

MIETE **R** SCHUTZ BUND

BERLIN E.V.

## Außerordentliche Kündigung durch den Mieter



Informationen für Mieter

Schutzgebühr 1,00 EUR

## 44. Außerordentliche Kündigung durch den Mieter

Selbstverständlich ist einem Mieter auch die Möglichkeit einer frühzeitigen und schnellstmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses durch eine außerordentliche Kündigung eröffnet. Nicht immer ist die ordentliche Kündigung des Mietvertrages das zureichende Mittel. Eine außerordentliche Kündigung durch den Mieter ist aber lediglich in engen Grenzen möglich. Der Gesetzgeber berücksichtigt selbstverständlich hierbei das grundsätzliche Interesse des Vermieters an der Einhaltung des Mietvertrages.

Eine außerordentliche Kündigung durch den Mieter kommt bei [unbefristeten und befristeten Mietverträgen](#) (vgl. "[Informationen für Mieter](#)" Nr. 8) bei [besonders schweren mietvertraglichen Pflichtverletzungen](#) in Betracht. Zu unterscheiden ist zwischen einer fristgemäßen und einer fristlosen außerordentlichen Kündigung. D. h., eine außerordentliche Kündigung ist auch unter Einhaltung einer Kündigungsfrist möglich.

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 Mieter 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 besonderen Situationen**. Diese besonderen Situationen sind unter anderem zum Thema "**Die Sonderkündigungsrechte**" in "**Informationen für Mieter**" Nr. 45 dargestellt.

Eine außerordentliche fristgemäße Kündigung ist in folgenden Fällen möglich:

- ⇒ bei Verweigerung der **Untermietererlaubnis** (vgl. "**Informationen für Mieter**" Nr. 15)
- ⇒ bei **Tod** des Mieters (vgl. "**Informationen für Mieter**" Nr. 27)
- ⇒ bei am **01.09.2001** bestehenden Mietverträgen: **Versetzung** des Mieters im öffentlichen Dienst
- ⇒ bei Mieterhöhungen auf **ortsübliche Vergleichsmiete** oder aufgrund von **Modernisierungsmaßnahmen** (vgl. "**Informationen für Mieter**" Nr. 23 und 38)
- ⇒ bei Mieterhöhungen preisgebundenen Wohnraums bei **gestiegenen Betriebskosten**
- ⇒ bei **Zeitmietverträgen** mit **Staffelmietvereinbarung**, jedoch nicht vor Ablauf von vier Jahren (vgl. "**Informationen für Mieter**" Nr. 8 und 9)
- ⇒ bei **Zeitmietverträgen** mit konkreter **Laufzeit von mehr als 30 Jahren** nach Ablauf von 30 Jahren (vgl. "**Informationen für Mieter**" Nr.8)
- ⇒ bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Vermieters

## Außerordentliche fristlose Kündigung

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

### Grundsätzlich gilt:

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

Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Mieter 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 Vermieters.

Bei Wohnraummietverhältnissen kann das Recht zur außerordentlichen Kündigung nicht vertraglich ausgeschlossen werden.

## Wichtiger Grund

Der Gesetzgeber benennt wichtige Gründe, die zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigen. Bei **Wohnraummietverhältnissen** berechtigen lediglich 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.

Das Vorliegen eines wichtigen Grundes kommt in Betracht, wenn:

- ⇒ die Wohnung so **schwerwiegende Mängel** aufweist, dass sie nicht vertragsgemäß genutzt werden kann
- ⇒ von der Wohnung ausgehende **Gesundheitsgefahren** drohen
- ⇒ Formaldehyd- oder Holzschutzmittelkonzentration gegeben ist
- ⇒ eine völlige Durchfeuchtung der Wohnung vorliegt,
- ⇒ Schimmelpilzbefall zu beobachten ist
- ⇒ der Vermieter den **Hausfrieden so nachhaltig stört**, dass dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist
- ⇒ der Vermieter sich dauerhaft weigert, gegen erheblich lärmende Mitmieter vorzugehen
- ⇒ der Vermieter beharrlich die Mängelbeseitigung verweigert
- ⇒ der Vermieter in **schwerwiegender Weise gegen mietvertragliche Pflichten** verstößt
- ⇒ Nichtgewährung/Entzug des Gebrauchs oder Unmöglichkeit der vertraglich vereinbarten Nutzung gegeben ist

- ⇒ ein Dritter im Falle der Nutzung der Mietsache mit gerichtlichen Schritten droht
- ⇒ vereinbarte umfassende Umbauarbeiten vom Vermieter nicht vorgenommen werden
- ⇒ vertraglich vereinbarte Untervermietung nicht gestattet wird
- ⇒ ein beträchtlicher Anteil der Mietfläche baurechtlich nicht wie vertraglich vereinbart genutzt werden kann
- ⇒ die Parkmöglichkeit bei Kfz-Einstellplatz dauernd behindert ist
- ⇒ unangenehme Gerüche wahrnehmbar sind
- ⇒ Fluglärm (bei Ferienwohnungen) stört
- ⇒ Prostituierte aufgenommen werden
- ⇒ eine Manipulation der Nebenkostenabrechnung durch bewusstes Einsetzen falscher Zahlen (Unredlichkeit) vorliegt
- ⇒ eine Mietpreisüberhöhung nach Wirtschaftsstrafgesetz gegeben ist
- ⇒ ein unerlaubtes Betreten der Mieterwohnung ohne Wissen des Mieters erfolgte
- ⇒ das **Vertrauensverhältnis zwischen den Mietvertragsparteien nachhaltig zerrüttet** ist, so dass ein gedeihliches Miteinander nicht mehr zu erwarten ist

Das Vorliegen eines wichtigen Grundes kommt  
NICHT in Betracht

- ⇒ Bagatellfälle
- ⇒ Mieter hat den Mangel, der zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, **selbst zu vertreten**, z. B. Brand, Wasserschaden
- ⇒ **Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis** der konkreten zur außerordentlichen Kündigung berechtigenden Umstände zum Zeitpunkt des Vertragabschlusses
- ⇒ Mieter zur **Duldung** der konkreten Maßnahme verpflichtet
- ⇒ **Vereitelung** von Abhilfemaßnahmen durch den Mieter
- ⇒ Wohnung **zu teuer** oder **zu klein** geworden
- ⇒ schwere **Erkrankung** des Mieters
- ⇒ **geschäftliche Ertragslage** verschlechtert sich; auch nicht bei Existenzgefährdung
- ⇒ **Geschäftsbehinderung** durch Straßenbaumaßnahmen oder Einrichtung einer Fußgängerzone

Bei **Gesundheitsgefährdung** besteht das Kündigungsrecht unabhängig davon, ob der Mieter die Gefahr bringende Beschaffenheit der Mietsache bei Abschluss des Mietvertrages kannte oder auf die ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte verzichtet hat.

## Unzumutbarkeit

Entscheidendes Kriterium für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der außerordentlichen 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.

Unzumutbarkeit ist grundsätzlich nicht gegeben, wenn das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden kann (bei unbefristeten Mietverhältnissen) und das [Abwarten auf den Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist](#) bzw. auf den Ablauf der [Restmietzeit](#) (bei befristeten Mietverhältnissen) als zumutbar erscheint.

[Anhaltspunkte](#) für die Annahme, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist, können sein:

- ⇒ Verletzung besonderer schutzwürdiger Dispositionsinteressen
- ⇒ besondere Rücksichtslosigkeit oder Gleichgültigkeit
- ⇒ Beharrlichkeit des vertragswidrigen Verhaltens
- ⇒ Wiederholungsgefahr

[Nicht:](#)

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

## Abmahnung

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

### Ausnahme:

- ⇒ Abmahnung wird offensichtlich **erfolglos** sein, z. B. keine Möglichkeit für Vermieter, Mängel abzustellen oder mehrmalige fehlgeschlagene Reparaturversuche, eindeutige Ablehnung des Vermieters
- ⇒ schwerwiegender **Vertrauensbruch**, z. B. leichtfertige falsche Bezeichnung einer Straftat, schwerste Beleidigung, Körperverletzungen
- ⇒ **besondere Interessen** machen das Abwarten der Frist nicht zumutbar, z. B. ständig dauernder Heizungsausfall im Winter, Wiederholungen konkret zu befürchten (Stromabschaltung aufgrund nicht bezahlter Rechnungen), gravierende Lärmstörungen

### Ausnahme von der Ausnahme:

- ⇒ Hinnahme der Vertragswidrigkeit über längere Zeit
- ⇒ es liegt (für den Mieter erkennbar) ein Versehen vor

Fordern Sie Ihren Vermieter unmissverständlich unter Fristsetzung auf, das konkret gerügte Verhalten zu unterlassen. Bezeichnen Sie den Mangel genau. Die Fristlänge ist abhängig vom Umfang, der Intensität der Vertragswidrigkeit, aber auch vom Interesse des Mieters. Haben Sie keine Angst vor zu kurz bemessenen Fristen! Sie machen das Abhilfeverlangen nicht unwirksam, sondern werden automatisch durch ausreichende Fristen ersetzt. Machen Sie deutlich, dass es sich nicht um eine Mängelanzeige, sondern eine Abmahnung handelt! Weisen Sie auf die mögliche Kündigung hin!

## Besondere Hinweise

Ein wichtiger, den Mieter zur außerordentlichen Kündigung berechtigender Grund kann auch dann vorliegen, wenn **kein Verschulden seitens des Vermieters** gegeben ist. Das Maß des Verschuldens spielt allenfalls bei der Interessenabwägung eine Rolle. **Wer schuldhaft handelt, kann nicht erwarten, dass seine Interessen dann auch noch besonders berücksichtigt werden.**

Schafft der Vermieter (erst) **nach Ablauf der mit der Abmahnung gesetzten angemessenen Frist** Abhilfe, hindert dies den Ausspruch der Kündigung regelmäßig nicht. In besonders belasteten Situationen können Sie auch trotz Beseitigung des vertragswidrigen Zustandes kündigen, wenn der Vermieter (erst) am letzten Tag einer wiederholt gesetzten Frist Abhilfe schafft.

## 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](mailto:zentrale@mieterschutzbund-berlin.de)  
Internet: [www.mieterschutzbund-berlin.de](http://www.mieterschutzbund-berlin.de)

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

Suchen Sie das Gespräch mit Ihrem Vermieter! Bedenken Sie auch, dass eine Kündigung nicht die einzige Möglichkeit einer Vertragsbeendigung ist. Ziehen Sie auch immer eine einvernehmliche Vertragsaufhebung in Erwägung. Lassen Sie nicht unnötig Zeit verstreichen! Ein Abwarten erschwert nicht nur Ihre Situation im Hinblick auf das Verwirken der Kündigungsrechte, sondern verschlechtert vielmehr auch Ihre Beweissicherung. Sollten sich die Probleme nicht kooperativ lösen lassen, suchen Sie frühzeitig rechtlichen Rat!



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.



**ALLRECHT**  
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

Rechtsschutz zu Top-Konditionen  
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

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

Wir bieten zum Beispiel

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

**Ja**, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
- einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Bitte mit  
45 Cent  
frankieren

Mieterschutzbund Berlin e.V.  
Konstanzer Straße 61  
10707 Berlin

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