

# Wohnraum - Fristlose Kündigung durch den Vermieter

*Ausgangslage:* Vermieter V und Mieter M haben einen wirksamen Mietvertrag über Wohnraum geschlossen. V will fristlos kündigen. *Hinweis:* Er muss im Kündigungsschreiben den wichtigen Grund zur Kündigung angeben (§ 569 Abs. 4).

**1.** Hat M den Wohnraum „durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet“ und dadurch die Rechte des V „in erheblichem Maße verletzt“ (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Var.1)?

Ja — Nein — **2.** Hat M den Wohnraum „unbefugt einem Dritten“ überlassen und dadurch die Rechte des V „in erheblichem Maße verletzt“ (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Var. 2)?

Ja — Nein **6.** Ist M mit der Zahlung der Sicherheitsleistung (Kautio) in Höhe von zwei Kaltmieten in Verzug (§ 569 Abs. 2a S. 1, S. 2)?

**3.** Hat V dem M eine angemessene Frist zur Abhilfe gesetzt oder eine Abmahnung erklärt (§ 543 Abs. 3 S. 1)?

Ja — **4.** War das „erfolglos“, weil M sein Verhalten danach fortgesetzt hat (§ 543 Abs. 3 S. 1)?

Ja — Die fristlose Kündigung ist jetzt „zulässig“ (§ 543 Abs. 3 S. 1).

Nein — Die Fristsetzung oder Abmahnung war erfolgreich. Das schließt eine fristlose Kündigung aus (Umkehrschluss aus § 543 Abs. 3 S. 1).

Nein — **5.** Versprach „eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg“ (§ 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 1)? Oder konnten Fristsetzung und Abmahnung „aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen“ entfallen (Nr. 2)?

Ja, entweder/oder Fristsetzung und Abmahnung sind entbehrlich (§ 543 Abs. 3 S. 2).

Nein, weder/noch Fristsetzung oder Abmahnung nachholen!

Ja — **7.** Ist M „für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug“ (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Buchst. a)? *Hinweis:* Der Betrag ist nur dann „nicht unerheblich“, wenn er eine Monatsmiete übersteigt (§ 569 Abs. 3 Nr. 1).

K a u -  
t i o n

Eine fristlose Kündigung ist zulässig (§ 569 Abs. 2a S. 1).

Einer Fristsetzung oder Abmahnung (§ 543 Abs. 3 S. 1) bedarf es nicht (§ 569 Abs. 2a S. 3).

Weiter mit Frage 9 (§ 569 Abs. 2a S. 4) ...  
... und mit Frage 11!

„wichtiger Grund“

vor, ohne dass noch § 543 Abs. 1 S. 1, S. 2 zu prüfen wäre.

Frist/Abmahnung nicht erforderlich (§ 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 3).

Weiter mit Frage 9!

Ja — **9.** Hatte M die rückständige Miete *vollständig* bezahlt, bevor V gekündigt hat (§ 543 Abs. 2 S. 2)? *Hinweis:* Dies gilt auch für die Kautio (§ 569 Abs. 2a S. 4).

Ja — **10.** Hat M „unverzüglich nach der Kündigung“ wirksam die „Aufrechnung erklärt“ – und zwar mit einer Forderung, die mindestens die Höhe des Mietrückstands hatte (§ 543 Abs. 2 S. 3)?

Ja — Die Kündigung „wird unwirksam“ (§ 543 Abs. 2 S. 2).

Nein — **11.** Ist V spätestens zwei Monate „nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs“ *vollständig* befriedigt worden? Oder hat sich eine „öffentliche Stelle“ dazu verpflichtet (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1)?

*Hinweis:* Dies gilt auch für die Kautio (§ 569 Abs. 2a S. 4).

Ja — „Die Kündigung wird ... unwirksam“ (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1). Das ist aber nicht beliebig wiederholbar (S. 2).

Nein — Die fristlose Kündigung ist zulässig. Einer Fristsetzung oder Abmahnung (§ 543 Abs. 3 S. 1) bedarf es nicht (§ 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 3).

Nein — **12.** Stört M den *Hausfrieden* so nachhaltig, dass dem V die Verzögerung durch eine *ordentliche* Kündigung „nicht zugemutet werden kann“ (§ 569 Abs. 2)?

Ja — Es liegt ein wichtiger Grund vor, ohne dass § 543 Abs. 1 zu prüfen wäre.

Eine fristlose Kündigung ist möglich (§ 569 Abs. 2).  
Aber weiter mit Frage 3!

Nein, es liegt kein im Gesetz konkret genannter Fall eines wichtigen Grundes vor. Deshalb allgemein:

**13.** Kann dem V „unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist ... nicht zugemutet werden“ (§ 543 Abs. 1 S. 2)?

Ja — Ein fristlose Kündigung ist grundsätzlich möglich (§ 543 Abs. 1 S. 2).  
Aber weiter mit Frage 3!

Nein — Eine fristlose Kündigung ist unzulässig.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----