

Mieterschutz stärken Kündigungsschutz verbessern Kündigung Vertragsverstoß

Netzwerk Mieten & Wohnen

Rechtsanwalt Benjamin Raabe

www.jrr-berlin.de



Mieterhöhung als Kündigungsfalle

- Vermieterin erhöht Mieter Miete von 500,00 € auf 700,00 € wegen Modernisierung bruttokalt
- Mieter zahlt nicht VM verklagt ihn auf Zahlung und Feststellung der höheren Miete
- Nach acht Monaten kündigt VM die Wohnung wegen Zahlungsverzuges – Mietrückstand 1.600,00 € - und erhebt Räumungsklage
- Mieter hat Mietrückstand unmittelbar nach Zugang der Kündigung komplett ausgeglichen unter Vorbehalt gezahlt.

Untervermietung als Falle

- Zwei Mieterinnen ziehen in eine Vierzimmerwohnung ein, Vermieter erlaubt ihnen mündlich ohne Zeugen, unterzuvermieten
- Nach 10 Jahren mahnt Vermieter Mieterinnen wegen unerlaubter Untervermietung ab und kündigt, nachdem die Untervermietung nicht beendet wird. Von der Genehmigung will er nichts mehr wissen.

Gesetzliche Regelungen bei Kündigung wegen eines Vertragsverstoßes

- Außerordentliche Kündigung, wenn VM wegen des Vertragsverstoßes das Festhalten am Vertrag nicht mehr zugemutet werden kann.
- Aufzählung einzelner Regelfälle (unerlaubte Untervermietung, Störung des Hausfriedens, Zahlungsverzug u.a.)
- Beendigung des Mietverhältnisses sofort

- Ordentliche Kündigung mit einer Frist von drei, sechs oder neun Monaten, bei schuldhafter nicht unerheblicher Vertragsverletzung
- Kündigungsschutz bei Zahlungsverzugskündigung

Abbau des Kündigungsschutzes durch BGH

Zahlungsverzug

- Rückstand von einer Miete kann für ordentliche Kündigung reichen
- Entwertung des Kündigungsschutzes in § 569 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BGB,
- Schonfristzahlung heilt nur fristlose Kündigung, nicht fristgerechte,
- während eines Mieterhöhungsverfahrens besteht nur noch Schutz vor außerordentlicher Kündigung,

Kündigung wegen sonstiger Vertragsverstöße

- Generalklausel in § 573 BGB „nicht unerhebliche Pflichtverletzung“ wird immer weiter ausgelegt
- Kündigung schon bei „untergeordneten“ Vertragsverstößen
- Nichtzahlung von Nebenkostensalden,
- Nichtzahlung von Prozesskosten o.ä.,
- Kündigung wegen verweigerter Duldung von Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten ohne vorherige gerichtliche Geltendmachung
- Beschneidung von Mieterrechten, da unberechtigte Wahrnehmung von Rechten zur Kündigung führen kann.

Ausgangspunkt der Reformüberlegungen

- BGH weit prägender für den Kündigungsschutz als der Gesetzgeber
- Reaktion auf Entwicklung der BGH Rechtsprechung gefragt
- Kündigungen bei angespannten Wohnungsmärkten immer öfter aus Anlass eines Vertragsverstoßes und nicht mehr wegen Vertragsverstößen.
- Beschneidung der Rechte des Mieters bei seiner Ausübung: Die Ausübung der Rechte kann schnell zum Verlust der Wohnung führen. Leistung unter Vorbehalt nicht immer möglich und widerspricht der Idee des Verbraucherrechts

Grundlinien der Reform des Kündigungsrechts

- keine ordentliche Kündigung bei Vertragsverstößen, keine außerordentliche Kündigung bei vertragsgerechtem Mieterverhalten
- Grundsatz: Wenn sich der Mieter vertragsgerecht verhält, kann der Vermieter die Wohnung nur kündigen, wenn seine Interessen die des Mieters überwiegen und er geeigneten Ersatzwohnraum nachweist
- Bei Vertragsverstößen kann sich der Vermieter nur vom Vertrag lösen, wenn ihm das Festhalten am Vertrag nicht zugemutet werden kann. Hürden müssen hierzu angehoben und konkretisiert werden.
- Vertragsverstöße nur Grundlage einer Räumungsklage, wenn Verstoß vorher gerichtlich festgestellt wurde,
- Ausnahme: Zahlungsverzug, da Hauptleistungspflicht, hier aber Reaktivierung des klassischen Kündigungsschutzes

Vorbehalt der gerichtlichen Klärung

- Vertragsverstöße müssen im Mietverhältnis geklärt werden, Mieter muss es möglich sein, gefahrlos seine Rechte wahrzunehmen.
- Vermieter kann eigene Rechte mit Duldungsklagen oder im Falle von Verstößen durch Unterlassungsklage durchsetzen.
- Voraussetzung für eine außerordentliche Kündigung ist der fortgesetzte Vertragsverstoß trotz gerichtlicher Feststellung
- Grenze: die vorherige gerichtliche Klärung biete keinen Erfolg oder ist dem Vermieter aufgrund der besonderen Gründe unter Abwägung beiderseitiger Interessen nicht zumutbar, Kriterien des § 543 Abs. 3 Satz 2 BGB

Fallgruppen

- Modernisierung
- Instandsetzung
- Nachzahlungen von Nebenkosten
- Untervermietung
- Tierhaltung
- Gewerbliche Nutzung

Kündigung wegen Zahlungsverzuges

- Gefahr wegen Wahrnehmung von Rechten Wohnung zu verlieren, ist hoch, z.B. bei Minderung der Miete.
- Festlegung der Mietrückstandshöhe auf zwei Monate
- Schutz des „unwissenden“ Mieters durch Abmahnerfordernis
- Schutz vor Irrtum und Verschulden des Jobcenters nötig
- Zurückbehaltungsrecht in Höhe des vierfachen Minderungsbetrages

Reaktivierung der Schutzvorschrift § 569 Abs. 3 BGB

- Durch Streichung des Rechts zur ordentlichen Kündigung bei Vertragsverstoß kann der Mieter durch Nachzahlung des rückständigen Betrages und aller laufenden Mieten Mietverhältnis retten.
- Für den Schutz des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB reicht dies noch nicht. Hier muss klargestellt werden, dass der Mieter nicht nur dann geschützt, ist wenn die Parteien über eine Mieterhöhung streiten. Vielmehr muss der Vermieter immer erst seine Rechte aus §§ 558 – 560 BGB durchsetzen, bevor er wegen eines derartigen Rückstandes kündigen kann.