Kanzlei am Steinmarkt

Rechtsanwälte
Georg Kuchenreuter | Dr. Andreas Stangl | Konrad Alt | Andreas Alt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Rundschreiben 09/2009

Thema: Die außerordentlich befristete Kündigung / Mietrecht

1. Einleitung

Bei der außerordentlichen Kündigung ist zu unterscheiden zwischen der außerordentlich fristlosen Kündigung und der außerordentlich befristeten Kündigung. Die außerordentlich fristlose Kündigung ist weitgehend bekannt. Eine Reihe von Tatbeständen des Gesetzes verweisen aber auch auf eine außerordentlich befristete Kündigung. Nachfolgend soll eine Übersicht über die Möglichkeiten und die Dauer der Kündigungsfristen gegeben werden.

2. Kündigungstatbestände der außerordentlich befristeten Kündigung

Die Kündigungstatbestände der außerordentlich befristeten Kündigung sind teilweise im BGB, aber auch in weiteren Gesetzen, zu finden.

Die bei der außerordentlichen Kündigung mit *gesetzlicher Frist* regelmäßig einzuhaltende Frist ist in § 573d Abs. 2 BGB (und § 575a Abs. 3 BGB) legal definiert.

Bei *Wohnraum* ist die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats zulässig, bei *Einliegerwohnraum* im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats.

Bei *Geschäftsraum* beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist 6 Monate zum Quartalsende (§ 580a Abs. 2 und 4 BGB).

Bei *Grundstücken und sonstigen Räumen* ist die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats zulässig (§ 580a Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4 BGB).

Sofern es sich um ein *unbebautes gewerblich genutztes Grundstück* handelt, ist die Kündigung nur zum Quartalsende zulässig.

Nachfolgende Kündigungskalender soll als Hilfestellung dienen

Zugang bis zum 3. Werktag	**Wohnraum[1] Sonstiger Raum[2] Grundstücke[3]**	**Gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke**	**Geschäftsraum**
Januar	31.03.	31.03.	30.06.
Februar	30.04.	30.06.	30.09.
März	31.05.		
April	30.06.		
Mai	31.07.		

[1] Bei *Einliegerwohnraum* genügt es, wenn die Kündigungserklärung bis zum 15. des Kalendermonats zugeht.
[2] *Sonstiger Raum* betrifft sämtliche Mietverhältnisse über Räume mit Ausnahme von Geschäftsraum
[3] *Grundstücke* mit Ausnahme von gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken

Juni	31.08.	30.09.	31.12.
Juli	30.09.		
August	31.10.	31.12.	31.03.
September	30.11.		
Oktober	31.12.		
November	31.01.	31.03.	30.06.
Dezember	28./29.02.		

Bei Wohnraum benötigt der Vermieter auch für eine außerordentlich befristete Kündigung stets ein *berechtigtes Interesse* gem. § 573a BGB i. V. m. § 573d Abs. 1 BGB oder § 575a Abs. 1 BGB. Ausnahme ist die Kündigung im Wege der gesamten Rechtsnachfolge in das Mietverhältnis eingetretener Erben gem. § 564 Satz 2 BGB.
Außerdem ist der Mieter von *Wohnraum* gem. § 574 ff. BGB zum Widerspruch gegen die Kündigung berechtigt, da die Sozialklausel, wie oben dargestellt, nicht nur für die ordentliche Kündigung, sondern auch für die außerordentliche Kündigung gilt. Die wichtigsten Tatbestände sind nachfolgend dargestellt:

Mietvertrag über mehr als 30 Jahre

Liegt ein Mietvertrag über eine längere Zeit als 30 Jahre vor, kann der Vermieter das Mietverhältnis *nach Ablauf von 30 Jahren* ab Überlassung der Mietsache gem. § 544 Satz 1 BGB außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen. Die Kündigung ist jedoch gem. § 544 Satz 2 BGB *ausgeschlossen*, wenn der Mietvertrag für die *Lebenszeit* einer Partei geschlossen wurde.

Tod des Mieters

Nach dem Tod des Mieters wird ein Mietverhältnis über *Wohnraum* im Wege der Gesamtrechtsnachfolge gem. § 564 Satz 1 BGB, § 1922 Satz 1 BGB mit dessen *Erben* fortgesetzt. Der Vermieter hat aber die Möglichkeit, gem. § 564 Satz 2 BGB mit außerordentlich gesetzlicher Frist zu kündigen. Dem Vermieter steht aber lediglich ein Zeitfenster von *einem Monat* ab Kenntnis vom Erbfall und davon, dass niemand in das Mietverhältnis eingetreten ist oder es fortgesetzt hat (Sondererbfolgen gem. § 563a BGB, bei dem kein Sonderkündigungsrecht des Vermieters besteht), zu.
Ausnahmsweise ist bei diesem Kündigungstatbestand *kein berechtigtes Interesse* des Vermieters an der Kündigung erforderlich. Zu beachten ist lediglich das *Widerspruchsrecht* des Mieters gem. § 574 ff. i.V.m. § 573d Abs. 2 BGB.
Nach dem Tod des Mieters bei *anderen Mietverhältnissen*, beispielsweise Geschäftsraummiete, hat der Vermieter ein außerordentlich fristloses Kündigungsrecht aus § 580 BGB gegenüber dem Erben innerhalb *eines Monats* ab Kenntnis vom Tod des Mieters. Sind neben dem Erben weitere Mieter vorhanden, ist umstritten, ob der Vermieter gem. § 580 BGB kündigen kann.

Eintritt der Nacherbenfolge hinsichtlich der Mietsache

Ein Erblasser kann gem. §§ 2100 ff. BGB einen *Nacherben* einsetzen. Beim Tod des Erblassers wird das Vermögen zunächst dem Vorerben vererbt. Nach dessen Tod erben aber nicht die Erben des Vorerben, sondern der vom Erblasser bestimmte Nacherbe. Es handelt sich somit um eine zeitlich hintereinander gestaffelte Erbfolge.
Hat der Vorerbe ein zur Erbschaft gehörendes Grundstück vermietet und besteht dieses Mietverhältnis noch bei Eintritt der Nacherbenfolge, kann der Nacherbe ein auf ihn übergegangenes Mietverhältnis gem. § 2135 BGB entsprechend § 1056 BGB kündigen (Nießbrauch).

Erlöschen des Nießbrauchs an der Mietsache
Ein Eigentümer hat die Möglichkeit gem. §§ 1030 ff. BGB, das Eigentum mit dem Nießbrauch zu belasten. Der Nießbrauchsberechtigte ist dinglich berechtigt, die Nutzung aus der Sache zu ziehen, insbesondere, diese zu vermieten.
Sollte der Vermieter *das Grundstück über die Dauer des Nießbrauchs hinaus vermietet* haben, geht das Mietverhältnis mit Beendigung des Nießbrauchs gem. § 1056 Abs. 1 i. V. m. § 566 ff. BGB auf den Eigentümer über. Der Eigentümer kann das Mietverhältnis gem. § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB *außerordentlich mit gesetzlicher Frist* kündigen.

Erlöschen des Erbbaurechts an der Mietsache
Ein Eigentümer eines Grundstücks kann ein Erbbaurecht gem. § 1 ff. ErbbRVO bestellen. Der Erbbauberechtigte ist dinglich berechtigt, auf oder unter der Oberfläche dieses Grundstücks ein Bauwerk zu haben und zu vermieten. Beim Eintritt bestimmter Voraussetzungen ist der Erbbauberechtigte regelmäßig verpflichtet, das Erbbaurecht einschließlich des Eigentums am Bauwerk an den Eigentümer zu übertragen, der ihn für den Rechtsverlust am Bauwerk entschädigt (Heimfall).
Beim Erlöschen des Erbbaurechts *geht ein vom Erbbauberechtigen begründetes Mietverhältnis* gem. § 30 Abs. 1 ErbbRVO i. V. m. § 566 ff. BGB *auf den Eigentümer über*. Der Eigentümer ist aber berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich mit gesetzlicher Frist gem. § 30 Abs. 2 ErbbRVO zu kündigen.

Zwangsversteigerung der Mietsache
In der *Zwangsversteigerung* tritt der *Ersteher eines Grundstücks* gem. § 57 ZVG, § 566 Abs. 1 BGB in die bei Zuschlagserteilung *bestehenden Mietverhältnisse ein.*
Als neuer Vermieter ist der Ersteher berechtigt, das Mietverhältnis *außerordentlich mit gesetzlicher Frist* gem. § 57a ZVG zu kündigen.
Allerdings kann das Kündigungsrecht eingeschränkt sein gem. § 57c Abs. 1 ZVG, wenn der Mieter *Vorleistungen im Vertrauen auf den Bestand des Mietverhältnisses* erbracht hat, beispielsweise zur Instandsetzung des Mietraums oder durch einen verloren Baukostenzuschuss. Kein Kündigungsrecht besteht, wenn die Zwangsversteigerung zur *Aufhebung einer Gemeinschaft* stattfindet oder das außerordentliche Kündigungsrecht durch *Versteigerungsbedingungen* ausgeschlossen ist.
Das *Kündigungsrecht* kann nur innerhalb eines kurzen Zeitfensters ausgeübt werden. Es *erlischt*, wenn der Ersteher die Kündigung nicht für den *ersten zulässigen Termin nach der Erteilung des Zuschlags* erklärt.

Bei *Zwangsversteigerung von Dauerwohnrechten* im Sinne von § 31 ff. WEG ist der Ersteher gem. § 37 Abs. 3 Satz 2 WEG i. V. m. § 57a, 57c ZVG zur *außerordentlichen Kündigung in gesetzlicher Frist* berechtigt. Bei Erlöschen des Dauerwohnrechts endet das Mietverhältnis gem. § 37 Abs. 2 WEG.

Veräußerung der Mietsache durch den Insolvenzverwalter
Veräußert der Insolvenzverwalter die Mietsache, so tritt der Erwerber an die Stelle des insolventen Vermieters in das Mietverhältnis gem. § 111 Satz 1 InsO i. V. m. § 566 Abs. 1 BGB (i. V. m. § 578 Abs. 1 und 2 BGB) ein.
Der Erwerber kann das Mietverhältnis gem. § 111 Satz 1 InsO *außerordentlich mit gesetzlicher Frist* kündigen.
Dieses Kündigungsrecht ist *eingeschränkt* gem. § 111 Satz 3 InsO, 57c Abs. 1 ZVG, wenn der Mieter *Vorleistungen im Vertrauen auf den Bestand des Mietverhältnisses* erbracht hat. Auch

hier gilt wieder die Regelung des § 57 ZVG. Auch hier sind etwaige Instandsetzung des Mietraums oder ein verlorener Baukostenzuschuss zu beachten.
Das Kündigungsrecht ist nur in einem kurzen Zeitfenster zulässig. Es *erlischt*, wenn der Ersteher die Kündigung nicht für den *ersten zulässigen Termin* gem. § 573d Abs. 2, § 580a Abs. 4 BGB erklärt.