

Ausnahme:

- ⇒ außerordentliche Kündigung wegen **Zahlungsverzuges** (verspätete Zahlungen)
- ⇒ Abmahnung wird offensichtlich **erfolgslos** sein
- ⇒ schwerwiegender **Vertrauensbruch**, z. B. leichtfertige falsche Bezeichnung einer Straftat, schwerste Beleidigung, Körperverletzungen

Ausnahme von der Ausnahme:

- ⇒ Vermieter nimmt über längere Zeit unpünktliche Mietzahlungen hin
- ⇒ es liegt (für den Vermieter erkennbar) ein Versehen vor

Folgen einer außerordentlichen Kündigung

Je nachdem, welchen Willen der Vermieter zum Ausdruck gebracht hat, kann er Ihnen unter Einräumung der Möglichkeit der **Fortsetzung des Gebrauchs bis zu einem bestimmten Zeitpunkt** kündigen. Bei einer fristgemäßen außerordentlichen Kündigung sind die gesetzlichen Kündigungsfristen einzuhalten. Vergleichen Sie zu den Kündigungsfristen "**Informationen für Mieter**" Nr. 46!

Fristlos bedeutet, dass das Mietverhältnis **ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist** mit sofortiger Wirkung beendet ist.

Sie können sich als Mieter im Falle der außerordentlichen Kündigung durch Ihren Vermieter nicht auf die **Sozialklausel** (vgl. Sie bitte "**Informationen für Mieter**" Nr. 40) berufen.

Besondere Hinweise

Bei **Streitigkeiten mehrerer Hausbewohner** kann der Vermieter demjenigen kündigen, nach dessen Auszug er sich am ehesten wieder Ruhe im Hause versprechen kann.

Bei mehreren Mietern ist ausreichend, wenn **in einer Person ein wichtiger Grund** zur Kündigung erfüllt ist.

Eine **Umdeutung** einer fristlosen in eine fristgemäße Kündigung bleibt möglich.

Bei **Wohnraumverträgen** sind die gesetzlichen Vorschriften zur außerordentlichen Kündigung grundsätzlich zwingend.

Bei einer schuldhaft veranlassten Kündigung oder bei einer Beseitigung des der Kündigung zugrunde liegenden Zustandes kann der Vermieter unter Umständen **Schadensersatz, Nutzungsausfall** oder Ersatz der **Prozesskosten** verlangen.

Im Falle einer **rechtskräftigen Verurteilung** zur Zahlung einer Mieterhöhung

bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder aufgrund gestiegener Betriebskosten darf der Vermieter frühestens zwei Monate nach der rechtskräftigen Verurteilung kündigen.

Eine **außerordentliche Kündigung ohne Einhaltung der obigen Voraussetzungen** ist möglich bei:

- ⇒ Zweifamilienhaus, das vom Vermieter selbst bewohnt wird
- ⇒ Nebenräumen
- ⇒ möblierten Zimmern
- ⇒ Studenten- u. Jugendwohnheimen
- ⇒ von juristischer Person des öffentlichen Rechts oder privatem Träger der Wohlfahrtspflege angemietetem Wohnraum bei dringendem Wohnbedarf

Lassen Sie es nicht zu einer außerordentlichen Kündigung kommen! Suchen Sie das Gespräch mit Ihrem Vermieter! Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter, z. B. die Stundung der rückständigen Miete bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, sind jederzeit möglich. Sollte sich die problematische Situation zwischen den Mietparteien nicht unkompliziert mittels eines Gespräches lösen lassen, suchen Sie frühzeitig rechtlichen Rat!

Sie erreichen uns: (Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

MIETE **R** SCHUTZ BUND
BERLIN E. V.

Außerordentliche Kündigung durch den Vermieter



Informationen für Mieter

MIETE **R** SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Bitte mit
45 Cent
frankieren

Wir bieten zum Beispiel

- sofortiger Schriftverkehr
- kostenfreie Fachberatung
- günstige Mitgliedsbeiträge
- Mietrechtsschutzversicherung
- Mieterhöhungen
- Kündigungen
- Betriebskosten

Ja, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
- einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)
zgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

#42

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.

ALLRECHT
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

Schutzgebühr 1,00 EUR

Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Bln.
Grafik: Flyer: Eimes Werbebüro

42. Außerordentliche Kündigung durch den Vermieter

Die außerordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses ist grundsätzlich immer möglich – auch bei Zeitmietverträgen (vgl. "Informationen für Mieter" Nr. 8). Sie kann mit oder ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist ausgesprochen werden.

Zu den **allgemeinen Kündigungsvoraussetzungen** und zu den weiteren **Kündigungsarten** lesen Sie bitte "Informationen für Mieter" Nr.40 bis 46!

Außerordentliche fristgemäße Kündigung

Eine außerordentliche fristgemäße Kündigung ist zulässig, wenn der Vermieter ein **berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses** hat. Ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses durch eine außerordentliche fristgemäße Kündigung besteht in den gesetzlich genannten Fällen. Diese besonderen Situationen sind unter dem Thema "Die Sonderkündigungsrechte" in "Informationen für Mieter" Nr.45 zusammenfassend dargestellt.

Ausdrücklich sei im Übrigen auf die Kündigungsmöglichkeit des Vermieters im Falle des Todes des Mieters gegenüber den Erben hingewiesen. Vergleichen Sie "Informationen für Mieter" Nr. 27!

Außerordentliche fristlose Kündigung

Für eine außerordentliche fristlose Kündigung genügt das Vorliegen der besonderen Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung im Hinblick auf die Schwere des Vertragsverstößes.

Grundsätzlich gilt:

Eine fristlose Kündigung des Vermieters ist nur aus wichtigem Grund möglich.

Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Vermieter unter Berücksichtigung des Einzelfalles und unter Abwägung aller Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung nicht zugemutet werden kann.

Besondere Berücksichtigung findet das Verschulden des Mieters.

Wichtiger Grund

Der Gesetzgeber benennt wichtige Gründe, die zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigen. Bei **Wohnraummietverhältnissen** berechtigen ausschließlich die gesetzlich zugelassenen Gründe zu einer fristlosen Kündigung. Bei **Gewerberaummietverträgen** können wichtige zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigende Gründe auch vertraglich vereinbart werden. Diese müssen sich jedoch im Hinblick auf die Schwere der Verfehlung an den gesetzlichen Maßstäben orientieren.

Es können grundsätzlich folgende Kündigungsgründe in Betracht kommen:

Vertragswidriger Gebrauch der Mietsache

- ⇒ völlige Vernachlässigung des Wohnraums
- ⇒ Überbelegung der Wohnung, z. B. 70 m² – 4 Zimmer für 4 Erwachsene und 3 Kinder, 5-köpfige Familie auf 23 m²;
- ⇒ unerlaubte Untervermietung

Nachhaltige Störung des Hausfriedens

- ⇒ ständige Störung der Nachtruhe durch lautstarke Partys
- ⇒ ruhestörender Lärm (auch durch psychisch Kranke oder Kinder)

Unpünktliche Mietzahlung

- ⇒ wiederholt verspätetes Zahlen – auch, wenn zum Räumungszeitpunkt die Mietzahlungen ausgeglichen wurden
- ⇒ vorübergehende Zahlungsschwierigkeiten wegen Krankheit oder Arbeitslosigkeit können allenfalls mildernd wirken

Übrige Pflichtverletzungen

- ⇒ Manipulation an Stromverteilerdose
- ⇒ Bedrohung von Nachbarn oder Vermieter mit Waffe
- ⇒ schwerste Beleidigung von Nachbarn oder Vermieter
- ⇒ laufende Verletzung der Hausordnung
- ⇒ Straftaten zum Nachteil des Vermieters oder der Mietergemeinschaft
- ⇒ tätliche Angriffe gegen Vermieter oder Nachbarn
- ⇒ "Bombardement" mit Mängelrügen aller Art (z. B. 174 in 14 Wochen)
- ⇒ unsachliche Aussagen über Wohnungszustand gegenüber Kaufinteressenten
- ⇒ "Anprangern" des Vermieters durch Aushängen eines Transparentes
- ⇒ grundlose Veranlassung von mehreren Polizeieinsätzen innerhalb kurzer Zeit
- ⇒ üble Gerüche (auch infolge Alters oder krankheitsbedingter Hilfsbedürftigkeit)
- ⇒ Anbau von Cannabispflanzen auf Balkon
- ⇒ eigenmächtiger Ausbau des Dachbodens zu Wohnzwecken

- ⇒ unrichtige Selbstauskunft (vgl. "Informationen für Mieter" Nr.5)
- ⇒ Nutzung von Wohnräumen zu Gewerbe Zwecken
- ⇒ rufschädigende Nutzung zur Ausübung der Prostitution

Zahlungsverzug

- ⇒ an zwei aufeinander folgenden Terminen mehr als eine Monatsmiete bzw. über längeren Zeitraum mehr als 2 Monatsmieten Rückstand (auch mit Nebenkosten)
- ⇒ nicht bei Nachzahlung vor Zugang des Kündigungsschreibens, bei plötzlicher schwerer Erkrankung ohne Informationsmöglichkeit, Fehler von Geldinstitut, berechtigter Mietminderung
- ⇒ aber: Fehler von Dritten, z. B. mit der Zahlungspflicht Beauftragter, Sozialamt

Nichtbefolgung eines rechtskräftigen Urteils

Nachhaltige Zerrüttung des gegenseitigen Vertrauensverhältnisses

Erhebliche Gefährdung der Mietsache und Gefährdung der Vermieterrechte

- ⇒ Verletzung der Anzeigepflicht bei Mängeln
- ⇒ unzureichende Vorbeugemaßnahmen gegen Frost und Schimmel
- ⇒ wiederholte Wasserschäden größeren Umfangs
- ⇒ wiederholte Brandgefahr, z. B. durch Anbrennenlassen von Essen
- ⇒ Brandstiftung
- ⇒ Sachbeschädigung, z. B. durch Eintreten einer Wohnungstür

Unbefugtes Überlassen an einen Dritten

- ⇒ Untervermietung ohne Erlaubnis und ohne Anspruch auf Erteilung – vgl. "Informationen für Mieter" Nr. 15
- ⇒ ACHTUNG: bei unerlaubter Untervermietung ist trotz Anspruches auf Erteilung ordentliche Kündigung möglich

Nicht:

- ⇒ einmalige Beleidigung des Vermieters (bei vorangegangenen Wortwechsel)
- ⇒ Beleidigung von Mitmietern, die sich unkorrekt verhalten haben
- ⇒ Beschimpfung eines Bewohners des Nachbarhauses
- ⇒ Aushängen von politischen Plakaten
- ⇒ Information der Öffentlichkeit über unlauteres Verhalten des Vermieters
- ⇒ unerlaubte Hundehaltung
- ⇒ Weigerung der Besichtigung der zum Verkauf stehenden Wohnung
- ⇒ wahrheitswidrige Behauptung des Mieters, er habe die rückständige Miete bereits überwiesen
- ⇒ Vermögensverfall des Mieters (Ausnahme: Gewerberäume mit entsprechender Klausel)

Mietvertragliche Vereinbarungen, dass andere als die gesetzlich zugelassenen Gründe zur außerordentlichen fristlosen Kündigung von Wohnraum berechtigen sollen, sind unwirksam!

Unzumutbarkeit

Entscheidendes Kriterium für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der außerordentlichen fristlosen Kündigung ist die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses. Sie ist nach objektiven Kriterien anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles zu beurteilen. Zu berücksichtigen ist ein fehlendes Verschulden des Mieters.

Anhaltspunkte für die Annahme, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist, können sein:

- ⇒ Verletzung besonderer schutzwürdiger Dispositionsinteressen
- ⇒ besondere Rücksichtslosigkeit
- ⇒ Gleichgültigkeit gegenüber den Interessen von Mitbewohnern
- ⇒ Beharrlichkeit des vertragswidrigen Verhaltens
- ⇒ Wiederholungsgefahr

Nicht:

- ⇒ wenn kein enger zeitlicher Zusammenhang der Kündigung zu Vertragsverstoß besteht; je nach Einzelfall, eine Kündigung nach 4 oder 6 Monaten dürfte "verspätet" sein

Ausschluss der außerordentlichen fristlosen Kündigung bei Zahlungsverzug

Vor Zugang der Kündigung

- ⇒ vollständige Befriedigung des Vermieters durch Erteilung des Überweisungsauftrages
- ⇒ Teilleistung genügt nur, wenn allenfalls zu vernachlässigender Betrag von etwa 5% rückständig bleibt

Nach Zugang der Kündigung

- ⇒ unverzügliche Aufrechnung führt zur Abdeckung des gesamten Rückstandes
 - ⇒ Befriedigung des Vermieters bis spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches bei Wohnraum
- ABER: Möglichkeit nur einmal in 2 Jahren

Abmahnung

Vor Ausspruch der Kündigung muss Ihr Vermieter Sie aufgefordert haben, das vertragswidrige Verhalten innerhalb einer bestimmten Frist einzustellen.