Fristlose/ außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses

Beide Vertragsparteien einer Mietwohnung können eine fristlose Kündigung aussprechen, wenn so schwerwiegende Vertragsverletzungen vorliegen, dass ein Fortbestehen des Mietverhältnisses den Vertragspartnern nicht mehr zugemutet werden kann.

Folgende Informationen sollen beiden Mietvertragsparteien eine Übersicht darüber geben, worauf bei fristlosen Kündigungen von Mietverträgen im Allgemeinen zu achten ist.

Da eine fristlose Kündigung von den Umständen des Einzelfalls abhängt, ist eine eingehende Beratung zu empfehlen.

© SZ-Designs - Fotolia.com

1. Was bedeutet fristlos?

Fristlos bedeutet, dass das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist gekündigt wird. Jedoch wird der Mieterin/ dem Mieter in der Regel eine angemessene Frist zum Auszug von ca. 2 Wochen gewährt. Zieht die Mietpartei nicht aus, so muss die Vermieterin/ der Vermieter diese auf Räumung verklagen.

Kündigt die Mieterin/ der Mieter fristlos und zieht aus, so kann die Vermieterin/ der Vermieter gerichtlich klären lassen, ob die fristlose Kündigung zulässig und begründet war.

2. Welche Form ist bei einer fristlose Kündigung einzuhalten?

- Die fristlose Kündigung einer Wohnung muss schriftlich erfolgen (§ 568 Bürgerliches Gesetzbuch = BGB).
- Sie muss von allen kündigenden Parteien an alle Vertragsparteien der Gegenseite adressiert sein. Bei Bevollmächtigung einer anderen Person zur Kündigung muss eine Originalvollmacht beiliegen. Lassen Sie sich beraten!

Stand: 27.12.2018

- Der zur Kündigung führende Grund ist im Kündigungsschreiben anzugeben (§ 569 Abs. 4 BGB), damit eine Überprüfung der Vorwürfe möglich ist.

3. Ist eine Abmahnung erforderlich?

Bevor eine fristlose Kündigung ausgesprochen werden kann, muss in vielen Fällen vorher eine Abmahnung erfolgen. Dadurch soll der gegnerischen Vertragspartei die Möglichkeit gegeben werden, ihr vertragswidriges Verhalten zu ändern. Bei der Abmahnung muss eine angemessene Frist gesetzt werden. Was angemessen ist, bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalles.

Eine fristlose Kündigung ohne vorherige Abmahnung ist nach § 543 Abs. 3 Satz 2 BGB ausnahmsweise dann möglich,

- wenn eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht oder
- die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
- die Mietpartei Mietschulden im Sinne von § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB hat (siehe Punkt 4 unten).
- Und bei Nichtzahlung der Kaution im Sinne von § 569 Abs. 2a BGB (siehe Punkt 4 unten).

4. Welche Gründe können Vermieterinnen/ Vermieter für eine fristlose Kündigung angeben?

Vermieterinnen/ Vermieter, die fristlos kündigen, benötigen dafür einen schwerwiegenden Grund. Eine fristlose Kündigung ist insbesondere in folgenden Fällen möglich:

- Die Mieterin/ der Mieter befindet sich mit der Zahlung der Miete inklusive der Nebenkosten, entweder an zwei aufeinanderfolgenden Monaten mit mehr als einer Monatsmiete oder während eines längeren Zeitraums mit der Zahlung von zwei Monatsmieten, in Verzug (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB). Bei Mietverträgen, die vor dem 01.09.2001 geschlossen wurden, gilt dies unter Umständen nicht. Bitte lassen Sie sich hierzu beraten.
  Allerdings kann die Mietpartei eine fristlose Kündigung abwenden, wenn die Mietrückstände komplett binnen zweier Monate nach Zustellung einer Räumungsklage beglichen werden. Von dieser „Heilungsmöglichkeit“ kann die Mieterin/ der Mieter nur einmal innerhalb von zwei Jahren Gebrauch machen.
- Trotz Abmahnung laufende und erheblich verspätete Mietzahlungen.
- Die Nichtzahlung der Kaution in Höhe einer zweifachen Monatsmiete (§ 569 Abs. 2 a BGB).
- Schwere und nachhaltige Störungen des Hausfriedens (§ 569 Abs. 2 BGB).
- Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht und damit verbundene erhebliche Gefährdung der Mietsache (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB).
- Unerlaubte Untervermietung der Wohnung (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB).

5. Welche Gründe können Mieterinnen/ Mieter für eine fristlose Kündigung angeben?

Mieterinnen und Mieter, die fristlos kündigen, benötigen dafür einen schwerwiegenden Grund. Eine fristlose Kündigung ist insbesondere in folgenden Fällen möglich:

- Der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache wird der Mieterin/ dem Mieter ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB).
- Die Benutzung der Wohnung ist für die Mieterin/ den Mieter mit einer erheblichen Gesundheitsgefährdung verbunden (§ 569 Abs. 1 BGB). Die Ursache muss genau bezeichnet und bewiesen werden. Beachten Sie bitte, dass nach der Rechtsprechung im Regelfall eine vorherige Abmahnung erforderlich ist.
- Eine Störung des Hausfriedens (§ 569 Abs. 2 BGB) liegt vor, beispielsweise durch ständige nächtliche Ruhestörungen lautstarker Nachbarn, Bedrohungen oder Beleidigungen und unberechtigtes Betreten der Wohnung durch Vermieterin/ Vermieter.

Bitte beachten Sie, dass dieses Infoblatt keine rechtsverbindliche Beratung darstellt. Haben Sie weitere Fragen, so wenden Sie sich bitte an unsere Beratungshotline unter der Telefonnummer 089 233-40057 oder vereinbaren Sie einen unentgeltlichen Termin unter der Telefonnummer 089 233-40200 um Ihre fristlose Kündigung anhand der Unterlagen prüfen zu lassen.

Stand: 27.12.2018