

3 Die Kündigung – diese Formalien müssen Sie beachten

Sie haben Schwierigkeiten mit dem Mieter und möchten ihn am liebsten wieder loswerden? Dann fragen Sie sich vermutlich, welche Möglichkeiten Sie haben. Jedes Mietverhältnis können Vermieter und Mieter einvernehmlich durch einen Mietaufhebungsvertrag jederzeit beenden. Ein Zeitmietvertrag endet grundsätzlich ohne Zutun der Vertragspartner mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit. Ansonsten bleibt nur die Kündigung, wenn diese gesetzlich möglich ist. Jedoch berechtigt nicht jedes Problem mit dem Mieter den Vermieter zur Kündigung. Erforderlich ist – von wenigen Ausnahmen abgesehen – das Vorliegen eines Kündigungsgrunds. Zudem müssen Sie sowohl bei der ordentlichen Kündigung als auch bei der außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bestimmte Formalien beachten.

Das Mietverhältnis beenden

3.1 Diese Vorgaben müssen Sie einhalten

Kündigen Sie schriftlich

Eine mündliche Kündigung von Wohnraum bleibt ohne Folgen, denn das Gesetz schreibt die Schriftform (§ 568 Abs. 1 BGB) vor. Sie können im Mietvertrag auch keine von der gesetzlichen Schriftform abweichenden Regelungen treffen. Zur Einhaltung der Schriftform muss der Kündigende die Kündigungserklärung schriftlich abfassen und diese eigenhändig unterschreiben (§ 126 BGB). Es genügt die Unterzeichnung mit dem Nachnamen. Die Unterschrift muss unter dem Text der Kündigungserklärung stehen und diesen räumlich abschließen.

Schriftform ist erforderlich

Achtung

Sie müssen Mietverhältnisse über Wohnraum immer schriftlich kündigen und die Kündigung eigenhändig unterschreiben. Namensstempel, eingescannte Unterschrift oder Fotokopie genügen nicht. Ansonsten ist die Schriftform nicht eingehalten und die Kündigung unwirksam.

Elektronische Form

Die Schriftform kann durch elektronische Form (§ 126 Abs. 3, 126 a BGB) ersetzt werden. Hierzu muss der Kündigende der Erklärung seinen Namen hinzufügen und das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz versehen. Die Versendung per E-Mail genügt den Anforderungen der qualifizierten elektronischen Form grundsätzlich nicht.

Tipp

Sie können im Formularmietvertrag für Wohnraum keine besonderen Zugangserfordernisse der Kündigung vereinbaren. Unwirksam ist im Formularmietvertrag die Klausel „Die Kündigung durch den Mieter bedarf der Zustellung durch Einschreiben mit Rückschein an den Vermieter“.

Die Kündigung durch einen Bevollmächtigten

Hinweis auf Vertretungsverhältnis

Sie können einen Bevollmächtigten damit beauftragen, die Kündigung auszusprechen. Im Kündigungsschreiben ist dann aber klar auf das Vertretungsverhältnis hinzuweisen (§ 164 BGB). Geeignet ist z. B. folgende Formulierung: „Namens und in Vollmacht der Vermieter Herr X und Frau Y kündige ich das Mietverhältnis über die Räumlichkeiten ...“.

Der Bevollmächtigte benötigt eine von allen Vermietern unterschriebene Originalvollmacht. Sie ist dem Kündigungsschreiben beizufügen. Eine Fotokopie, beglaubigte Abschrift oder eine per Telefax übermittelte Vollmacht genügt nicht. Wenn der Bevollmächtigte der Kündigung keine Originalvollmacht beifügt, ist die Kündigung nicht schon deshalb unwirksam. Der Kündigungsempfänger hat aber dann die Möglichkeit, die Kündigung unverzüglich zurückzuweisen. Dann ist die Kündigung wegen fehlender

Originalvollmacht unwirksam (§ 174 BGB). Die Folge ist: Der Vermieter muss erneut kündigen. Unverzüglich bedeutet ohne schuldhaftes Zögern. Dies ist in der Regel eine Zeitspanne von einer Woche, höchstens aber zwei Wochen ab Zugang der Kündigungserklärung. Nicht unverzüglich ist die Zurückweisung, wenn diese über die Geschäftsstelle des Gerichts geleitet wird und dem Kündigungsempfänger deshalb erst nach vier Wochen zugeht.

Der Kündigungsempfänger ist aber nicht zur Zurückweisung berechtigt, wenn der Vollmachtgeber den Kündigungsempfänger von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt hatte, § 174 S. 2 BGB.

Es gibt eine Ausnahme: Sie brauchen keine Vollmacht vorzulegen, wenn sich die Vertretungsmacht aus dem Gesetz oder einem öffentlichen Register ergibt.

Vertretungs-
macht aus
Gesetz

Beispiel

Keine Vollmacht ist vorzulegen bei der Kündigung durch den Geschäftsführer einer GmbH (§ 35 GmbHG), dem Vorstand einer Aktiengesellschaft, dem Vorstand einer Genossenschaft, dem Vorstand eines Vereins sowie dem Gesellschafter einer OHG.

Bei einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (BGB-Gesellschaft) muss der Vertretungsberechtigte seine Vertretungsmacht allerdings nachweisen, z. B. durch Vorlage einer Vollmacht der anderen Gesellschafter oder des Gesellschaftsvertrags, sofern sich daraus die Befugnis zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft ergibt (BGH, Urteil vom 09.11.2001, LwZR 4/01, NZM 2002, Seite 163)

BGB-
Gesellschaft

Ob eine Prozessvollmacht auch die Bevollmächtigung zum Ausspruch von Kündigungen umfasst, ist umstritten. Deshalb sollte dem die Kündigung enthaltenen prozessualen Schriftsatz stets eine Originalvollmacht beiliegen.

Prozessvoll-
macht

Mehrere Vermieter oder Mieter

Alle Vermieter müssen die Kündigung gegenüber allen Mietern aussprechen.

Allen Mietern
kündigen

Achtung

Als Absender der Kündigung sind alle Vermieter, z. B. alle Beteiligten einer Eigentümer- oder Erbengemeinschaft und als Adressaten alle Mieter, z. B. beide Ehegatten, anzugeben. Alle Vermieter müssen die Kündigung unterschreiben. Andernfalls ist die Kündigung unwirksam.

Allerdings kann ein Mitvermieter die anderen beim Ausspruch der Kündigung vertreten. Er muss dann sein Vertretungsverhältnis offen legen und eine Originalvollmacht vorlegen.

Weigert sich ein Mitvermieter an der Kündigung mitzuwirken, kann er von den anderen Mitvermietern verklagt und vom Gericht zur Mitwirkung verurteilt werden (OLG Hamburg, Urteil vom 01.06.2001, 11 U47/01, NZM 2002, Seite 521).

Mehrere Vermieter können auch in unterschiedlichen Schreiben kündigen. Für den Kündigungszeitpunkt kommt es dann auf den Zugang des letzten Schreibens an.

3.2 Zugang der Kündigung

Wann gilt eine Kündigung als zugegangen?

Eine Kündigung wird erst dann wirksam, wenn sie dem Empfänger zugeht (§ 130 Abs. 1 BGB). Die Kündigung muss hierfür so in den Machtbereich des Empfängers gelangen, dass dieser die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen.

Wann gilt die Kündigung als zugegangen?

Bei Einwurf in den Briefkasten geht das Schreiben zu, wenn nach der Verkehrsanschauung mit der nächsten Leerung des Briefkastens zu rechnen ist. Danach geht eine nachts eingeworfene Kündigung erst am nächsten Morgen zu. Es kommt nicht darauf an, wann der Mieter den Briefkasten tatsächlich leert. Wenn kein Briefkasten vorhanden ist, können Sie das Schreiben zur Zustellung auch unter der Wohnungstüre durchschieben oder an die Türe heften.

Ist der Empfänger gerade in Urlaub oder im Krankenhaus, hindert dies den Zugang nicht. Der Mieter muss bei längerer Abwesenheit Vorkehrungen treffen, dass ihn die Post erreicht, z. B. einen Nachsendeantrag stellen oder jemanden mit der Leerung des Briefkastens beauftragen.

Das Schreiben gilt auch dann als zugegangen, wenn der Empfänger den Zugang arglistig vereitelt. Denn der Mieter ist verpflichtet, Vorkehrungen für den Zugang mietvertraglich relevanter Erklärungen zu treffen (LG Berlin, Urteil vom 10.10.2001, 63 S 87/01, GE 2002, Seite 194)

Arglistige
Vereitelung des
Zugangs

Beispiel

Montiert der Mieter seinen Briefkasten ab, um keine lästige Post zu erhalten, muss er sich so behandeln lassen, als sei ihm die Kündigung zugegangen.

Wenn der Empfänger die Annahme unberechtigt verweigert, gilt das Schreiben als zugegangen. Bei unzureichender Frankierung oder falscher Adressierung darf der Mieter die Annahme allerdings verweigern.

Sichern Sie die Nachweisbarkeit

Es kommt immer wieder vor, dass der Adressat vorgibt, eine Kündigung nicht erhalten zu haben.

Beweis liegt
beim
Kündigenden

Achtung

Behauptet der Adressat keine Kündigung erhalten zu haben, muss der Kündigende den Zugang beim Empfänger beweisen. Wenn Sie auf Nummer sicher gehen wollen, sollten Sie wichtige Schreiben nachweisbar zustellen.

Bei wichtigen Erklärungen im Mietrecht kann es darauf ankommen, dass sie rechtzeitig den Empfänger erreichen, weil Fristen in Gang gesetzt werden. Dann stellt sich die Frage, wie das Schreiben wirksam zugestellt werden kann. Das gilt für die verschiedenen Zustellmöglichkeiten:

- Bei Versendung eines Briefes auf dem normalen Postweg mit Einwurf in den Hausbriefkasten können Sie den Zugang beim Adressaten nicht nachweisen.
- Beim Einwurf-Einschreiben wirft der Postbote das Einschreiben in den Briefkasten und bestätigt den Einwurf auf einem Aus-

Normaler
Postweg

Einwurf-
Einschreiben

lieferungsbeleg. Der Absender kann sich gegen Entgelt einen schriftlichen Datenauszug von der Post zuschicken lassen. Hieraus lässt sich entnehmen, wann der Brief eingeworfen wurde. Die Gerichte sind jedoch unterschiedlicher Auffassung, ob ein solcher Datenauszug als Beweis für den Zugang ausreicht.

Einschreiben
mit Rückschein

- Ein Einschreiben mit Rückschein geht zu, wenn der angetroffene Mieter die Übergabe selbst quittiert. Der Absender erhält den Rückschein mit Datum des Zugangs und der Unterschrift des Empfängers. Mit dem Rückschein kann der Zugang nachgewiesen werden. Trifft der Postbote den Mieter nicht an und hinterlässt er einen Benachrichtigungsschein, dass das Einschreiben bei der Post abzuholen ist, ist das Einschreiben noch nicht zugegangen. Das Einschreiben geht erst zu, wenn es beim Postamt abgeholt wird. Der Empfänger muss sich allerdings so behandeln lassen, als sei ihm der von ihm nicht abgeholte Einschreibebrief zugegangen, wenn er damit rechnen musste, dass er ein Kündigungsschreiben bekommt (LG Osnabrück, Urteil vom 16.06.2000, 12 S 1325/99, WuM 2001, Seite 196).

Übergabe durch
Boten

- Sie können auch einen Boten beauftragen, der das Schreiben persönlich übergibt oder in den Briefkasten einwirft. Der Bote ist anzuhalten, das Originalschreiben durchzulesen. Bei der Botenzustellung enthält das Original des Schreibens über der Anschrift des Empfängers den Zusatz „durch Boten“. Auf der Durchschrift der Erklärung wird vermerkt, dass der Bote das Original gelesen und wann er es in den Briefkasten des Empfängers eingeworfen hat. Dies bestätigt der Bote durch seine Unterschrift. Wirft der Bote das Originalschreiben in den Briefkasten, gilt es grundsätzlich auch dann als zugegangen, wenn der Adressat abwesend ist.

Zeuge

- Der Zugangsnachweis kann auch geführt werden, wenn Sie selbst die Kündigung im Beisein von Zeugen, die Kenntnis vom Inhalt des Schreibens haben, übergeben oder sich den Erhalt quittieren lassen.

Auftrag an
Gerichtsvollzieher

- Darüber hinaus besteht zudem die Möglichkeit, einen Gerichtsvollzieher mit der Zustellung zu beauftragen (§ 132 Abs. 1 BGB). Jeder Gerichtsvollzieher im Bundesgebiet kann eine Willenserklärung zustellen. Die Adresse eines Gerichtsvollziehers ist ein-

fach beim örtlichen Amtsgericht zu erfragen. Soll die Zustellung im eigenen Gerichtsvollzieherbezirk erfolgen, kann der Gerichtsvollzieher die Zustellung auch persönlich vornehmen. Der Gerichtsvollzieher übergibt dem Empfänger dann das Schreiben oder, falls er den Adressaten nicht antrifft, einem erwachsenen Familienangehörigen oder Mitbewohner bzw. wirft das Schreiben in den Briefkasten des Empfängers ein. In der Zustellungsurkunde hält er Ort, Datum und Uhrzeit der Auslieferung fest, auch an wen und in welcher Form die Zustellung erfolgt ist. Die Zustellungsurkunde verbindet er dann mit der beglaubigten Abschrift des zugestellten Schriftstücks und sendet beides an den Auftraggeber zurück. Es gilt dann als zugegangen. Hierbei fallen Kosten in Höhe von circa 13,50 bis 20 EUR an, je nach Anzahl der Seiten. Wohnt der Empfänger nicht an dem Sitz des Gerichtsvollziehers, kann der Gerichtsvollzieher auch per Post zustellen. Der Gerichtsvollzieher übergibt das zuzustellende Schreiben in einem entsprechenden Umschlag mit einer Zustellungsurkunde an die Post. Der Postbeamte stellt das Schriftstück dem Empfänger zu. Die erfolgte Zustellung bestätigt der Postbeamte auf der beigefügten Zustellungsurkunde und sendet diese an den Gerichtsvollzieher zurück. Diese Art der Zustellung kostet je nach Umfang des Schreibens circa zwischen 10 und 15 EUR. Mit der Zustellung durch den Postboten und dem Einwurf in den Briefkasten des Adressaten gilt das Schreiben als zugestellt, sodass Fristen ab dem Zeitpunkt der Zustellung in Gang gesetzt werden.

Tipp

Die sicherste Methode, um ein wichtiges Schreiben zeitnah und nachweisbar zuzustellen, ist die Botenzustellung.

Eindeutig
kündigen

3.3 Eindeutig kündigen

Der Kündigende muss im Kündigungsschreiben eindeutig und unzweifelhaft zum Ausdruck bringen, dass er das Mietverhältnis beenden will. Deshalb sollte im Kündigungsschreiben das Wort „Kündigung“ enthalten sein.

Achtung

Die Kündigung darf grundsätzlich nicht unter einer Bedingung ausgesprochen werden. Unwirksam ist eine Kündigung des Vermieters für den Fall, dass dieser seine bisherige Wohnung aufgeben muss oder dass der Mieter die Schönheitsreparaturen nicht durchführt.

Der Widerruf der Kündigung

Die Kündigung wird mit Zugang wirksam, wenn nicht dem Kündigungsempfänger vor Zugang oder gleichzeitig ein Widerruf zugeht. Eine Rücknahme oder ein Widerruf der Kündigung ist nach Zugang nicht mehr möglich, kann aber als Angebot zur Fortsetzung oder Neubegründung des Mietverhältnisses ausgelegt werden.

Unzulässige Teilkündigung

Eine Teilkündigung des Mietverhältnisses ist grundsätzlich unzulässig. Sie können das Mietverhältnis vielmehr nur als Ganzes kündigen. Ausnahme: Eine Teilkündigung von nicht zum Wohnen bestimmten Nebenräumen (z. B. einem Speicher) oder Grundstücksteilen (z. B. einem Garten) ist ausnahmsweise unter den Voraussetzungen des § 573 b BGB zulässig, wenn der Vermieter die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt und sie dazu verwenden will, Wohnraum zum Zweck der Vermietung zu schaffen oder den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen oder Grundstücksteilen auszustatten (Näheres hierzu in Kapitel 7.1)

Widerspruch gegen stillschweigende Verlängerung

Setzt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses das Mietverhältnis mit Wissen des Vermieters fort, verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, wenn nicht eine Vertragspartei innerhalb von zwei Wochen widerspricht (§ 545 BGB). Die Folge davon ist: Sie müssen erneut kündigen. Bereits im Kündigungsschreiben sollten Sie also einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses über den Beendigungszeitpunkt hinaus im Sinne von § 545 BGB widersprechen (Näheres hierzu in Kapitel 11.1). Mehr zur ordentlichen Kündigung durch den Vermieter lesen Sie im folgenden Kapitel 4 und zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund in Kapitel 5.

Still-
schweigende
Verlängerung

Formalien der Kündigung durch den Vermieter

