblichem Umfang.	*AG Hamburg-Altona, Urteil v. 14.02.12, Az. 316 C 275/11*
Der Mieter beleidigt und bedroht seinen Vermieter in sozialen Netzwerken.	*AG Düsseldorf, Urteil v. 11.07.19, Az. 27 C 346/18*
Der Mieter schlägt einen Mitbewohner im Zustand der Schuldunfähigkeit.	*LG Berlin, Beschluss v. 30.07.24, Az. 67 S 190/24*

Checkliste – mit diesem Fahrplan reagieren Sie auf alle Pflichtverletzungen Ihres Mieters richtig

Ihr Mieter hat viele Möglichkeiten, seine Pflichten zu verletzen. Sie hingegen können (und sollten) jedoch besonnen nach dem gleichen Schema vorgehen: Wenn Sie sich an den folgenden Ablaufplan halten, tun Sie das Möglichste, um weiteren Pflichtverstößen vorzubeugen und, falls es doch dazu kommen sollte, dem Mieter deswegen auch gerichtsfest kündigen zu können.

	1. Pflichtverletzung	☑
1.	Das Verhalten des Mieters stellt eine Verletzung seiner gesetzlichen bzw. mietvertraglichen Pflichten dar (ist also nicht bloß sozial zu missbilligen)?	❑
2.	Die Pflichtverletzung beeinträchtigt Sie bzw. Ihre Interessen nicht nur unerheblich bzw. Sie müssen davon ausgehen, dass ihr weitere folgen werden?	❑
3.	Wenn man mit dem Mieter (noch) reden kann – haben Sie das Gespräch mit ihm gesucht und konnten Sie ihm die Problematik und die möglichen Folgen begreiflich machen?	❑
4.	In dem Gespräch zeigte sich der Mieter uneinsichtig bzw. an der Pflichtverletzung nicht interessiert? (Anderenfalls kann erwogen werden, auf eine Abmahnung zu verzichten.)	❑
5.	Sie haben dem Mieter eine schriftliche Abmahnung erteilt, in der Sie die bzw. jede einzelne Pflichtverletzung ganz konkret beschreiben wie auch, was der Mieter konkret machen bzw. unterlassen muss, um sich fortan pflichtgemäß zu verhalten?	❑
6.	Besteht die Pflichtverletzung in einem fortdauernden Zustand, haben Sie Ihrem Mieter eine Frist zur Beseitigung dieses Zustands gesetzt (etwa zum Rückbau einer unerlaubten baulichen Veränderung oder zur Beendigung einer unerlaubten Untervermietung)?	❑
7.	Die Abmahnung macht dem Mieter unmissverständlich deutlich, dass er bei weiterer Pflichtverletzung mit der Kündigung seines Mietvertrags rechnen muss?	❑
8.	Die Abmahnung ist an alle Mieter des betreffenden Mietvertrags nachweislich zugestellt?	❑
	2. Pflichtverletzung	
9.	Trotz Ihrer Abmahnung kommt es zu weiteren Pflichtverletzungen? Gegebenenfalls ist zu unterscheiden: Wenn die weitere Pflichtverletzung eine ganz andere als die abgemahnte ist, beginnt der Ablauf von vorn (siehe zuvor unter 1.). So etwa, wenn der Mieter zunächst die Miete unpünktlich gezahlt, nun nach erfolgter Abmahnung aber unerlaubt untervermietet hat.	❑
	Unterlassungsklage?	
10.	Ist hingegen die weitere Pflichtverletzung zu der abgemahnten gleich oder wesensverwandt (so etwa bei einer Beleidigung und Tätlichkeit), haben Sie zu entscheiden: Möchten Sie, dass der Mietvertrag fortbesteht, der Mieter aber einen pflichtwidrigen, fortdauernden Zustand unterlässt bzw. beendet, verklagen Sie ihn hierauf (dies betrifft vor allem die unerlaubte Tierhaltung oder Untervermietung).	❑
	Kündigung?	
11.	Möchten Sie alternativ nach weiterer gleicher bzw. wesensverwandter Pflichtverletzung den Mietvertrag besser beenden, kündigen Sie allen Mietern des Mietvertrags „fristlos, hilfsweise fristgemäß" und beschreiben Sie in Ihrer Kündigung die weitere Pflichtverletzung ganz genau. Beachten Sie: Ihre Kündigung ist prinzipiell umso erfolgversprechender, je mehr erfolglose Abmahnungen ihr vorausgegangen sind.	❑
12.	Sie haben alle inhaltlichen und formalen Vorgaben bei Ihrer Kündigung beachtet (siehe Seite 6)?	❑
13.	Zieht der Mieter nach Ihrer Kündigung nicht aus und räumt er die Wohnung nicht, haben Sie ihn auf Räumung zu verklagen. Zur Räumungsklage gibt es keine rechtmäßige Alternative. Verklagen Sie nicht nur die Mieter, sondern alle erwachsenen Bewohner der betreffenden Mietwohnung.	❑
	Schadenersatz?	
14.	Wenn Sie infolge des pflichtwidrigen Verhaltens Ihres Mieters einen finanziellen Schaden erlitten haben, verlangen Sie diesen von ihm ersetzt. So beispielsweise den erlittenen Mietverlust, weil andere Mieter die Miete wegen der ständigen Ruhestörungen zur Nachtzeit gemindert haben. Hinweis: Bei einer Beschädigung Ihres Eigentums, die über den üblichen Verschleiß hinausgeht, reicht zur Erstattung eine Rechnung bzw. ein Kostenvoranschlag aus (bei Letzterem hat der Mieter indes nicht die Mehrwertsteuer zu erstatten, da diese noch nicht angefallen ist).	❑