

Die Kündigung von Mietverhältnissen – Reine Formsache ?

„Bei dieser Mietrechtsprechung ist doch nicht verwunderlich, daß die Bereitschaft zur Vermietung von Wohnungen immer geringer wird. Der Mieter darf alles und als Vermieter hat man gar keine Rechte!“ Wer aus der Immobilienwirtschaft hat von einem enttäuschten Vermieter solche oder ähnliche Aussagen noch nicht gehört ? Z.B. wenn der Vermieter gerade einen hoffnungsvoll erscheinenden Rechtsstreit verloren hat, etwa eine Räumungsklage wegen Eigenbedarfs. Bei näherer Betrachtung des Falles zeigt sich dann häufig, daß vermeidbare Formfehler einen Erfolg des Vermieters verhindert haben. Dies gilt besonders oft für Räumungsverfahren, weil die für den Mieter damit verbundenen weitreichenden Konsequenzen die Gerichte zu einer strengen Kontrolle der vermietetseitig einzuhaltenden Formalien der Kündigungserklärung veranlassen. Leichteste Formfehler können zur Abweisung der Klage führen und sind später oft nur schwer zu korrigieren. Was bei der Kündigung zu beachten ist, wird in diesem Beitrag dargestellt.

1. Eindeutigkeit

Die Kündigung muß wegen ihrer rechtsgestaltenden Wirkung eindeutig formuliert werden. Es ist nicht immer notwendig, wenngleich aber ratsam, den Begriff "kündigen" zu verwenden. Es reicht jede Erklärung, aus der der Erklärungsempfänger unzweideutig entnehmen kann, daß die Beendigung des Mietverhältnisses gewollt ist. Die Formulierung - „Aus diesen Gründen bleibt die Kündigung aufrechterhalten" - ist aber keine neue Kündigung.

3. Zugang

Die Kündigung muß allen Vertragspartnern zugehen. Gibt es auf Mieterseite mehrere Personen, so muß die Kündigungserklärung allen Personen zugehen.

Falls im Mietvertrag etwa folgende Regelung enthalten ist, so kann die Kündigung des Vermieters gegenüber einem der Mieter ausgesprochen werden, solange die Vollmacht nicht von dem anderen Mieter widerrufen wurde.:

"Erklärungen, deren Wirkung das Mietverhältnis berühren, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen."

Dies ist besonders dann von Bedeutung, wenn ein Mieter bereits aus der Wohnung ausgezogen ist und seine neue Anschrift dem Vermieter nicht mitgeteilt hat. Der Auszug eines Mieters läßt seine Vertragsstellung unberührt. Eine Vollmachtsklausel ist auch im Wohnraummietvertrag zulässig.

4. Einschreiben/Rückschein

Die Kündigungserklärung muß dem Vertragspartner zugehen. Häufig wird die Zustellung der Kündigung per Einschreiben/Rückschein gewählt. Holt der Empfänger die Kündigung nicht bei der Post ab, gilt diese als nicht zugegangen. Er verstößt durch die Nichtabholung nicht gegen Treu und Glauben, auch dann nicht, wenn er mit einer rechtsgeschäftlichen Mitteilung seines Vertragspartners rechnen mußte. Der Zugangsnachweis mit Hilfe des sog. Einwurf-Einschreibens gestaltet sich manchmal schwierig. Diese Form der Zustellung ist deshalb nicht empfehlenswert.

5. Veräußerung

Kauft der Erwerber eine vermietete Immobilie, so tritt er erst dann in die Vermieterstellung ein, wenn er im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen ist (§ 571 BGB). Erst zu diesem Zeitpunkt kann er eine Kündigung im eigenen Namen aussprechen. Will er vorher eine Kündigung aussprechen, so hat er seine Bevollmächtigung für den früheren Eigentümer deutlich zu machen. Der BGH hat entschieden, daß der Verkäufer eines Grundstückes den Käufer ermächtigen kann, einen bestehenden Mietvertrag im eigenen Namen zu kündigen, schon bevor der Käufer mit der Eintragung in Grundbuch in den Mietvertrag eintritt. Der BGH hat in dieser Entscheidung geprüft, ob die Erklärung, wenn sie denn in Vollmacht für den Veräußerer ausgesprochen worden wäre, ebenfalls zu Recht erfolgt wäre. Dies wurde bejaht. In dem entschiedenen Fall ging es um die ordentliche Kündigung eines befristet abgeschlossenen gewerblichen Mietverhältnisses. Für den praxisrelevanten Fall der Eigenbedarfskündigung wird man die Ermächtigung nicht zulassen können, da die Eigenbedarfsgründe nur in der Person des Erwerbers liegen. Die Eigenbedarfskündigung kann der Erwerber also erst nach Eintragung im Grundbuch als Eigentümer im eigenen Namen aussprechen.

6. Schriftform

Die Kündigung eines Wohnraummietvertrages hat schriftlich zu erfolgen (§ 564 a BGB). Die Kündigung eines separaten Garagenmietvertrages etwa bedarf nicht der Schriftform, wenn im Vertrag kein Schriftformerfordernis vereinbart wurde. Der Mietaufhebungsvertrag bedarf ebenfalls nicht der Schriftform. Eine gefaxte Kündigung reicht nicht aus, um das gesetzliche Erfordernis der Schriftform zu wahren. Ergibt sich das Schriftformerfordernis nur aus dem Vertrag und nicht aus dem Gesetz (z.B. bei Gewerberaummietverhältnissen oder Garagenmietverhältnissen), so genügt auch die Übersendung der Kündigung per Fax.

7. Teilkündigung

Eine Teilkündigung ist grundsätzlich unzulässig. Ist beispielsweise eine Wohnung mit Garten vermietet worden, so kann das Gartennutzungsrecht nicht eigenständig entzogen werden, sondern nur im Rahmen der Gesamtbeendigung des Mietverhältnisses. Die einzige Ausnahme für Teilkündigungen ergibt sich aus § 564 b Abs. 2 Ziff. 4 BGB. Danach können nicht zum Wohnen dienende Nebenräume isoliert gekündigt werden, wenn sie zur Schaffung von Wohnraum, der vermietet werden soll, benötigt werden.

8. Umdeutung

Häufig wird eine außerordentliche Kündigung, etwa wegen vertragswidrigen Verhaltens, ausgesprochen. Sofern die angeführten Gründe nicht ausreichen, um eine außerordentliche Kündigung zu rechtfertigen, stellt sich die Frage, inwieweit die außerordentliche Kündigung in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden kann. Das Landgericht Hamburg hat eine solche Umdeutung jedenfalls bei Wohnraummietverhältnissen nur zurückhaltend zugelassen. Es empfiehlt sich deshalb, eine außerordentliche Kündigung immer hilfsweise mit einer ordentlichen Kündigung zum nächst zulässigen Termin zu verbinden. Bei einer solchen Kombination muß allerdings darauf geachtet werden, daß die ordentliche Kündigung anders als die außerordentliche begründet werden muß.

9. BGB-Gesellschaft

Interessant ist die Frage, wer und wann nach der Übertragung von BGB-Gesellschaftsanteilen zur Kündigung gegenüber dem Mieter berechtigt ist. Fall: Vermieter sind die BGB-Gesellschafter A, B und C. A überträgt seinen Gesellschaftsanteil an D, die Anteilsübertragung erfolgt nicht in notarieller Form. Die Gesellschafter B, C und D sprechen nun die Kündigung aus. Danach erst wird der Gesellschafter D im Grundbuch als neuer (Mit-)Eigentümer eingetragen. Die Kündigung ist wirksam, weil der den BGB-Gesellschaftsanteil Erwerbende in die Vermieterstellung bereits mit dem Veräußerungsvertrag und nicht erst mit Änderung des Grundbuches eintritt und der Verkäufer entsprechend zum gleichen Zeitpunkt austritt.

10. Vertretung/Vollmacht

Der Kündigende muß, falls er die Kündigung nicht ausschließlich im eigenen Namen ausspricht, die Vertretung offenlegen und eine Vollmacht beifügen, ansonsten kann die Kündigungserklärung vom Vertragspartner nach § 174 BGB wegen nicht beigefügter Vollmacht zurückgewiesen werden. Häufig werden Vollmachten in notarieller Weise erklärt, sind z.B. in Kaufverträgen enthalten. In diesen Fällen reicht die Beifügung einer beglaubigten Abschrift der notariellen Urkunde nicht. Notwendig ist die Beifügung einer Ausfertigung, die im Rechtsverkehr dem Original gleich steht (§ 47 Beurkundungsgesetz). Die Zurückweisung hat unverzüglich zu erfolgen, ansonsten bleibt sie wirkungslos. Was unter unverzüglich zu verstehen ist, wird unterschiedlich gesehen (3 - 4 Tage bis 2 Wochen).

11. Fortsetzungswiderspruch

Eine immer wieder übersehene Vorschrift ist § 568 BGB. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mieträume nach Vertragsende fort, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern nicht der Vermieter oder der Mieter seinen entgegenstehenden Willen binnen einer Frist von 2 Wochen dem anderen Teil gegenüber erklärt. Die Regelung gilt für alle Formen der Kündigungen, die Vertragsbeendigung durch Zeitablauf und auch für die einverständliche Aufhebung des Mietverhältnisses. Häufig aber nicht immer ist § 568 BGB im Mietvertrag

abbedungen. Vorsorglich sollte jede Kündigung mit einem Fortsetzungswiderspruch verbunden werden. Allein die Anfrage des Vermieters, ob auf seiten des Mieters Bereitschaft zur Herausgabe der Räume besteht, reicht nicht als Widerspruch aus. Der Widerspruch kann mit der Kündigung verbunden werden, es ist jedoch darauf zu achten, daß der Widerspruch in einem zeitlichen Zusammenhang mit dem Vertragsende zu erklären ist.

12. Zustellung von Kündigungen im Prozeß

Nicht selten kann es ratsam sein, Kündigungen im Rahmen einer Auseinandersetzung mit dem Mieter, insbesondere bei fortgesetzt vertragswidrigem Verhalten oder Mietrückständen, zu wiederholen. Auch während eines laufenden Rechtsstreits kann dies sinnvoll sein. Auch dem Anwalt des Mieters kann die Kündigung zugestellt werden kann, z.B. kann sie im Rahmen eines Schriftsatzes wirksam erklärt werden kann. Das Brandenburgische Oberlandesgericht hat dazu entschieden: „Eine einem Rechtsanwalt zur Abwehr einer Räumungsklage erteilte Prozeßvollmacht schließt regelmäßig die Befugnis zum Empfang einer im Zusammenhang mit dem Rechtsstreit abgegebenen (neuen) Kündigungserklärung ein“.

13. Kündigung unter einer Bedingung

Grundsätzlich ist der Ausspruch einer Kündigung bedingungsfeindlich. Entscheidend ist aber, so nun das OLG Hamburg (NJW RR 2001, 153), daß der Empfänger nicht im Ungewissen über den durch die Willenserklärung des Berechtigten neu zu schaffenden Rechtszustand bleiben soll. Daraus folgt, daß auch bei der Kündigung die Beifügung einer Bedingung zulässig ist, sofern diese für den Gegner keine untragbare Ungewissheit über den neuen Rechtszustand schafft. Dies gilt z.B. dann, wenn der Gegner den Eintritt der Bedingung allein in der Hand hat. In diesem Sinne hat es der Vermieter in der Regel allein in der Hand, Mängel der Mietsache zu beseitigen, so daß eine Kündigung, die mit einer entsprechenden Bedingung verbunden wird, zulässig ist. So kann der Mieter z.B. die Kündigungserklärung mit einer erforderlichen Fristsetzung verbinden: „Ich fordere Sie auf, den Feuchtigkeitseintritt an der Decke des Büros zu stoppen und den Schaden zu beseitigen. Bitte erledigen Sie dies bis zum 31.5.. Falls Sie dies bis dahin nicht erledigen, kündige ich schon jetzt das Mietverhältnis außerordentlich.“