SPEZIAL
Kündigen als Vermieter

VermieterRecht aktuell

20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Lieber ein Ende mit Schrecken …

Liebe Leserin, lieber Leser,

manche Vermieter haben wirklich Pech mit ihren Mietern. Unpünktliche Mietzahlungen und ständige Verstöße gegen die Hausordnung sind da nur ein kleiner Teil dessen, was sich so mancher erlaubt. Sie haben einen solchen Mieter und möchten sich am liebsten von ihm trennen? Dann mein Rat: Kündigen Sie sofort, denn sonst riskieren Sie, dass Ihr Mietverhältnis zum „Schrecken ohne Ende" wird.

Sie meinen, Sie werden mit Ihrer Kündigung ohnehin keinen Erfolg haben, weil das Gesetz immer den Mietern hilft? Da kann ich Sie beruhigen, denn das stimmt so nicht. Beständig urteilen die höchsten deutschen Mietrichter am BGH im Sinne von uns Vermietern – das ist empirisch erwiesen.

Klar ist aber auch: Wenn Sie kündigen, dann bitte richtig. Denn eine erfolgreiche Kündigung muss formell und inhaltlich gut vorbereitet sein. Zu diesem Zweck habe ich diese Sonderausgabe von **VermieterRecht aktuell** für Sie geschrieben. Darin erhalten Sie alle Informationen, die Sie für Ihre erfolgreiche Kündigung benötigen.

Ihr Tobias Mahlstedt

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

So kündigen Sie Ihrem Mieter – gerichtsfest, einfach und zügig

Das Gesetz eröffnet Vermietern und Verwaltern deutlich mehr Möglichkeiten zur Kündigung eines Mietvertrags, als viele denken. Doch nur, wenn Sie alle Kündigungsmöglichkeiten kennen und wissen, wie Sie diese nutzen, beenden Sie Ihren unliebsamen Mietvertrag rechtssicher.

Eigentlich möchten wir ja nicht kündigen, sondern vermieten. Wenn sich aber herausstellt, dass der Mieter nur Ärger macht und seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, muss man die Reißleine ziehen.

Gericht muss Ihnen Recht geben

Aber auch ein funktionierendes Mietverhältnis kann mitunter nicht mehr weitergeführt werden. Etwa, wenn Sie durch den Mietvertrag erhebliche wirtschaftliche Nachteile erleiden oder wenn Sie Eigenbedarf haben. Dann dürfen Sie den Mietvertrag kündigen, und zwar ohne Wenn und Aber. Haben Sie alles richtig gemacht, hat ein Richter keine Wahl und muss Ihrer Räumungsklage stattgeben.

Apropos Räumungsklage: Da kaum ein Mieter nach der Kündigung freiwillig auszieht, ist sie meist unausweichlich. Fast jede Kündigung wird also gerichtlich geprüft. Dabei prüfen die Richter sehr streng, und das erst nach vielen Monaten, wenn Sie Ihre Kündigung nicht mehr „reparieren" können.

Sie haben also keine Chance auf Nachbesserung. Nur wenn Ihre Kündigung von Anfang an korrekt ist, hat sie Erfolg. Der Mieter muss ausziehen oder er kann bleiben, das eine oder das andere. Nur ein bisschen Erfolg kann eine Kündigung nie haben. Sie haben deshalb keine Wahl: Ihre Kündigung muss 100% gerichtsfest sein. Auf diese 4 Punkte kommt es dabei besonders an:

4 Punkte für Ihren Erfolg

1. Begründen Sie jede Kündigung so genau wie möglich.
2. Kündigen Sie jede fristlose Kündigung „hilfsweise ordentlich".
3. Mahnen Sie Ihren Mieter vor jeder fristlosen Kündigung nachweislich ab.
4. Stellen Sie jede Abmahnung und jede Kündigung Ihrem Mieter beweisbar zu.

MEIN TIPP

Eigenbedarf nicht vortäuschen

Hüten Sie sich davor, einen Eigenbedarf vorzugeben, der nicht wirklich besteht, auch wenn der Wunsch, sich vom Mieter trennen zu wollen, noch so verständlich ist. Einen nur vorgetäuschten Eigenbedarf erkennen die Richter eigentlich immer und dann haftet der Vermieter für alle Mehrkosten des Mieters *(BGH, Urteil v. 09.12.20, Az. VIII R 238/18)*.

In dieser Ausgabe lesen Sie unter anderem:

- Das sind Ihre 5 Möglichkeiten, Ihrem Mieter zu kündigen 2
- Verlustreiche Vermietung? Mit der Verwertungskündigung verbessern Sie Ihren wirtschaftlichen Erfolg 3
- Kündigung wegen Eigenbedarfs – in 3 Schritten kündigen Sie für sich oder Ihre Angehörigen erfolgreich 4
- „Es reicht!" – Kündigen Sie fristlos, wenn Ihnen das Mietverhältnis unzumutbar geworden ist 5
- Mietschulden, unpünktliche Mietzahlungen und unerlaubte Untervermietung: Kündigen Sie! 6
- Als Vermieter einfach ohne Grund ordentlich kündigen? – Das geht 7
- Extrem wichtig: Mit diesen 2 Tipps stellen Sie Ihre Kündigung dem Mieter beweissicher zu 7
- Und keinen Tag länger: So berechnen Sie die Kündigungsfrist richtig 8
- Ihre Checkliste: Mit diesen Punkten hat Ihre Kündigung Erfolg! 8

Das sind Ihre 5 Möglichkeiten, Ihrem Mieter zu kündigen

Fristlose Kündigung, ordentliche Kündigung, außerordentliche Kündigung etc. – da kann man schnell durcheinanderkommen. Doch die Begriffe lassen sich leicht ordnen. Zu Ihrer Orientierung habe ich die verschiedenen Möglichkeiten, die Ihnen das BGB an die Hand gibt, sowie deren Voraussetzungen im Folgenden zusammengestellt.

1. Die ordentliche Kündigung

Als Vermieter können Sie das Mietverhältnis nur ordentlich kündigen, wenn Sie ein berechtigtes Interesse an dessen Beendigung darlegen können (§ 573 BGB). Ein solches berechtigtes Interesse liegt insbesondere vor bei:

- Grober Verletzung einer mietvertraglichen Pflicht: zum Beispiel Zahlungsverzögerung (siehe Seite 6), ständige Verstöße gegen die Hausordnung, Beleidigungen, Sachbeschädigungen etc.
- Eigenbedarf: Sie benötigen die Wohnung für sich, einen Familienangehörigen oder einen Angehörigen Ihres Haushalts (siehe Seite 4).
- Verwertungskündigung: Sie sind durch die Vermietung an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung Ihrer Immobilie gehindert (siehe Seite 3).

2. Die erleichterte Kündigung

Für die erleichterte Kündigung benötigen Sie kein berechtigtes Interesse an der Kündigung (§ 573a BGB). Sie können auch ohne Angabe von Gründen kündigen. Allerdings verlängert sich die gesetzliche Kündigungsfrist um 3 Monate (siehe hierzu noch näher auf Seite 7). Diese erleichterte Kündigung ist in 2 Fällen möglich:

- Bei einem Mietverhältnis in einem Haus mit 2 Wohnungen, von denen Sie als Vermieter eine selbst bewohnen.
- Bei der Kündigung von Wohnraum innerhalb der von Ihnen selbst bewohnten Wohnung, wenn dieser unmöbliert oder zum dauernden Gebrauch an eine Familie oder Lebensgemeinschaft vermietet wurde.

Machen Sie von dieser Art der Kündigung Gebrauch, ist es wichtig, Ihren Mieter im Kündigungsschreiben darauf hinzuweisen, dass es sich um eine erleichterte Kündigung handelt, Sie also ausnahmsweise keinen Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses benötigen.

3. Die Teilkündigung

Haben Sie Räume vermietet, die nicht zum Bewohnen bestimmt sind, dürfen Sie diese Räume ebenfalls ohne ein berechtigtes Interesse kündigen (§ 573b BGB). Voraussetzung ist, dass

- Wohnraum zum Zwecke der Vermietung neu geschaffen wird oder
- neu geschaffener und bereits vorhandener Wohnraum zusammengelegt wird, wobei hierfür vermietete Nebenräume benötigt werden.

4. Die fristlose Kündigung

Für eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses benötigen Sie einen wichtigen Grund (§§ 543, 569 BGB). Dieser Grund muss so schwerwiegend sein, dass Ihnen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann (siehe Seite 5). Ob das der Fall ist, wird anhand einer Abwägung Ihres Interesses an der Vertragsbeendigung und dem Interesse des Mieters an der Vertragsfortsetzung ermittelt. Wichtige Gründe sind vor allem:

- Erhebliche Gefährdung der Mietsache, da der Mieter seine Sorgfaltspflicht vernachlässigt
  Beispiel: Der Mieter experimentiert in der Wohnung mit explosiven Stoffen.
- Unbefugte Überlassung der Mietsache an einen Dritten (siehe Seite 6)
  Beispiel: Ihr Mieter vermietet die Wohnung ganz oder zum Teil an einen Dritten, ohne Sie darüber zu informieren.
- Verletzung einer mietvertraglichen Pflicht
  Beispiel: Nachhaltige Störung des Hausfriedens durch ständige Lärmbelästigung.
- Zahlungsverzug
  Achtung: Bei einem relevanten Rückstand überwiegt hier immer Ihr Interesse als Vermieter an der Beendigung des Mietverhältnisses.

MEIN TIPP

„Hilfsweise ordentlich" kündigen

Bei einer fristlosen Kündigung fügen Sie stets den Satz hinzu: *„Zusätzlich kündige ich Ihnen den Mietvertrag hilfsweise wegen schuldhafter Pflichtverletzung ordentlich."* Das ist wichtig, wenn der Mieter nicht freiwillig auszieht und Sie deshalb gegen ihn eine Räumungsklage erheben müssen. Falls nämlich das Gericht das Verhalten Ihres Mieters nicht als gravierend genug für eine fristlose, wohl aber für eine ordentliche Kündigung hält, retten Sie so Ihre Kündigung.

5. Die außerordentliche Kündigung mit Frist

In bestimmten Fällen dürfen Sie außerordentlich kündigen, also auch einen Zeitmietvertrag oder einen Vertrag, bei dem die ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist. Dieses Recht auf Sonderkündigung mit der normalen Frist (wie bei der ordentlichen Kündigung) steht Ihnen in diesen Fällen zu:

- Kündigung von Mietverträgen mit einer vereinbarten Laufzeit von 30 Jahren (§ 544 BGB): Diese Mietverhältnisse sind nach Ablauf der 30 Jahre mit gesetzlicher Frist kündbar.
- Kündigung nach dem Tod des Mieters, wenn gegen die Person des in den Mietvertrag eintretenden neuen Mieters ein wichtiger Grund spricht (§ 563 BGB)
- Kündigung des Mietvertrags nach dem Tod des Mieters gegenüber den Erben, wenn keine andere Person nach den gesetzlichen Regeln in den Mietvertrag eingetreten ist (§ 564 BGB)
- Kündigung nach der Ersteigerung einer Immobilie (§ 57a ZVG)

Fazit: Prüfen Sie anhand der oben jeweils aufgeführten näheren Erläuterungen, welche Kündigung für Sie in Betracht kommt.

Verlustreiche Vermietung? Mit der Verwertungskündigung verbessern Sie Ihren wirtschaftlichen Erfolg

Nach der Kündigung wegen Eigenbedarfs ist die sogenannte Verwertungskündigung die wichtigste ordentliche Kündigung für Vermieter. Mit ihr dürfen Sie einen Mietvertrag beenden, der Sie an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung Ihrer Immobilie hindert (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Im Einzelnen hat die Verwertungskündigung diese 4 Voraussetzungen:

1. Sie haben die Absicht einer anderen Verwertung der Immobilie.
2. Diese andere Verwertung ist angemessen für die Immobilie.
3. Durch Ihren Mietvertrag sind Sie an dieser Verwertung gehindert.
4. Durch diese Hinderung entstehen Ihnen erhebliche wirtschaftliche Nachteile.

Die folgenden Voraussetzungen können in diesen Fällen gegeben sein:

Grund 1: Verkauf

Sie dürfen Ihrem Mieter kündigen, wenn Sie Ihre vermietete Wohnung verkaufen müssen, Ihnen dies aber nicht zu wirtschaftlich zumutbaren Bedingungen möglich ist.

Beispiele:

- Verkaufserlös soll zur Finanzierung des Wohnhauses des Vermieters verwendet werden *(LG Trier, Urteil v. 05.02.91, Az. 1 S 161/90)*
- Verkauf erfolgt, um geschäftliche Schulden des Vermieters zu tilgen *(LG Mannheim, Urteil v. 26.04.95, Az. 4 S 272/94)*
- Den monatlichen Belastungen des Vermieters von rund 4.800 € stehen nur Mieteinnahmen von monatlich 2.000 € gegenüber *(LG Krefeld, Urteil v. 10.03.10, Az. 2 S 66/09)*

Ihr Vorteil: Sie können auch dann eine Verwertungskündigung aussprechen, wenn der Verkauf nicht zwingend erforderlich ist *(BGH, Urteil v. 27.09.17, Az. VIII ZR 243/16)*. Sie brauchen also zur Kündigung nicht unbedingt in einer existenziellen Notlage zu sein.

Grund 2: Mindererlös wegen Vermietung

Ferner dürfen Sie eine Verwertungskündigung aussprechen, wenn der Verkauf im vermieteten Zustand für Sie wirtschaftlich sinnlos ist *(BVerfG, Beschluss v. 20.09.91, Az. 1 BvR 539/91)*. Diesen Tatbestand nehmen die Gerichte an, wenn aufgrund der Vermietung der Mindererlös des Verkaufs liegt bei

- 15–20% *(AG Dachau, Urteil v. 10.05.24, Az. 4 C 240/22)*
- 25% *(AG Hamburg-Blankenese, Urteil v. 03.05.06, Az. 517 C 25/04)*
- 30% *(LG Berlin, Beschluss v. 13.02.14, Az. 67 S 475/13)*
- 50% *(LG Berlin, Urteil v. 29.03.10, Az. 67 S 338/09)*

Bitte beachten Sie: In Ihrer Kündigung müssen Sie diesen voraussichtlichen Mindererlös begründen. Ist der Mindererlös Folge eigener Versäumnisse, insbesondere wegen möglicher, aber unterlassener Mieterhöhungen, wäre die Kündigung unbegründet *(LG Osnabrück, Urteil v. 29.01.20, Az. 1 S 117/19)*.

Grund 3: Umgestaltung

Auch dürfen Sie kündigen, wenn der Mietvertrag nicht bestehen bleiben kann, weil Sie das Mietgebäude erheblich umgestalten, um es wirtschaftlich deutlich besser zu nutzen.

Beispiele:

- Der neue Grundriss der Wohnungen führt zum Wegfall der gekündigten Wohnung *(BayObLG, Rechtsentscheid v. 17.11.83, Az. ReMiet 1/83)*.
- Zwei kleinere Dachgeschosswohnungen sollen unter Einbeziehung des Spitzbodens zu einer großen Wohnung umgestaltet werden *(LG Darmstadt, Urteil v. 07.11.12, Az. 25 S 139/12)*.

Grund 4: Abriss

Selbst wenn Sie Ihr Gebäude abreißen möchten, um an gleicher Stelle ein neues Gebäude zu errichten, kann Sie dies zur Kündigung berechtigen. Voraussetzung ist, dass an gleicher Stelle ein neues Gebäude errichtet wird *(BGH, Urteil v. 16.12.20, Az. VIII ZR 70/19)*. So etwa in folgenden Fällen:

Beispiele:

- Abriss des Dachgeschoss mit 2 Wohnungen (eine vom Mieter bewohnt) und Ausbau mit 6 neuen Wohnungen *(AG Hamburg-Blankenese, Urteil v. 12.05.23, Az. 533 C 182/22)*
- Abriss eines maroden Mehrfamilienhauses und Neubau einer Wohnanlage. Das Gebäude war sanierungsbedürftig und wäre selbst bei Investitionen von 70.000 € nur noch ca. 20 Jahre zu nutzen gewesen *(BGH, Urteil v. 28.01.09, Az. VIII ZR 7/08)*.
- Nach dem Abriss kann 5-mal mehr Fläche für Wohnraum geschaffen werden *(LG Köln, Urteil v. 21.03.18, Az. 9 S 18/18)*.

Bitte beachten Sie: In 2 Fällen ist die Verwertungskündigung gesetzlich ausgeschlossen: Zum einen dürfen Sie nicht kündigen, um Ihre Immobilie anschließend neu und zu einer höheren Miete zu vermieten. Zum anderen scheidet die Kündigung aus, wenn Sie Ihre Wohnung in eine Eigentumswohnung umwandeln möchten (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Vorsicht, Kündigungssperrfrist!

Weder eine Eigenbedarfskündigung noch eine Verwertungskündigung dürfen Sie erklären, wenn zugunsten des Mieters die gesetzliche Kündigungssperrfrist läuft (§ 577 BGB). Dies ist der Fall, wenn folgender Zeitablauf gegeben ist:

1. Der Mietvertrag wird geschlossen.
2. Danach wird Wohnungseigentum an der vermieteten Wohnung gebildet.
3. Anschließend wird die Eigentumswohnung verkauft.

In diesem Fall beginnt mit der Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch die Kündigungssperrfrist zu laufen. Sie beträgt mindestens 3 Jahre, in vielen Städten und Gemeinden aber auch 10 Jahre.

Prüfen Sie also Ihr Grundbuch und nötigenfalls, ob bei Ihnen eine Kündigungssperrfrist und ggf. von welcher Dauer gilt.

Kündigung wegen Eigenbedarfs – in 3 Schritten kündigen Sie für sich oder Ihre Angehörigen erfolgreich

Eigenbedarf haben Sie, wenn Sie die Wohnung für sich selbst, für eine zu Ihrem Hausstand gehörende Person oder für einen Familienangehörigen benötigen. In diesen Fällen dürfen Sie Ihrem Mieter kündigen. Erfolg hat Ihre Kündigung aber nur, wenn Sie die folgenden 3 Punkte beachten.

1. Berechtigte prüfen

Kündigen dürfen Sie nicht nur für sich selbst, sondern auch für Personen, die bisher in Ihrem Haushalt gelebt haben, oder für nahe Verwandte. Hierzu zählen neben dem Ehe- oder Lebenspartner die eigenen Kinder, Enkel, Geschwister, Eltern und Schwiegereltern.

Auch für Schwager und Schwägerin, Nichte und Neffe dürfen Sie sich auf Eigenbedarf berufen, wenn Sie zu diesen Personen eine persönliche Beziehung haben, was Sie in der Kündigung zu erläutern haben *(BGH, Urteil v. 27.01.10, Az. VIII ZR 159/09)*.

Und selbst zugunsten eines geschiedenen oder von ihm getrennt lebenden Ehepartners darf der Vermieter wegen Eigenbedarfs kündigen *(BGH, Urteil v. 02.09.20, Az. VIII ZR 35/19)*. Achtung: Zugunsten von Cousins/Cousinen kann prinzipiell nicht gekündigt werden *(BGH, Urteil v. 10.07.24, Az. VIII ZR 276/23)*.

2. Eigenbedarf prüfen

Der nächste Schritt: Hat der Berechtigte Bedarf an der Wohnung? Berechtigte Eigenbedarfsgründe sind etwa:

- Ihr Kind möchte einen eigenen Hausstand gründen.
- Sie möchten in der Nähe Ihrer neuen Arbeitsstelle wohnen.
- Familienzuwachs führt zu größerem Raumbedarf.
- Sie möchten Ihre Wohnung als Ihren Altersruhesitz nutzen.

Ihr Vorteil: Darüber hinaus erlauben Ihnen die Gerichte die Kündigung wegen Eigenbedarfs auch in folgenden Spezialfällen:

- Die Wohnung soll von einem Au-pair-Mädchen für Ihre Familie genutzt werden *(AG München, Urteil v. 12.01.21, Az. 473 C 11647/20)*.
- Sie möchten die Wohnung nicht nur zum Wohnen, sondern auch als Büro nutzen *(BGH, Urteil v. 26.09.12, Az. VIII ZR 330/11)*.
- Sie möchten die Wohnung nicht ständig nutzen, sondern nur zeitweise als Zweitwohnung *(BVerfG, Beschluss v. 23.04.14, Az. BvR 2851/13)*.
- Sie haben Wohn- und Geschäftsräume zusammen vermietet, haben Eigenbedarf aber nur hinsichtlich der Wohnräume *(BGH, Urteil v. 01.07.15, Az. VIII ZR 14/15)*.
- Drohen anderenfalls „Nachteile von einigem Gewicht", haben Sie einen Bedarf, die zu kündigende Mietwohnung fortan zur Berufsausübung zu nutzen *(BGH, Urteil v. 29.03.17, Az. VIII ZR 45/16)*.

Ihr Vorteil: Ihrer Kündigung steht nichts entgegen, wenn Ihre Wohnung künftig durch weniger Menschen als zuvor bewohnt werden soll. Denn es ist „die freie Entscheidung des Vermieters, welchen Wohnbedarf er für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansieht" *(BGH, Urteil v. 04.03.15, Az. VIII ZR 166/14)*. Deshalb brauchen Sie unter mehreren vergleichbaren Wohnungen auch nicht diejenige zu kündigen, deren Mieter von der Kündigung weniger betroffen sind *(LG Berlin, Urteil v. 18.12.19, Az. 64 S 91/18)*.

Der Eigenbedarf muss konkret sein

Erfolgreich ist Ihre Kündigung nur, wenn Ihr Eigenbedarf konkret besteht. Andersherum: Eine bislang nur vage oder für einen späteren Zeitpunkt verfolgte Nutzungsabsicht rechtfertigt Ihre Eigenbedarfskündigung (noch) nicht.

- Die Person, zu deren Gunsten Sie kündigen, hat sich über die Eignung der Wohnung für ihre Bedürfnisse noch keine klaren Vorstellungen gemacht *(BGH, Urteil v. 23.09.15, Az. VIII ZR 297/14)*.
- Zugunsten der pflegebedürftigen Mutter mit beginnender Demenz dürfen Sie nicht kündigen, wenn diese (noch) gar nicht in die gekündigte Wohnung einziehen möchte *(BGH, Beschluss v. 11.10.16, Az. VIII ZR 300/15)*.
- Zum Kündigungszeitpunkt ist zwar schon klar, dass ein Paar sich trennen möchte, jedoch steht noch nicht fest, welcher der beiden Partner in die gekündigte Wohnung einziehen soll *(AG Köln, Urteil v. 09.08.13, Az. 212 C 86/13)*.

Ihr Vorteil: Ihre Kündigung ist aber nicht deshalb ausgeschlossen, weil Sie konkreten Eigenbedarf schon bald nach Abschluss Ihres Mietvertrags haben. Anders ist es aber, wenn Sie den Eigenbedarf zu diesem Zeitpunkt schon ins Auge gefasst hatten – in diesem Fall kann Ihre Kündigung rechtsmissbräuchlich sein *(BGH, Urteil v. 20.03.13, Az. VIII ZR 233/12)*.

3. Eigenbedarf begründen

Die sorgfältige Begründung Ihres Eigenbedarfs ist das „A und O" für Ihren Erfolg. Ihr Mieter muss erkennen können, weshalb die Wohnung benötigt wird. Nennen Sie Ihrem Mieter unbedingt

- den vollständigen Namen und Verwandtschaftsgrad des Einziehenden und
- beschreiben Sie ganz konkret, warum diese Person Bedarf an der zu kündigenden Mietwohnung hat. Es gilt: Je ausführlicher und nachvollziehbarer Sie Ihren Eigenbedarf begründen, desto eher hat Ihre Kündigung Erfolg.

Beachten Sie dabei, dass Sie die Begründung „in einem Guss" mitteilen. Denn das Gesetz schließt das spätere „Nachschieben" von Gründen ausdrücklich aus (§ 573 Abs. 3 BGB).

Fazit: Wenn Sie nach diesen 3 Schritten vorgehen, ist Ihre Kündigung wegen Eigenbedarfs rechtssicher und gerichtsfest.

„Es reicht!“ – Kündigen Sie fristlos, wenn Ihnen das Mietverhältnis unzumutbar geworden ist

Ist Ihnen ein Weiterführen des Mietverhältnisses mit Ihrem Mieter unzumutbar geworden, dürfen Sie ihm nach erfolgloser Abmahnung fristlos kündigen. Unzumutbar ist Ihnen das Mietverhältnis, wenn der Mieter eine oder mehrere schwerwiegende Vertragsverletzungen begangen hat.

Die wichtigsten schwerwiegenden Vertragsverletzungen sind (§§ 543, 569 BGB):

- Zahlungsverzug und Zahlungsverzögerung (hierzu auf Seite 6)
- Gefährdung der Mietsache
- Unerlaubte Untervermietung
- Nachhaltige Störung des Hausfriedens
- Straftaten

Ob Ihnen hierdurch der Mietvertrag unzumutbar geworden ist, richtet sich nach objektiver Sicht. Also nur dann, wenn dies für einen „Durchschnittsvermieter“ der Fall ist, dürfen Sie fristlos kündigen. Diese Beurteilung ist aber sehr schwierig, zumal Sie persönlich betroffen sind.

Bei der Frage, ob das Fehlverhalten des Mieters Ihre Kündigung rechtfertigt, nehmen die Richter eine Interessensabwägung vor: Ihre Kündigung ist rechtens, wenn Ihr Interesse an der sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses das Interesse Ihres Mieters an der Fortsetzung des Mietvertrags überwiegt.

Hierzu können Sie sich an der folgenden Faustformel orientieren: Je mehr der folgenden Punkte Sie bejahen können, desto eher ist Ihre fristlose Kündigung berechtigt.

- Der Mieter hat eine Straftat begangen.
- Durch den Mieter sind andere zu Schaden gekommen.
- Sie haben den Mieter mehr als nur einmal abgemahnt.
- Schon kurz nach der Abmahnung verhält sich der Mieter erneut pflichtwidrig.
- Der Mieter zeigt sich uneinsichtig oder ignorant.

MEIN TIPP

Hilfsweise ordentlich kündigen

Ob das Fehlverhalten Ihres Mieters für Ihre fristlose Kündigung ausreicht, ist oft nicht sicher. Um den Erfolg Ihrer Kündigung sicherzustellen, sollten Sie stets „fristlos, hilfsweise fristgemäß“ kündigen. Denn auch ein weniger gravierendes Fehlverhalten berechtigt Sie zur Kündigung – und zwar zu einer ordentlichen (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Damit der Richter im Streitfall Ihr Recht auch zu dieser Kündigung des Mietvertrags prüfen muss, sollten Sie diese unbedingt „hilfsweise“ erklären.

Ihr Vorteil: Beim Zahlungsverzug entfällt diese Abwägung ausnahmsweise: Mietschulden braucht kein Vermieter zu akzeptieren. Aus diesem Grund ist hier ebenso ausnahmsweise nicht erforderlich, dass Sie den Mieter vor Ihrer fristlosen Kündigung abgemahnt haben (hierzu noch näher auf Seite 6).

In diesen 3 Fällen brauchen Sie nicht abzumahnen:

- Eine Frist oder Abmahnung verspricht keinen Erfolg, weil der Mieter jede Verhaltensänderung ablehnt.
- Das Fehlverhalten ist so gravierend, dass es Ihnen schon bei einem einmaligen Vorfall den Mietvertrag unzumutbar macht (etwa Tätlichkeiten).
- Sie kündigen fristlos wegen Zahlungsverzugs.

Mein TIPP: Im Zweifel abmahnen

Sicherheitshalber sollten Sie immer – außer bei Zahlungsverzug – Ihren Mieter vor einer Kündigung abmahnen. Denn wenn ein Gericht im Streitfall eine Abmahnung doch für erforderlich halten sollte, wäre Ihre Kündigung schon deshalb unwirksam, weil sie fehlt.

Ihre ordentliche Kündigung

Wegen Pflichtverletzungen dürfen Sie Ihrem Mieter auch ordentlich kündigen (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB). So etwa, wenn der Mieter mit mehr als einer Miete länger als einen Monat trotz Mahnung in Verzug ist *(BGH, Urteil v. 10.10.12, Az. VIII ZR 145/07)* und auch bei nachhaltiger Störung des Hausfriedens *(BGH, Beschluss v. 25.08.20, Az. VIII ZR 59/20).*

Wichtig: Nach dem Gesetz brauchen Sie Ihren Mieter vor Ihrer ordentlichen Kündigung nicht abzumahnen – gleichwohl: Ist Ihrer Kündigung eine erfolglose Abmahnung vorausgegangen, steigert dies den Erfolg Ihrer Kündigung beträchtlich.

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

Zahlungsverzug & unpünktliche Mietzahlung: Das brauchen Sie nicht hinzunehmen!

Viele Vermieter ärgern sich über die schlechte Zahlungsmoral ihrer Mieter, sie unternehmen aber nichts dagegen, weil der Rückstand nie höher als 2 Monatsmieten ist. Was viele Vermieter aber nicht wissen: Schon lange bevor der Rückstand Ihres Mieters 2 Monatsmieten ausmacht, sind Sie zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.

Bei einem Zahlungsverzug Ihres Mieters besteht die Besonderheit, dass Sie fristlos, also ohne vorherige Abmahnung kündigen dürfen. Das ist der Fall, wenn Ihr Mieter:

- für 2 unmittelbar aufeinanderfolgende Monate gar keine Miete gezahlt hat.
- für 2 aufeinanderfolgende Monate seine Miete unvollständig gezahlt hat und der dadurch entstandene Rückstand insgesamt mehr als eine Monatsmiete beträgt.
- über mehr als 2 Monate seine Miete unvollständig gezahlt hat und der Mietrückstand nun mehr als 2 Monatsmieten beträgt. Hauptanwendungsfall: Eine nach Grund oder Höhe unberechtigte Mietminderung
- sich mit 2 Raten seiner Kaution im Rückstand befindet, wobei dieser Rückstand der 2-fachen Miete entspricht.

So berechnen Sie den Verzug

Ihr Mieter muss seine Miete ebenso wie die Raten der Kaution spätestens am 3. Werktag eines Monats gezahlt haben. Hierfür reicht, wenn er die Überweisung der Miete am 3. Werktag vornimmt; die Miete muss also nicht bereits am 3. Werktag Ihrem Konto gutgeschrieben sein. Dies gilt auch, wenn eine anderslautende Klausel im Mietvertrag steht, da diese Klauseln unwirksam sind *(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)*.

Zahlungsverzögerung: Abmahnung erforderlich

Zahlt Ihr Mieter danach unpünktlich, dürfen Sie ihm auch kündigen, ohne dass ein Zahlungsrückstand länger besteht. Jedoch nur, wenn Sie Ihren Mieter zuvor abgemahnt haben. Zahlt Ihr Mieter auf eine solche Abmahnung hin erneut zu spät, dürfen Sie nach einer weiteren verspäteten Zahlung fristlos kündigen *(BGH, Urteil v. 14.09.11, Az. VIII ZR 301/10)*.

Fristlos dürfen Sie allerdings nur kündigen, wenn die Zahlungsverzögerungen so schwerwiegend sind, dass Ihnen die weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist. Wann das genau der Fall ist, entscheidet das Gericht im jeweiligen Einzelfall. Um hier auf Nummer sicher zu gehen, denken Sie daran, das Mietverhältnis fristlos und „hilfsweise und wegen schuldhafter Pflichtverletzung ordentlich" zu kündigen. Denn Ihre ordentliche Kündigung hat schon Erfolg, wenn es „trotz Abmahnung wiederholt zu leicht verspäteten Mietzahlungen" gekommen ist *(LG Nürnberg-Fürth, Beschluss v. 17.03.17, Az. 7 S 6617/16)*.

MEIN TIPP

Sofort reagieren

Zahlt Ihr Mieter unpünktlich oder unvollständig, ist es wichtig für Sie, umgehend zu handeln. Nehmen Sie die schlechte Zahlungsmoral Ihres Mieters über eine längere Zeit widerspruchslos hin, kann das zum Ausschluss der fristlosen Kündigung führen *(BGH, Urteil v. 04.05.11, Az. VIII ZR 191/10)*.

Unerlaubte Untervermietung – erst mahnen, dann kündigen

Möchte Ihr Mieter seine Wohnung ganz oder zum Teil an Dritte vermieten, benötigt er hierzu Ihre Zustimmung. Holt er diese nicht ein und stellt Sie einfach vor vollendete Tatsachen, können Sie das Mietverhältnis fristlos kündigen. Doch Vorsicht, das geht nicht immer so leicht.

Wenn Ihr Mieter seinen Untermieter in die Wohnung einziehen lässt, ohne zuvor Ihre Zustimmung einzuholen, verletzt er seine mietvertraglichen Pflichten. Das ist selbst dann der Fall, wenn er einen Anspruch auf Ihre Zustimmung hätte, etwa weil seine Lebensgefährtin in die Wohnung zieht. Nach dem Gesetz dürfen Sie wegen dieser Pflichtverletzung den Mietvertrag fristlos kündigen (§ 543 Ab. 2 Nr. 2 BGB). Allerdings muss Ihrer Kündigung immer eine erfolglose Abmahnung vorausgegangen sein *(LG Mannheim, Urteil v. 08.07.20, Az. 4 S 76/19)*.

Und selbst wenn Sie Ihrem Mieter die Untervermietung gestattet haben, darf er nicht tageweise an Touristen vermieten – tut er dies dennoch, dürfen Sie ihm fristlos wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung kündigen *(BGH, Urteil v. 08.01.14, Az. VIII ZR210/13)*. Dies gilt auch, wenn an „Medizintouristen" untervermietet wird *(AG München, Urteil v. 19.11.15, Az. 432 C 8687/15)*.

Fazit: Wenn Ihnen die unerlaubte Untermiete bekannt wird, sollten Sie zügig handeln und den Mieter zunächst abmahnen. Warten Sie hier zu lange ab, kann das als Billigung des Untermietverhältnisses angesehen werden. Und wenn die Untervermietung andauert, kündigen Sie „fristlos, hilfsweise fristgemäß" – und ebenfalls zügig.

In diesen 2 Fällen dürfen Sie sogar ohne Grund kündigen

Im Gegensatz zu Ihrem Mieter benötigen Sie einen Grund für Ihre ordentliche Kündigung, doch gibt es zwei erfreuliche Ausnahmefälle, in denen Vermieter ohne Grund „erleichtert" kündigen dürfen (§ 573a BGB).

Die 1. Ausnahme betrifft den Fall, dass Ihr Mieter einen Teil Ihrer Wohnung bewohnt, wobei dieser Teil von Ihnen nicht überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet ist.

Die 2. Ausnahme ist gegeben, wenn Sie und Ihr Mieter je eine Wohnung in einem 2-Parteien-Haus haben. Hauptanwendungsfall ist das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Ein gemeinschaftlicher Hauseingang ist aber nicht erforderlich.

Sollten weitere Gewerberäume in dem Gebäude sein, ist dies erfreulicherweise irrelevant und hindert Ihre erleichterte Kündigung nicht *(BGH, Urteil v. 25.06.08, Az. VIII ZR 307/07)*.

Doch Achtung: Gibt es weitere Räume im Gebäude, die als Wohnung hätten genutzt werden können, entfällt die erleichterte Kündigungsmöglichkeit *(BGH, Urteil v. 18.02.15, Az. VIII ZR 127/14)*.

BEISPIEL

Anfangs gab es im Gebäude 3 Wohnungen, doch haben Sie eine davon später, als der Mieter schon in einer der Wohnungen wohnte, in ein Büro umgewandelt. Hier hätten Sie die Voraussetzung der Kündigung – es sind nur 2 Wohnungen vorhanden, wovon Sie eine selbst bewohnen – erst nach Mietbeginn geschaffen. Damit ist die Kündigung nicht möglich.

Möglich ist aber, dass Sie Ihre Wohnung erst nach dem Mieter bezogen haben.

BEISPIEL

Sie kaufen ein 2-Familien-Haus und kündigen einem Mieter wegen Eigenbedarfs. Sobald Sie die Wohnung bezogen haben, dürfen Sie dem 2. Mieter ohne Begründung erleichtert kündigen. Denn ein Mieter, der in ein Haus mit nur 2 Wohnungen zieht, geht von Anfang an das Risiko ein, dass der Vermieter ihm ohne Grund kündigen kann.

Wichtig: In Ihrer Kündigung haben Sie dem Mieter zwingend mitzuteilen, dass Sie erleichtert nach § 573a BGB kündigen. Außerdem sollten Sie wissen, dass sich bei dieser erleichterten Kündigung die reguläre Kündigungsfrist um weitere 3 Monate verlängert.

Mit diesen 2 Tipps stellen Sie Ihre Kündigung dem Mieter beweissicher zu

Das erleben Vermieter leider immer wieder: Der Mieter zieht nach einer Kündigung nicht aus, woraufhin der Vermieter eine Räumungsklage erhebt und der Mieter dann vor Gericht erklärt: „Eine Kündigung habe ich nie erhalten!" Können Sie dann nicht das Gegenteil beweisen, wird Ihre Klage auf Ihre Kosten abgewiesen und der Mieter triumphiert.

Tipp Nr. 1: Postverzögerung einkalkulieren

Bedenken Sie: Verlust oder Verzögerungen bei der Postbeförderung gehen zu Ihren Lasten als Absender *(BGH, Urteil v. 21.01.09, Az. VIII ZR 107/08)*. Um auf der sicheren Seite zu sein, sollten Sie Ihre Schreiben besser mit einem Botendienst zustellen. Das gilt auch, wenn Sie Ihrem Mieter ordentlich am 2. Werktag auf den „letzten Drücker" kündigen. Erhält er Ihre Kündigung wegen Postverzögerung erst am 4. Werktag, wäre Ihre Kündigungsfrist einen ganzen Monat länger (siehe Seite 8).

Tipp Nr. 2: Einwurf-Einschreiben nutzen

Wenn Sie Ihre Schreiben mit der Post versenden, wählen Sie das Einwurf-Einschreiben. Denn hier gilt die Sendung schon dann als zugestellt, wenn sie dem Adressaten in den Briefkasten eingeworfen worden ist.

Vorsicht: Hüten Sie sich dagegen vor dem Übergabe-Einschreiben („Einschreiben-Rückschein"). Denn wenn der Postzusteller Ihre Kündigung dem Empfänger nicht übergeben kann, hinterlässt er ihm in seinem Briefkasten einen Benachrichtigungszettel. Was viele nicht wissen: Dieser Zettel ist kein Zugangsnachweis. Der Zugang der Sendung erfolgt vielmehr erst, wenn der Mieter sie bei der Post abholt *(BGH, Urteil v. 26.11.97, Az. VIII ZR 22/97)*. Andersherum: Holt der Mieter sein Einschreiben nicht bei der Post ab, ist ihm der Inhalt des Einschreibens nicht zugegangen *(OLG Rostock, Beschluss v. 24.08.20, Az. 3 U 18/19)*.

Wichtig: Widersprechen Sie der Verlängerung

Sie haben wirksam gekündigt, der Mieter zieht nicht aus – und später heißt es, der Mietvertrag bestehe noch? Das kann passieren, wenn Sie der stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht widersprechen (§ 545 BGB).

Zu diesem Problem kann es schnell kommen, denn Sie haben für Ihren Widerspruch nur 2 Wochen Zeit ab dem Tag, an dem Sie davon erfahren, dass der Mieter die Mieträume über das Mietende hinaus weiter nutzt.

Das Gute: Sie dürfen Ihren Widerspruch schon in der Kündigung erklären *(BGH, Urteil v. 21.04.10, Az. VIII ZR 184/09)*. Deshalb sollte in Ihrer Kündigung nie der Satz fehlen: *„Hiermit erkläre ich ausdrücklich, dass ich einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB widerspreche."*

Und keinen Tag länger: So berechnen Sie die Kündigungsfrist

Bei Berechnung der Kündigungsfrist stellt sich immer die Frage, ob der Monat, in dem die Kündigung zugeht, mitzählt oder nicht. Dabei ist es ganz leicht: Geht die Kündigung dem Mieter bis zum 3. Werktag eines Monats zu, zählt dieser Monat bei der Kündigungsfrist mit.

Bei der Berechnung ist zu beachten, dass der Samstag als Werktag zählt, wenn nicht der letzte Tag der Karenzfrist auf diesen Tag fällt *(BGH, Urteil v. 27.04.05, Az. VIII ZR 206/04)*.

BEISPIEL

Im August 2025 ist der 2. Werktag ein Samstag, weshalb dieser Tag mitzählt. Im Oktober ist der 3. Tag ein Feiertag, der 4. ist ein Samstag, der nicht als 3. Werktag mitzählt, weshalb der 3. Werktag erst Montag, der 6. Oktober ist.

Bei der Berechnung Ihrer Kündigungsfrist beachten Sie, dass Sie im Gegensatz zu Ihrem Mieter eine nach der Mietdauer gestaffelte Kündigungsfrist haben (§ 573c BGB):

Liegen zwischen Übergabe der Mietwohnung an den Mieter und dem Zugang der Kündigung bei ihm weniger als 5 Jahre, beträgt Ihre Kündigungsfrist 3 Monate. Beträgt dieser Zeitraum zwischen 5 und 8 Jahren, haben Sie eine 6-monatige Kündigungsfrist zu beachten. Bei einer Mietdauer von mehr als 8 Jahren beträgt Ihre Kündigungsfrist 9 Monate.

Ihr Kündigungskalender 2025

Monat 2025	Kündigung bis spätestens (3. Werktag)	Ende der 3-monatigen Frist
Januar	06.01.2025	31.03.2025
Februar	04.02.2025	30.04.2025
März	04.03.2025	31.05.2025
April	03.04.2025	30.06.2025
Mai	05.05.2025	31.07.2025
Juni	04.06.2025	31.08.2025
Juli	03.07.2025	30.09.2025
August	04.08.2025	31.10.2025
September	03.09.2025	30.11.2025
Oktober	06.10.2025	31.12.2025
November	05.11.2025	31.01.2026
Dezember	03.12.2025	28.02.2026

Checkliste: So hat Ihre Kündigung Erfolg!

Bevor Sie Ihre Kündigung abschicken, prüfen Sie diese genau. Sonst riskieren Sie deren Unwirksamkeit. Fehler stellen sich sonst erst vor Gericht heraus, indem der Richter Ihre Räumungsklage auf Ihre Kosten abweist.

Checkliste: Haben Sie bei Ihrer Kündigung alles bedacht?	☑
Sie haben die Schriftform eingehalten, Ihre Kündigung trägt also die Originalunterschrift von allen Vermietern?	❑
Sie haben der Kündigung eine Originalvollmacht beigefügt, wenn diese durch einen Dritten – insbesondere den Verwalter – erklärt (unterschrieben) wird?	❑
Sie haben die Kündigung an alle Mieter gerichtet (selbst wenn davon nicht mehr alle in der Wohnung leben)?	❑
Sie haben die Kündigung als solche ausdrücklich benannt, und zwar entweder „fristlos", „ordentlich" oder „fristlos und hilfsweise ordentlich bzw. fristgemäß"?	❑
In dem Kündigungsschreiben haben Sie alle Gründe für die Kündigung vollständig und ausführlich dargelegt (sehr wichtig, weil das Gesetz eine nachträgliche Begründung ausschließt sowohl bei der ordentlichen als auch bei der fristlosen Kündigung)?	❑
Die Kündigung ist unmissverständlich und bedingungslos erklärt?	❑
Vor einer ordentlichen Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung haben Sie geprüft, ob diese nicht durch eine Kündigungssperrfrist ausgeschlossen ist?	❑
Vor einer ordentlichen Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung haben Sie geprüft, ob diese nicht wegen eines Zeitmietvertrags oder vereinbarten Kündigungsverzichts ausgeschlossen ist?	❑
Bei der ordentlichen Kündigung haben Sie die Kündigungsfrist unter Berücksichtigung der Mietzeit berechnet und dem Mieter angegeben? (Dies ist sinnvoll, aber keine Voraussetzung für die Wirksamkeit Ihrer Kündigung.)	❑
Ihre ordentliche Kündigung enthält den Hinweis auf Form und Frist des Widerspruchsrechts des Mieters gemäß § 574 BGB?	❑
Sie haben Ihrer Kündigung hinzugefügt: „Der stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB wird widersprochen."?	❑
Sie haben Ihre Kündigung bzw. auch die vorherige Abmahnung dem Mieter nachweislich zugestellt?	❑
Vor der fristlosen Kündigung erfolgte nachweislich eine Abmahnung, soweit erforderlich?	❑
In Ihrer erleichterten Kündigung haben Sie dem Mieter mitgeteilt, dass Sie hierfür kein berechtigtes Interesse benötigen?	❑
In dem Kündigungsschreiben sind alle Gründe für die Kündigung vollständig und ausführlich dargelegt? (Sehr wichtig, weil das Gesetz eine nachträgliche Begründung ausschließt.)	❑