

Muster: Fristlose Mietvertragskündigung wegen Zahlungsverzug

Immer wieder fällt auf, dass Vermieter versuchen, "auf eigene Faust" bei Zahlungsverzug eine Kündigung des Mietverhältnisses durchzuführen. Werden hier Fehler gemacht, können diese leicht zur Unwirksamkeit, Zeitverzug und erheblichen Kosten führen. Hier deshalb ein Grundmuster, welches die Durchsetzbarkeit der Kündigung in einem etwaigen späteren Klageverfahren gewährleistet: Sollten Sie zu in Ihrem Fall vorhandenen Besonderheiten Fragen haben, wenden Sie sich bitte an RA Baarth.

Sehr geehrte Frau Meyer,
sehr geehrter Herr Meyer,

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass uns Ihr Vermieter, Herr Peter Müller, Hauptstraße 10, 30175 Hannover, bevollmächtigt hat. Wir verweisen auf die in der Anlage im Original beigefügte Vollmachtsurkunde.

Hinsichtlich des Mietverhältnisses Bahnhofstraße 13, 39114 Magdeburg, Erdgeschoss rechts, sind Sie Ihrer vertraglichen Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses nicht in vollem Umfang nachgekommen. So besteht derzeit zumindest ein Rückstand von insgesamt 1.430,00 Euro. Dieser ergibt sich aus folgenden Teilbeträgen, wobei für das Jahr 2014 lediglich die Grundmiete geltend gemacht wird:

Monat	Soll	Haben	Rückstand
Mai 2014	320,00	130,00	190,00
Mai 2015	430,00	100,00	330,00
Juni 2015	430,00	230,00	200,00
Juli 2015	430,00	130,00	300,00
August 2015	430,00	30,00	400,00
Januar 2016	430,00	420,00	10,00

Aufgrund dieses Rückstandes kündigen wir hiermit namens und in Vollmacht Ihres Vermieters die o.g. Wohnung fristlos, hilfsweise fristgemäß zum nächst zulässigen Termin. Das Kündigungsrecht ergibt sich aus den §§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Wir setzen Ihnen eine Räumungsfrist auf den

19.04.2016.

Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist werden wir ohne weitere Mahnung gegen Sie Räumungsklage einreichen. Der stillschweigenden Fortsetzung des

Mietverhältnisses wird widersprochen. Noch eingehende Zahlungen werden als Nutzungsentschädigung entgegengenommen.

Selbstverständlich entbindet Sie die Kündigung nicht von der Zahlung der aufgeführten Rückstände. Zum Ausgleich des Rückstandes setzen wir Ihnen gleichfalls die oben genannte Frist. Sollte ein Zahlungseingang nicht festgestellt werden, haben Sie mit einer Zahlungsklage zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Bemerkungen zum Muster:

1. Die Kündigungserklärung sollte erst abgesandt werden, wenn die Kündigungsvoraussetzungen gegeben sind. Nach herrschender Meinung müssen zwar die Kündigungsvoraussetzungen erst bei Zugang der Kündigung vorliegen; teilweise wird aber auch vertreten, dass die Kündigungsvoraussetzungen schon bei Ausspruch vorliegen müssen (So z.B. LG Köln WuM 1992, 123).
2. Die Kündigung muss bei Personenmehrheit von allen Vermietern (LG Hamburg WuM 1994, 539; OLG Celle WuM 1996, 222) allen Mietern (OLG Düsseldorf ZMR 1996, 324) ausgesprochen werden.
3. Der Vertreter muss klarstellen, dass er nur als Vertreter des Kündigenden in dessen Namen tätig wird (LG Düsseldorf DWW 1993, 20).
4. Wird die Kündigung nicht von dem Vermieter persönlich ausgesprochen sondern von einem Vertreter, ist eine Originalvollmacht beizufügen. Andernfalls kann der Empfänger die Kündigung nach § 174 BGB unverzüglich zurückweisen.
5. Oft wird lediglich auf eine Anlage Bezug genommen. Dies sollte vermieden werden, da der Nachweis, dass diese Anlage dem Schreiben auch tatsächlich beigelegt war, schwer fällt.
6. Nach älterer Rechtsprechung reicht nur bei einfachen und klaren Fallgestaltungen die Angabe des Gesamtrückstandes aus (BGH, Beschluss vom 22.12.2003 – VIII ZB 94/03; LG Hamburg NZM 2003, 799).
7. Es sollte auch immer hilfsweise die fristgemäße Kündigung erklärt werden. Denn diese kann – anders als die fristlose Kündigung – nicht durch nachträgliche Zahlung des Rückstandsbetrages unwirksam gemacht werden.
8. Üblich und ausreichend ist eine Räumungsfrist von 14 Tagen.
9. Wird der stillschweigenden Fortsetzung des Mietvertrages nicht widersprochen, setzt sich trotz der Kündigung das Mietverhältnis nach § 545 BGB fort, wenn der Mieter die Wohnung weiter nutzt und man diesen Umstand zwei Wochen hinnimmt.
10. Teilweise wird in der widerspruchslosen Entgegennahme von Mietzahlungen eine Bestätigung des Mietvertrages gesehen. Hier sollte daher klargestellt werden.
11. Nach § 546 a BGB schuldet der Mieter im Fall der fehlenden Räumung Nutzungsentschädigung zumindest in Höhe des vereinbarten Mietzinses. Der Vermieter kann aber auch – bei „zu günstiger Vermietung“ den ortsüblichen Mietzins fordern. Die Verpflichtung des Mieters endet mit dem tag der Übergabe; angefangene Monate werden also nicht voll berechnet.
12. Nach § 568 BGB gilt für Wohnraummietverhältnisse die Schriftform. Dies bedeutet eigenhändige Unterschrift.



© Fotolia_98806984_marcus_hofmann